

**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: 81/2026/DS-PT

Ngày: 29 - 01 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng thỏa
thuận cam kết chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất

**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 Toàn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

Ông Nguyễn Quốc Định.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân – 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 Trần Thanh Vũ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 543/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 929/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1975; địa chỉ: Lô 5D3, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang); địa chỉ liên lạc: Số 130, đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường M, tỉnh An Giang), (có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần K; địa chỉ: Số 27, LĐ, Phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Ngô Quốc T, sinh năm 1995 (có mặt); ông Phạm Ngọc A, sinh năm 1988 (vắng mặt) và bà Trương Thúy V, sinh năm 1998 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Số 27, LĐ, phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh). (Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2025).

- Người kháng cáo: Công ty Cổ phần K, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo Đơn khởi kiện 19/11/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/4/2021, ông Huỳnh Văn L và Công ty Cổ phần K (gọi tắt là Công ty K) có ký kết 02 Hợp đồng thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số 0145/L57-13/TTCKCNQSDDO&NO/KITAINVEST và số 0149/L57-47/TTCKCNQSDDO&NO/KITAINVEST. Tổng giá trị chuyển nhượng là 12.815.765.841 đồng, tổng giá trị thanh toán là 12.450.008.182 đồng.

Từ khi bắt đầu thực hiện thỏa thuận cam kết ông L đã thực hiện thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn cho cả 02 hợp đồng thỏa thuận như đã cam kết 97% hợp đồng với tổng số tiền 12.076.502.935 đồng vào ngày 10/4/2023. Tuy nhiên đến nay kể từ ngày ông L hoàn tất thanh toán 97% nhưng Công ty K vẫn không thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận cam kết theo điểm a khoản 1 Điều 6 của các hợp đồng thỏa thuận.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu:

Chấm dứt Hợp đồng thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số 0149/L57-47/TTCKCNQSDDO&NO/KITAINVEST ngày 27/4/2021 giữa ông L và Công ty K.

Chấm dứt Hợp đồng thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số 0145/L57-13/TTCKCNQSDDO&NO/KITAINVEST ngày 27/4/2021 giữa ông L và Công ty K.

Buộc Công ty K có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông L toàn bộ số tiền Công ty K đã nhận là **12.076.502.935 đồng** và trả thêm khoản lãi được tính theo mức 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm thanh toán tạm tính từ ngày 10/4/2023 đến ngày 11/4/2025 là **3.260.655.792 đồng**.

Buộc Công ty K có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông L một khoản tiền gấp 02 lần số tiền đã thanh toán cho Công ty K, tạm tính là **24.153.005.870 đồng**.

Buộc Công ty K phải chịu một khoản phạt vi phạm thỏa thuận cam kết 20% giá trị chuyển nhượng, tạm tính là **2.563.153.168 đồng**.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Chấm dứt hợp đồng thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số 0149/L57-47/TTCKCNQSDDO&NO/KITAINVEST ngày 27/4/2021 và số 0145/L57-13/TTCKCNQSDDO&NO/KITAINVEST ngày 27/4/2021 giữa ông L và Công ty K.

Buộc Công ty K có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông L toàn bộ số tiền Công ty K đã nhận là **12.076.502.935 đồng** và tiền lãi theo mức lãi suất quá hạn 1.125%/tháng ($150\% \times 9\%/năm$) tính từ ngày 10/4/2023 đến ngày 08/8/2025 là 12.076.502.935 đồng $\times 1.125\%/tháng \times 28 tháng = 3.804.098.424 đồng$. Tổng số tiền yêu cầu: 12.076.502.935 đồng + 3.804.098.424 đồng = **15.880.601.359 đồng**.

Rút yêu cầu khởi kiện đối với phần yêu cầu bồi thường gấp 02 lần số tiền đã nhận **24.153.005.870 đồng** và phạt vi phạm 20% giá trị chuyển nhượng số tiền **2.563.153.168 đồng**.

- Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn trình bày:

Ngày 27/4/2021, ông Huỳnh Văn L và Công ty K có ký kết 02 hợp đồng gồm: Thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số 0145/L57-13/TTCKCNQSDDO&NO/KITAINVEST và Thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số 0149/L57-47/TTCKCNQSDDO&NO/KITAINVEST. Tổng giá trị chuyển nhượng là 12.815.765.841 đồng đúng như nguyên đơn trình bày. Theo văn bản ý kiến ngày 07/8/2025, người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ý kiến trình bày như sau:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc thanh toán tiền gốc đã nộp là 12.076.502.935 đồng và tiền lãi là 3.260.655.792 đồng, Công ty K không đồng ý vì những lý do sau:

Thứ nhất, căn cứ Hợp đồng hợp tác số 001/2019/HDHT/NGANTHUAN-KITAINVEST ngày 23/9/2019 thì Công ty TNHH Xây dựng N (gọi tắt là Công ty N) sẽ chịu các trách nhiệm với ông L đối với các quyền, nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số 0145/L57-13/TTCKCNQSDDO&NO/KITAINVEST và số 0149/L57-47/TTCKCNQSDDO&NO/KITAINVEST và phụ lục số 01 ngày 27/4/2021 và theo đơn khởi kiện.

Thứ hai, kể từ ngày ký kết hợp đồng thỏa thuận đến ngày hôm nay (08/8/2025), Công ty K hay Công ty N cũng hoàn toàn không nhận được bất kỳ văn bản đơn phương chấm dứt thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L. Do đó, ông L chưa tuân thủ và thực hiện không đúng trình tự, thủ tục đơn phương chấm dứt theo quy định tại thỏa thuận nên không phát sinh tiền lãi. Ngoài ra, ông L cũng chưa đáp ứng điều kiện được phép đơn phương chấm dứt theo quy định thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Thứ ba, việc thực hiện thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở bị chậm trễ có nguyên nhân từ yếu tố bất khả kháng do dịch bệnh Covid – 19 diễn ra căng thẳng trong những năm 2020, 2021 và 2022 tại địa bàn dự án thuộc

thành phố Cần Thơ. Do đó, Công ty K, Công ty N không phải chịu trách nhiệm trong trường hợp này.

Thứ tư, Ngân hàng nhà nước mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng để tính mức lãi suất (nếu có phát sinh tiền lãi) do quá hạn thời gian công chứng thì áp dụng mức lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam là phù hợp với quy định Hợp đồng và quy định pháp luật.

Về yêu cầu phạt vi phạm 20% giá trị chuyển nhượng và bồi thường một khoản tiền gấp 02 lần số tiền đã thanh toán: Công ty K không đồng ý do không có căn cứ chứng minh và không phù hợp với thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Kiến nghị Tòa án xem xét, xác minh tình trạng pháp lý, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tình trạng hoàn công của 02 căn nhà mà các bên có tranh chấp L57-47 và L57-13 để làm chứng cứ đánh giá “lỗi” của Công ty K hay chủ đầu tư Công ty N nhằm có cơ sở giải quyết vụ án. Kiến nghị Tòa án triệu tập Công ty N tham gia giải quyết vụ án. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét các vấn đề trên để bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 đã quyết định: Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 157; Điều 227, Điều 228; Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 351; Điều 353; Điều 422; Điều 428; Điều 357; Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26; Điều 27 của Nghị quyết 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn L đối với bị đơn Công ty Cổ phần K về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở, trả lại tiền thanh toán và tiền lãi chậm trả.

Chấm dứt Hợp đồng thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số 0149/L57-47/TTCKCNQSDDO&NO/KITAINVEST ngày 27/4/2021 giữa ông Huỳnh Văn L và Công ty Cổ phần K.

Chấm dứt Hợp đồng thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số 0145/L57-13/TTCKCNQSDDO&NO/KITAINVEST ngày 27/4/2021 giữa ông Huỳnh Văn L và Công ty Cổ phần K.

Công ty Cổ phần K có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Huỳnh Văn L tổng tiền gốc và lãi là **14.589.925.108 đồng** (*Mười bốn tỷ năm trăm tám mươi chín triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn một trăm lẻ tám đồng*), trong đó tiền gốc là 12.076.502.935 đồng và tiền lãi tính từ ngày 24/01/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm là 2.513.422.173 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nguyên đơn có trách nhiệm giao trả nhà đất đã nhận bàn giao tại lô L57-13 theo Hợp đồng số 0145/L57-13/TTCKCNQSDDO&NO/KITAINVEST ngày 27/4/2021 cho bị đơn.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn L đối với bị đơn Công ty Cổ phần K về một phần tiền lãi 1.290.676.251 đồng (*Một tỷ hai trăm chín mươi triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn hai trăm năm mươi mốt đồng*).

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do rút yêu cầu tại phiên tòa đối với yêu cầu bồi thường số tiền 24.153.005.870 đồng, phạt vi phạm số tiền 2.563.153.168 đồng.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/9/2025, bị đơn Công ty Cổ phần K có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận ngày 24/9/2025. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ *Nguyên đơn ông L không rút đơn khởi kiện và cho rằng:* Ông đã thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền tương đương 97% và được Công ty K xác nhận bằng văn bản, do Công ty K không thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và đất ở theo thỏa thuận, ông đã gửi văn bản chấm dứt hợp đồng cho Công ty K. Trước đó, ông đã nhiều lần yêu cầu Công ty K cần đưa ra giải pháp để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và đất ở, nhưng Công ty K không có giải pháp để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và đất ở, nên ông khởi kiện đến Tòa án là đúng, nay ông không đồng ý tiếp tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và đất ở. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty K.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông T không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng:* Do tình hình dịch Covid 19 nên Công ty gặp khó khăn, nhưng Công ty cũng đã tiến hành xây dựng nhà ở và bàn giao cho ông L 01 căn nhà, còn 01 căn nhà hiện nay đã xây dựng hoàn công xong và Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với 02 thửa đất ở và nhà ở cam kết chuyển nhượng cho ông L, Công ty đang giữ bản chính, không có thể chấp 02 giấy chứng nhận này để vay tiền của tổ chức, cá nhân nào. Công ty yêu cầu được tiếp tục thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và đất ở, Công ty sẽ bàn giao căn nhà còn lại cho ông L và sẽ hỗ trợ cho ông L số tiền 200.000.000 đồng để làm thủ tục, nếu ông L không đồng ý thì yêu cầu chấp nhận kháng cáo của Công ty là bác yêu cầu khởi kiện của ông L.

+ Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty K và áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) – viết tắt là Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 – 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần hai, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty K ông Ngô Quốc Tuấn có mặt, 02 người còn lại là ông Phạm Ngọc Anh và bà Trương Thúy Vy vắng mặt không rõ lý do. Việc vắng mặt của những người vừa nêu không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật TTDS, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo của bị đơn Công ty K là đúng chủ thể có quyền kháng cáo, đảm bảo về hình thức và còn trong thời hạn kháng cáo được quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật TTDS, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Mặc dù, tại mục 11.4 Điều 11 của 02 văn bản Thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số 0145/L57-13 và 0149/L57-47 cùng ngày 27/4/2021 (BL số 08 và 26), các bên thống nhất thỏa thuận: “... Trong trường hợp các bên không thể giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp, thì một trong các bên có quyền đưa tranh chấp ra Tòa án có thẩm quyền tại Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật”. Như vậy, các bên thỏa thuận giải quyết tranh chấp tại Tòa án nơi Công ty K có địa chỉ. Tuy nhiên, nếu chưa bàn giao đất ở và nhà ở thì bắt buộc phải theo thỏa thuận giữa các bên, nhưng trong vụ án này đã bàn giao 01 thửa đất ở và nhà ở. Vì vậy, có đối tượng tranh chấp là bất động sản nằm trên địa bàn thuộc Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ, nên Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật TTDS.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty K về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy:

[4.1] Khi kháng cáo bị đơn cho rằng giữa Công ty K và Công ty N có ký kết Hợp đồng hợp tác số 001/2019, ngày 23/9/2019 thì Công ty N sẽ chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến khách hàng, trong đó có ông L, nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty N vào tham gia tố tụng là không đúng. Thấy rằng, mặc dù Hợp đồng hợp tác số 001/2019, ngày 23/9/2019 không có khách hàng là ông L cùng ký kết, nhưng có liên quan đối với Công ty N, vì theo Hợp đồng hợp tác nêu trên các bên có thỏa thuận Công ty N sẽ chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến khách hàng. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải đưa Công ty N vào tham gia tố tụng để giải quyết vụ án được đầy đủ và thuận lợi hơn. Tuy nhiên, cũng có thể tách thành vụ kiện khác, nếu có phát sinh tranh chấp giữa Công ty K với Công ty N.

[4.2] Khi kháng cáo bị đơn cho rằng Công ty không nhận được bất kỳ văn bản đơn phương chấm dứt Thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở nào của ông L, nên ông L chưa đáp ứng điều kiện được phép đơn phương chấm dứt Thỏa thuận. Thấy rằng, theo quy định tại điểm a mục 6.1 Điều 6 của Thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số 0145/L57-13 và 0149/L57-47 cùng ngày 27/4/2021 (BL số 11 và 29), các bên thống nhất thỏa thuận “... Bên B (ông L) được quyền đơn phương chấm dứt Thỏa thuận trong thời hạn 25 ngày làm việc kể từ ngày gửi văn bản thông báo chấm dứt cho Bên A (Công ty K). Khi đó, Bên A có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận từ B và trả thêm khoản lãi được tính theo mức 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền Bên B đã thanh toán”. Mặc dù, khi khởi kiện ông L có nộp kèm theo Thông báo đề ngày 08/10/2024 v/v chấm dứt Thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số 0145/L57-13 và 0149/L57-47 (BL số 38) và có cung cấp Vận đơn của Bureau de Voeu (BL số 162), nội dung là gửi tài liệu, nhưng Vận đơn này không thể hiện ông L đã gửi tài liệu gì, có phải là văn bản thông báo chấm dứt Thỏa thuận hay không. Trong khi đó, phía bị đơn cho rằng không nhận được bất kỳ văn bản đơn phương chấm dứt Thỏa thuận nào của ông L. Ngoài Vận đơn vừa nêu thì ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông đã gửi văn bản thông báo chấm dứt Thỏa thuận cho phía bị đơn. Do đó, chưa phát sinh trách nhiệm trả tiền vốn và tiền lãi của bị đơn, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả cho ông L tiền vốn và tiền lãi là không đúng với thỏa thuận cam kết giữa các bên. Từ đó, yêu cầu khởi kiện của ông L về việc yêu cầu Công ty K trả tiền vốn và tiền lãi tổng cộng 15.880.601.359 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, vào ngày 17/9/2024 Công ty K đã bàn giao cho ông L đất ở và nhà ở tại lô đất số 57-13 (thửa đất số 718, tờ bản đồ số 28), còn lại lô đất số 57-47 (thửa đất số 719, tờ bản đồ số 28), đến thời điểm hiện tại thì Công ty K cũng đã xây dựng hoàn công xong, có kiểm tra xác nhận của Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ tại Công văn số 4110/SXD-QLN&TTBĐS, ngày 10/12/2025 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với 02 thửa đất ở và nhà ở này, Công ty K đang giữ bản chính, được đối chiếu xác nhận vào ngày 27/01/2026, nên đủ điều kiện tiếp tục thực hiện theo Thỏa thuận nêu trên, tuy quá trình xây dựng có chậm dẫn đến chậm tiến độ thực hiện Thỏa thuận, nhưng chưa đủ điều kiện chấm dứt Thỏa thuận như vừa nêu trên, nên ông L yêu cầu hủy 02 Thỏa thuận này cũng không có căn cứ. Do đó, toàn bộ yêu cầu kháng cáo của của bị đơn Công ty K là có

căn cứ chấp nhận, để Công ty K và ông L tiếp tục thực hiện Thỏa thuận số 0145/L57-13 và 0149/L57-47 cùng ngày 27/4/2021.

[5] Từ những nhận định tại mục [4] nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty K là có căn cứ, nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ theo hướng như vừa nhận định.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Cụ thể như sau: Do yêu cầu khởi kiện của ông L không được chấp nhận số tiền 15.880.601.359 đồng, nên phải chịu án phí số tiền 123.880.601 đồng (112.000.000 đồng + 0,1% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 4.000.000.000 đồng). Công ty K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp sơ thẩm: Tổng chi phí số tiền 2.400.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông L không được chấp nhận, nên ông L phải chịu số tiền này. Do Công ty K nộp tạm ứng trước số tiền 5.000.000 đồng, nên ông L có nghĩa vụ nộp số tiền 2.400.000 đồng để trả lại cho Công ty K. Đồng thời, trả lại cho Công ty K số tiền nộp tạm ứng thừa là 2.600.000 đồng tại Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158 của Bộ luật TTDS.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm có liên quan đến yêu cầu kháng cáo của bị đơn, nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật TTDS và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[9] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty K và áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật TTDS, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); căn cứ khoản 2 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần K.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2025/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ. Ấn tuyên như sau:

2.1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn L đối với bị đơn Công ty Cổ phần K về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở, trả lại tiền thanh toán và tiền lãi chậm trả, cụ thể các yêu cầu sau:

- Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số 0145/L57-13/TTCKCNQSDDO&NO/KITAINVEST ngày 27/4/2021 giữa ông Huỳnh Văn L và Công ty Cổ phần K.

- Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số 0149/L57-47/TTCKCNQSDDO&NO/KITAINVEST ngày 27/4/2021 giữa ông Huỳnh Văn L và Công ty Cổ phần K.

- Yêu cầu buộc Công ty Cổ phần K có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Huỳnh Văn L tổng số tiền gốc và lãi là 15.880.601.359 đồng (Mười lăm tỷ tám trăm tám mươi triệu sáu trăm linh một nghìn ba trăm năm mươi chín đồng). Trong đó, tiền gốc là 12.076.502.935 đồng và tiền lãi là 3.804.098.424 đồng.

2.2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do rút yêu cầu tại phiên tòa đối với yêu cầu bồi thường số tiền 24.153.005.870 đồng (Hai mươi bốn tỷ một trăm năm mươi ba triệu không trăm linh năm nghìn tám trăm bảy mươi đồng) và phạt vi phạm số tiền 2.563.153.168 đồng (Hai tỷ năm trăm sáu mươi ba triệu một trăm năm mươi ba nghìn một trăm sáu mươi tám đồng).

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 123.880.601 đồng (Một trăm hai mươi ba triệu tám trăm tám mươi nghìn sáu trăm linh một đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 60.038.251 đồng (Sáu mươi triệu không trăm ba mươi tám nghìn hai trăm năm mươi một đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0001325 ngày 16/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Cần Thơ). Như vậy, ông Huỳnh Văn L còn phải nộp thêm số tiền 63.842.350 đồng (Sáu mươi ba triệu tám trăm bốn mươi hai nghìn ba trăm năm mươi đồng). Công ty Cổ phần K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

2.4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí số tiền 2.400.000 đồng (Hai triệu bốn trăm nghìn đồng), ông Huỳnh Văn L phải chịu số tiền này. Do Công ty Cổ phần K nộp tạm ứng trước số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), nên ông Huỳnh Văn L có nghĩa vụ nộp số tiền 2.400.000 đồng (Hai triệu bốn trăm nghìn đồng) để trả lại cho Công ty Cổ phần K. Đồng thời, trả lại cho Công ty Cổ phần K số tiền nộp tạm ứng thừa là 2.600.000 đồng (Hai triệu sáu trăm nghìn đồng) tại Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho Công ty Cổ phần K số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0004340 ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 2 - Cần Thơ
- Phòng THADS khu vực 2 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn