

Bản án số: 1531/2026/DS-PT

Ngày: 12/8/2026

V/v tranh chấp hợp đồng thoả
thuận chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Như Hà;

Các Thẩm phán: Ông Uông Văn Tuấn;

Bà Doãn Thị Kim Thuý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Đào Thị Ánh Tuyết - Kiểm sát viên.

Vào ngày 12 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ
Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 979/2026/TLPT-DS
ngày 16 tháng 6 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng thoả thuận chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2026/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2026
của Tòa án nhân dân Khu vực 9 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4232/2026/QĐ-PT ngày 01 tháng 7
năm 2026 và quyết định hoãn phiên tòa số 11346/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 7
năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Số A đường số C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1960
(Có mặt); địa chỉ: Số A, đường H, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng 011820 ngày 23/10/2023 lập tại Văn phòng C).

2. Bà Tạ Ngọc B, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Số C, đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà B: Công ty L3. Địa chỉ: Tầng B, số B ngõ A, phố P, phường L, Thành phố Hà Nội (Hợp đồng ủy quyền số 21.07/HĐUQ/2026-VLF ngày 21/7/2026).

Công ty L3 phân công ông Vi Văn L (Có mặt), ông Trần Quang T1 (Có mặt) tham gia đại diện theo ủy quyền cho bà Tạ Ngọc B (theo Quyết định của Giám đốc số 38/2026/QĐ-VLF ngày 21/7/2026).

3. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số D, đường P, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà L1: Bà Phan Thị Cẩm H, sinh năm 1981 (Có mặt); địa chỉ: Số D, đường N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng 004237 ngày 26/8/2024 lập tại Văn phòng C1).

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ;

Địa chỉ: Số A, đường T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Thanh T2, sinh năm 1984 (Xin vắng mặt); địa chỉ: Số A, đường L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 03/GUQ-NL/2026 ngày 18/3/2026).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Phía nguyên đơn ông Nguyễn Đức T trình bày:

Ngày 29/3/2021, ông T ký kết Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 304/HĐTT/CNQSDĐ-LC2021 với Công ty cổ phần Đ (nay gọi là công ty Đ) để nhận đất nền với những đặc điểm sau: Mã sản phẩm: H2-43; Diện tích: 95m²; Loại sản phẩm: ONT; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Thời gian sử dụng: Lâu dài.

Giá trị chuyển nhượng của hợp đồng là 1.377.500.000 đồng (một tỷ, ba trăm bảy mươi bảy triệu, năm trăm nghìn đồng), thanh toán tiền thành từng đợt theo Phụ lục hợp đồng – phương thức thanh toán ngày 29/3/2021.

Tổng cộng, ông T đã 15 lần nộp tiền theo đợt cho công ty Đ, đúng như Phụ

lục hợp đồng – Phương thức thanh toán ngày 29/3/2021, số tiền đã nộp: 1.246.875.000 đồng (một tỷ, hai trăm bốn mươi sáu triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), tương đương 95% giá trị hợp đồng.

Tuy nhiên, kể từ ngày 31/5/2022 là ngày thanh toán tiền đợt 15 tương đương với 95% giá trị của hợp đồng, công ty Đ, phải có nghĩa vụ ký công chứng, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất mã nền H2- 43 thuộc dự án khu dân cư L - Long Cang R cho ông T, nhưng công ty Đ không thực hiện, ông T đã nhiều lần trực tiếp lên công ty Đ yêu cầu phải công chứng giao đất, nếu không giao đất phải trả lại số tiền ông T đã nộp, nhưng công ty Đ hứa hẹn mà không giao đất và cũng không trả lại tiền cho ông T.

Nay nguyên đơn ông Nguyễn Đức T khởi kiện yêu cầu:

Hủy hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 304/HĐTT/CNQSDĐ-LC2021 ngày 29/3/2021 giữa ông Nguyễn Đức T và Công ty cổ phần Đ;

Buộc Công ty cổ phần Đ hoàn trả cho ông T số tiền 1.246.875.000 đồng đã nhận.

Phía nguyên đơn bà Tạ Ngọc B trình bày:

Ngày 29/5/2021, bà B và Công ty cổ phần Đ ký kết Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 570/HĐTT/CNQSDĐ-LC2021. Theo nội dung hợp đồng, công ty Đ thỏa thuận chuyển nhượng cho bà B quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Khu L, xã L, huyện C, tỉnh Long An có diện tích 95m²; mã sản phẩm: G2-36; thuộc dự án khu dân cư L - Long Cang R với tổng giá trị là 1.425.000.000 đồng (một tỷ, bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng), trong đó đã bao gồm mức chiết khấu của công ty Đ là 50.000.000 đồng. Do đó, số tiền còn lại mà nguyên đơn phải thanh toán cho công ty Đ là 1.375.000.000 đồng (một tỷ, ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Thời hạn thanh toán được quy định theo lịch thanh toán cụ thể tại Phụ lục hợp đồng – Phương thức thanh toán ngày 29/5/2021.

Thực hiện theo đúng tiến độ thanh toán trên Hợp đồng và Phụ lục đính kèm, bà B đã thanh toán đến đợt 15 vào ngày 09/12/2022, tương đương 95% giá trị của hợp đồng với số tiền là 1.306.250.000 đồng (một tỷ, ba trăm lẻ sáu triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng), dựa trên các phiếu thu của công ty Đ.

Ngày 19/9/2023, bà B có gửi công văn đến công ty Đ yêu cầu thanh lý hợp đồng và trả lãi phạt. Đến ngày 21/9/2023, công ty Đ có văn bản phúc đáp số

18/CVPD/PL/2023, nội dung thừa nhận việc chậm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cam kết sẽ đẩy nhanh tiến độ hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dự kiến trong quý IV năm 2023. Tuy nhiên, cho đến nay quá thời hạn theo cam kết nhưng công ty Đ vẫn không thực hiện đúng theo nghĩa vụ của mình đã được quy định và ràng buộc trong hợp đồng.

Do đó, căn cứ theo khoản 3.3 Điều 3 của hợp đồng, nếu đến hạn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phía công ty Đ chưa thực hiện việc bàn giao thì phải chịu lãi phạt 0,067%/ngày. Trường hợp quá 360 ngày thì công ty Đ phải trả lại số tiền mà bà B đã thanh toán và chịu lãi phạt tương ứng 10%/tổng giá trị hợp đồng đã ký.

Nay đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết:

Hủy hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 570/HĐTT/CNQSDĐ-LC2021 ngày 29/5/2021 giữa bà Tạ Ngọc B và Công ty cổ phần Đ;

Buộc Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm phải hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền mà Nguyên đơn đã thanh toán theo Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 570/HĐTT/CNQSDĐ-LC2021 ngày 21/5/2021, với số tiền 1.306.250.000 đồng;

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán cho nguyên đơn khoản lãi phạt do chậm thực hiện nghĩa vụ với mức lãi phạt 10% trên tổng giá trị hợp đồng đã ký là 142.5000.000 đồng.

Phía nguyên đơn bà Lê Thị L1 trình bày:

Ngày 10/4/2021, bà Lê Thị L1 và Công ty Cổ phần Đ ký kết hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 478/HĐTT/CNQSDĐ-LC2021 và Phụ lục hợp đồng - phương thức thanh toán cùng ký ngày 10/4/2021, để mua 01 bất động sản tại Khu dân cư L, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Điều 1 của Hợp đồng thể hiện: "Phúc L2 chuyển nhượng cho bà L1 Quyền sử dụng đất tại Khu dân cư L - L tọa lạc địa chỉ: Khu dân cư L, xã L, huyện C, tỉnh Long An, với diện tích đất 95m², mã sản phẩm F-06, loại sản phẩm: ONT; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng; Thời hạn sử dụng: Lâu dài, và tại Điều 2 của Hợp đồng thể hiện giá trị chuyển nhượng của bất động sản nói trên là 1.349.000.000 đồng (một tỷ, ba trăm bốn mươi chín triệu đồng) (đơn giá trên đã bao gồm tiền sử dụng đất, tiền xây dựng cơ sở hạ tầng và được giữ cố định trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng).

Thực hiện đúng cam kết mua bán hợp đồng số 478/HĐTT/CNQSDĐ-LC2021 đã được ký kết như trên, bà L1 đã tiến hành thanh toán tổng cộng 13 lần (bao gồm cả lần đặt cọc giữ chỗ). Tổng cộng sau 13 đợt thanh toán, bà L1 đã thanh toán cho công ty Đ tổng số tiền là 1.219.800.000 đồng (một tỷ, hai trăm mười chín triệu, tám trăm nghìn đồng).

Như vậy, bà Lê Thị L1 đã thanh toán được 95% giá trị của hợp đồng số 478/HĐTT/CNQSDĐ-LC2021, tương đương với đợt 15 của Phụ lục hợp đồng – Phương thức thanh toán mà hai bên đã ký ngày 10/4/2021.

Tuy nhiên, sau khi nhận đủ số tiền thanh toán như trên thì phía công ty Đ không thực hiện việc ký công chứng mua bán để chuyển nhượng bất động sản nói trên cho bà L1, sự việc này đã vi phạm khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng số 478/HĐTT/CNQSDĐ-LC2021 quy định "*Thời hạn công chứng dự kiến là 15 tháng kể từ khi Tôi ký Hợp đồng và hoàn tất nghĩa vụ thanh toán đủ giá trị lô đất cho đến thời điểm công chứng chuyển nhượng*".

Sau đó, bà L1 đã rất nhiều lần liên hệ, chờ đợi hướng giải quyết từ phía công ty Đ nhưng công ty Đ vẫn luôn tìm cách né tránh, viện ra nhiều lý do, phát hành nhiều văn bản để đổ lỗi khó khăn trong thủ tục hành chính với chính quyền địa phương nhằm trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ ký công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị L1.

Nay bà Lê Thị L1 khởi kiện yêu cầu:

Hủy hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 478/HĐTT/CNQSDĐ-LC2021 ngày 10/4/2021 giữa bà Lê Thị L1 và Công ty cổ phần Đ;

Buộc Công ty cổ phần Đ trả cho bà L1 tổng số tiền 1.807.133.800 đồng (trong đó: tiền gốc là 1.219.800.000 đồng, tiền lãi là 322.433.800 đồng, tiền phạt là 134.900.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 130.000.000 đồng);

Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2026/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đức T về việc:

- Hủy Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 304/HĐTT/CNQSDĐ-LC2021 ngày 29/3/2021 giữa ông Nguyễn Đức T và Công ty Cổ phần Đ;

- Buộc Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Đức T số tiền 1.246.875.000 đồng. Thời hạn và phương thức thanh toán: một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu của bà Tạ Ngọc B về việc:

- Hủy hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 570/HĐTT/CNQSDĐ-LC2021 ngày 29/5/2021 giữa bà Tạ Ngọc B và Công ty Cổ phần Đ;

- Buộc Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tạ Ngọc B số tiền 1.448.750.000 đồng (trong đó tiền gốc là 1.306.250.000 đồng, tiền lãi phạt là 142.500.000 đồng. Thời hạn và phương thức thanh toán: một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị L1:

- Hủy Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 478/HĐTT/CNQSDĐ-LC2021 ngày 10/4/2021 giữa bà Lê Thị L1 và Công ty Cổ phần Đ;

- Buộc Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị L1 số tiền 1.354.700.000 đồng (trong đó tiền gốc là 1.219.800.000 đồng, tiền lãi phạt là 134.900.000 đồng).

Thời hạn và phương thức thanh toán: một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Lê Thị L1 về việc buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả tiền phạt và tiền bồi thường thiệt hại, tổng cộng 264.900.000 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra bản ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 10/2/2026 và ngày 23/3/2026, bị đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giải quyết lại theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn ông Nguyễn Đức T, bà Lê Thị L1 trình bày:

Đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Phía nguyên đơn bà B trình bày: Cấp sơ thẩm xác định số tiền lãi phạt là 142.500.000 đồng là không đúng, mà số tiền lãi phải là 450.208.904 đồng. Do vậy tổng số tiền mà bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà B là 1.756.458.904 đồng, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét.

Bà B không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn trình bày: Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và giữ nguyên ý kiến đã trình bày và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định

Về nội dung kháng cáo của bị đơn: Cấp sơ thẩm đã đánh giá giải quyết vụ án một cách khách quan toàn diện và phù hợp quy định pháp luật. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Đối với nội dung phía nguyên đơn bà B trình bày về số tiền lãi phạt cấp sơ thẩm tính không đúng cho bà B, xét bà B không kháng cáo nên nội dung này không được xem xét giải quyết.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn kháng cáo, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 228 Bộ Luật Tố tụng Dân sự Toà án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Xét đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng được ký kết giữa các nguyên đơn ông Nguyễn Đức T, bà Tạ Ngọc B và bà Lê Thị L1 với Công ty Cổ phần Đ;

Nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ đã ký kết nên khởi kiện yêu cầu Công ty Đ hoàn trả tiền, không yêu cầu lấy đất, không có yêu cầu đối với chủ đầu tư là Công ty TNHH MTV Đ1.

Xét bị đơn không xuất trình được tài liệu chứng cứ thể hiện có việc chuyển dòng tiền của các nguyên đơn cho chủ đầu tư là công ty Đ1 nên cấp sơ thẩm không đưa Công ty TNHH MTV Đ1 vào tham gia tố tụng là phù hợp.

Về yêu cầu của các nguyên đơn buộc bị đơn hoàn lại tiền gốc đã thanh toán theo Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Xét tính pháp lý của dự án:

Dự án Khu dân cư tại xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) do Công ty TNHH MTV Đ1 là chủ đầu tư được thực hiện theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3255/QĐ – UBND ngày 04/9/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu dân cư (dự án phân lô bán nền).

Ngày 05/11/2020, Công ty TNHH MTV Đ1 và Công ty cổ phần Đ ký kết hợp đồng ủy quyền số 01 TC – PL, về việc ký kết hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, Công ty Đ được bán, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê các sản phẩm BĐS (bất động sản) trong dự án trên cho bên thứ ba với các điều kiện nhất định.

Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều xác nhận; và tài liệu chứng cứ thể hiện việc các nguyên đơn ông Nguyễn Đức T, bà Tạ Ngọc B, bà

Lê Thị L1 ký kết các Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với công ty Đ, nội dung điều khoản của các hợp đồng thỏa thuận các bên đều thừa nhận, số tiền ông Nguyễn Đức T, bà Tạ Ngọc B, bà Lê Thị L1 đã thanh toán cho công ty Đ tương đương với 95% giá trị hợp đồng.

Căn cứ Điều 3 của các Hợp đồng hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều quy định: “... *Thời hạn công chứng dự kiến là 15 tháng kể từ khi Bên B ký Hợp đồng và Bên B hoàn tất nghĩa vụ thanh toán đủ giá trị lô đất cho đến thời điểm công chứng chuyển nhượng... Thời hạn công chứng có thể sớm hơn hoặc chậm hơn trong khoảng thời gian cho phép là 02 tháng...*”.

Ngày 29/3/2021, ông T ký hợp đồng thỏa thuận, ngày 10/4/2021 bà L1 ký hợp đồng thỏa thuận và ngày 29/5/2021 bà B ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với công ty Đ. Đến nay bị đơn vẫn không thực hiện theo đúng cam kết thỏa thuận tại Điều 3 của các Hợp đồng hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Căn cứ công văn số 320/SXD – NBĐS ngày 25/01/2024 của Sở xây dựng tỉnh L cung cấp thông tin về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án khu dân cư tại xã L, huyện C, tỉnh Long An;

Căn cứ Khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ Khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ – CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ;

Căn cứ công văn số 3714/SXD – NBĐS ngày 30/8/2024 của Sở Xây dựng tỉnh L cung cấp thông tin: “... *hiện nay, Sở Xây dựng chưa nhận được văn bản thông báo của công ty Đ1 về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê, mua ...*”;

Từ những tài liệu chứng cứ trên cấp sơ thẩm nhận định: Bị đơn vi phạm nghĩa vụ theo các hợp đồng thỏa thuận; dự án này về điều kiện chuyển nhượng cũng chưa đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật nên công ty Đ không thể xác định thời gian cam kết ký hợp đồng công chứng giữa chủ đầu tư với các nguyên đơn vì còn phụ thuộc thẩm quyền phê duyệt, nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nên không có cơ sở chấp nhận đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng thỏa thuận của công ty Đ, chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc hủy các hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 304/HĐTT/CNQSDĐ-LC2021 ngày 29/3/2021 giữa ông Nguyễn Đức T và công ty Đ; Hợp đồng thỏa

thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 478/HĐTT/CNQSĐĐ-LC2021 ngày 10/4/2021 giữa bà Lê Thị L1 và công ty Đ; Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 570/HĐTT/CNQSĐĐ-LC2021 ngày 29/5/2021 giữa bà Tạ Ngọc B và công ty Đ là phù hợp.

Và buộc hoàn lại số tiền gốc các nguyên đơn đã thanh toán cho công ty Đ, cụ thể: công ty Đ có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Đức T số tiền là 1.246.875.000 đồng, hoàn lại cho bà Lê Thị L1 số tiền là 1.219.800.000 đồng và hoàn lại cho bà Tạ Ngọc B số tiền là 1.306.250.000 đồng.

Về yêu cầu tính lãi phạt:

- Xét yêu cầu tính lãi phạt của bà B:

Theo hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 570/HĐTT/CNQSĐĐ-LC2021 ngày 29/5/2021 quy định về trách nhiệm bồi thường.

Xét Công ty Đ vẫn chưa tiến hành thủ tục ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B, nên buộc Công ty Đ có nghĩa vụ trả lãi phạt 10% trên tổng giá trị hợp đồng là 142.500.000 đồng là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía bà B cho rằng số tiền lãi phạt phải là 450.208.904 đồng không phải là 142.500.000 đồng.

Xét thấy tại phiên tòa sơ thẩm bà B yêu cầu số tiền lãi là 142.500.000 đồng và không có yêu cầu kháng cáo đối với nội dung trên. Căn cứ Điều 293 Bộ Luật Tố tụng Dân sự quy định phạm vi xét xử phúc thẩm nên ý kiến và yêu cầu trình bày này của bà B là không có cơ sở xem xét.

- Xét yêu cầu tính lãi phạt của bà L1 là 10% trên tổng giá trị hợp đồng là 134.900.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 130.000.000 đồng, tổng cộng là 264.900.000 đồng. Xét bà L1 đã rút lại yêu cầu này nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu này là phù hợp.

Xét bị đơn kháng cáo nhưng không xuất trình tài liệu chứng cứ chứng minh đối với yêu cầu của mình nên không có cơ sở xem xét.

Xét cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá vụ án đúng nội dung tranh chấp, phù hợp quy định pháp luật. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên thời hạn và phương thức thanh toán một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật là không phù hợp theo Luật Thi hành án Dân sự, cần rút kinh nghiệm.

Xét đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Tòa án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 296 và Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn công ty Cổ phần Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2026/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đức T về việc:

- Hủy Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 304/HĐTT/CNQSDĐ-LC2021 ngày 29/3/2021 giữa ông Nguyễn Đức T và Công ty Cổ phần Đ;

- Buộc Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Đức T số tiền 1.246.875.000đ (Một tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Chấp nhận yêu cầu của bà Tạ Ngọc B về việc:

- Hủy hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 570/HĐTT/CNQSDĐ-LC2021 ngày 29/5/2021 giữa bà Tạ Ngọc B và Công ty Cổ phần Đ;

- Buộc Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tạ Ngọc B số tiền 1.448.750.000đ (Một tỷ bốn trăm bốn mươi tám triệu bảy trăm năm mươi

ngàn đồng), (trong đó tiền gốc là 1.306.250.000 đồng, tiền lãi phạt là 142.500.000 đồng).

Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị L1:

- Hủy Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 478/HĐTT/CNQSDĐ-LC2021 ngày 10/4/2021 giữa bà Lê Thị L1 và Công ty Cổ phần Đ;

- Buộc Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị L1 số tiền 1.354.700.000đ (Một tỷ ba trăm năm mươi bốn triệu bảy trăm ngàn đồng), (trong đó tiền gốc là 1.219.800.000 đồng, tiền lãi phạt là 134.900.000 đồng).

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Lê Thị L1 về việc buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả tiền phạt và tiền bồi thường thiệt hại, tổng cộng 264.900.000 (Hai trăm sáu mươi bốn triệu chín trăm ngàn 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đ phải nộp số tiền án phí là: 112.050.325đ (Một trăm mười hai triệu không trăm năm mươi ngàn ba trăm hai mươi lăm đồng).

H1 lại cho bà Tạ Ngọc B số tiền tạm ứng án phí 30.934.436đ (Ba mươi triệu chín trăm ba mươi bốn ngàn bốn trăm ba mươi sáu đồng) đã nộp, theo biên lai thu số 0004543 ngày 19/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh).

H1 lại cho bà Lê Thị L1 số tiền tạm ứng án phí 33.107.007đ (Ba mươi ba triệu một trăm lẻ bảy ngàn không trăm lẻ bảy đồng) đã nộp, theo biên lai thu số 0040440 ngày 07/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Nguyễn Đức T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bị đơn công ty Cổ phần Đ đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0019444 ngày 30/3/2026 của Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND TPHCM;
- Phòng THADS Khu vực 9, TPHCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Khu vực 9, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà