TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **176/2026/DS-PT**
Ngày: **12 – 3 – 2026**
V/v: *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Lan Hương**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Nhân**

Bà **Võ Thị Thanh Phượng**

Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thanh Hòa** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà **Lê Hồng Thư** – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 782/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2025 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân khu vực 2 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 68/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 171/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Quốc H**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: E đường A, tổ D, khu phố C, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên hệ: Lô I đường N, khu Công nghệ cao, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H: Ông **Nguyễn Phi P**, sinh năm 1990.

Địa chỉ thường trú: Thôn T, B, T, Quảng Nam (nay là xã T, thành phố Đà Nẵng).

Địa chỉ liên hệ: Số E L, ấp B, xã N, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2025)

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Đặng Xuân Q**, sinh năm 1952.

2.2. Bà **Bùi Thị V**, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: 1 ấp T, xã T, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh).

Cùng địa chỉ liên hệ: I đường Đ, xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Q, bà V: Bà **Đặng Thị Bùi O**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: 8 đường số G, phường H, thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 26/02/2026)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Q, bà V:

- Luật sư **Nguyễn Thành T**, sinh năm 1986.
- Luật sư **Nguyễn Duy T1**, sinh năm 1991.

Công ty L thuộc Đoàn Luật sư thành phố H.

Cùng địa chỉ liên hệ: Lầu A, A N, KĐT V, phường H, thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Ông **Lê Anh V1**, sinh năm 1977.

2.4. Bà **Lê Thị H1**, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: 3 khu phố A, đường T, phường T, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh).

Cùng địa chỉ liên hệ: C L, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Phạm Toàn T2**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Lô I đường N, khu C cao, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh).

3.2. Ông **Nguyễn Hữu T3**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Lô I đường N, khu C cao, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh).

3.3. Bà **Cù Tú Q1**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: 493/13/40 L, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, thành phố Hồ Chí Minh).

3.4. Bà **Lê Thị Kiều O1**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số I, Y, H, Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Số A đường D, khu phố B, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà **Nguyễn Thị V2**, sinh năm 1990.

Địa chỉ: E đường A, tổ D, khu phố C, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, thành phố Hồ Chí Minh).

3.6. **Văn phòng C.**

Địa chỉ: C, khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

***Người kháng cáo*:** Các bị đơn ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V, ông Lê Anh V1 và bà Lê Thị H1.

(Ông H, ông P, ông Q, bà V, bà O1, Luật sư T, ông V1, bà H1, ông T3 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính của vụ án:

- Nguyên đơn ông Trần Quốc H do ông Nguyễn Phi P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 28/5/2021, ông và ông Đặng Xuân Q, ông Lê Anh V1 ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 284 và 285, tờ bản đồ số 35, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai). Tổng giá trị nhận chuyển nhượng 02 thửa đất là 7.200.000.000đ (Bảy tỷ hai trăm triệu đồng), đặt cọc lần 1 là 500.000.000đ. Việc này có lập thành văn bản.

Đến ngày 02/7/2021, các bên cùng đến Văn phòng C, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3388 và 3389 với tổng trị giá của hai hợp đồng là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng). Thực tế, bên ông V1 nhận đủ số tiền 7.200.000.000đ theo thỏa thuận.

Sau đó, khi ông tiến hành thủ tục sang tên theo quy định thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh huyện N có 02 văn bản số 4509/VPĐK.NT-ĐKTK và số 4510/VPĐK.NT-ĐKTK ngày 10/7/2021 về việc chuyển trả hồ sơ với lý do 02 thửa đất nêu trên nằm trong dự án khu dân cư đã có thông báo thu hồi đất nên không đủ điều kiện đăng ký sang tên ông.

Ông đã nhiều lần liên hệ với bên bán để thương lượng giải quyết việc chuyển tên chủ sở hữu không được, do bên chuyển nhượng vi phạm cam kết đủ điều kiện nên phải trả lại số tiền thực tế đã nhận là 7.200.000.000 đồng (Bảy tỷ hai trăm triệu đồng) và ông sẽ trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên bán nhưng bên chuyển nhượng không đồng ý.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3388 và 3389 ngày 02/7/2021.

- Trả lại cho ông số tiền đã nhận trên thực tế là: 7.200.000.000 đồng (Bảy tỷ hai trăm triệu đồng).

- Buộc bị đơn trả lãi theo lãi suất ngân hàng do chậm trả từ khoảng tiền 7.200.000.000 đồng (Bảy tỷ hai trăm triệu đồng) kể từ ngày tòa sơ thẩm thụ lý vụ án (21/04/2022) đến xét xử sơ thẩm (26/9/2025), cụ thể:

+ Số tiền lãi ông V1, bà H1 phải trả: 1.356.482.833 (Một tỷ ba trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn tám trăm ba mươi ba đồng).

+ Số tiền lãi ông Q, bà V phải trả: 1.103.637.167 (Một tỷ một trăm linh ba triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn một trăm sáu mươi bảy đồng).

Ông sẽ trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

- Các bị đơn ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V do bà Đặng Thị Bùi O đại diện theo ủy quyền và các bị đơn ông Lê Anh V1, bà Lê Thị H1 trình bày:

Ông bà cùng nhau chuyển nhượng 02 thửa đất 284, 285 284 và 285, tờ bản đồ số 35, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai) cho ông Trần Quốc H. Ông H đã xem đất trước khi thỏa thuận sang nhượng.

Đến ngày 28/02/2021 tại nhà ông V1, ông H đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Ông H chủ động thời gian đặt cọc, thời gian công chứng và địa điểm công chứng, ông bà cung cấp đầy đủ giấy tờ và được Văn phòng C công chứng Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 02/7/2021. Sau khi công chứng xong hai bên bàn giao, bên mua giao đủ tiền cho bên bán và bên bán giao sổ đỏ và các giấy tờ liên quan cho bên mua.

Tuy đất trên bị quy hoạch từ năm 2010 nhưng đến năm 2018 ông bà vẫn giao dịch được. Đồng thời, khi ký hợp đồng đặt cọc, ông bà có nói bên mua xem kỹ quy hoạch và có tranh chấp hay không rồi 30 ngày sau sẽ tiến hành công chứng chuyển nhượng. Nếu trong vòng 30 ngày, các bên không giao dịch được thì bên bán sẽ trả lại số tiền mà bên mua đã đặt cọc. Sau đó, đến ngày 02/7/2021, ông H đồng ý đến phòng C1 để làm thủ tục công chứng sang nhượng đất.

Do đó, nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3388, 3389 ngày 02/7/2021 và hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông H đối với ông Q và ông V1 ngày 28/5/2021, đồng thời buộc ông bà trả lại số tiền gốc là 7.200.000.000 đồng (Bảy tỷ hai trăm triệu đồng chẵn) và tiền lãi thì ông bà không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Toàn T2 trình bày:

Ngày 02/7/2021, ông góp vốn số tiền 1.000.000.000 đồng với ông H để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất tại N, tỉnh Đồng Nai với giá 7.200.000.000 đồng, cụ thể ông đã chuyển cho ông Lê Anh V1 số tiền 599.000.000 đồng và 401.000.000 đồng tiền mặt.

Nay ông có yêu cầu đối với bị đơn phải hoàn trả lại cho ông số tiền 1.000.000.000 đồng đã nhận và tiền lãi phát sinh theo lãi suất ngân hàng tính từ ngày Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2-Đồng Nai) thụ lý vụ án cho đến khi xét xử xong vụ án. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật nếu bị đơn chậm thi hành án thì phải trả tiền lãi tiếp theo của tháng liền kề cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi cho ông.

Để thuận lợi cho việc xét xử tại các cấp Tòa án, ông đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn có nghĩa vụ trả tiền gốc và tiền lãi cho một đầu mối là nguyên đơn là ông Trần Quốc H nhận thay. Sau khi ông H nhận đủ tiền từ bị đơn, ông H có nghĩa vụ giao lại cho ông số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và tiền lãi tương ứng trên phần góp vốn cho ông.

Do ông bận phụ trách công tác tại thành phố Cần Thơ nên đề nghị vắng mặt trong các buổi làm việc, phiên xử của Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T3 trình bày:

Ngày 02/7/2021, ông góp số tiền 2.000.000.000 đồng với ông H để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất tại N - Đồng Nai với giá 7.200.000.000 đồng. Vợ ông là bà Lê Thị Kiều O1 đã chuyển cho ông Q số tiền 1.530.000.000 đồng và cho ông Lê Anh V1 số tiền 470.000.000 đồng.

Nay ông có yêu cầu đối với bị đơn phải hoàn trả lại cho ông số tiền 2.000.000.000 đồng đã nhận và tiền lãi phát sinh theo lãi suất ngân hàng tính từ ngày Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2-Đồng Nai) thụ lý vụ án cho đến khi xét xử. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật nếu bị đơn chậm thi hành án thì phải trả tiền lãi tiếp theo của tháng liền kề cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi cho ông.

Để thuận lợi cho việc xét xử tại các cấp Tòa án, ông đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn có nghĩa vụ trả tiền gốc và tiền lãi cho một đầu mối là nguyên đơn là ông Trần Quốc H nhận thay. Sau khi ông H nhận đủ tiền từ bị đơn, ông H có nghĩa vụ giao lại cho ông số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và tiền lãi tương ứng trên phần góp vốn cho ông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cù Tú Q1 trình bày:

Bà là vợ của ông Phạm Toàn T2. Trong quá trình nhận chuyển nhượng đất đầu tư tại huyện N, Đồng Nai, chồng bà và các đồng nghiệp có góp vốn chung.

Mặc dù bà là vợ ông T2 nhưng bà không liên quan, không có ý kiến gì về việc này. Đồng thời, bà xin được vắng mặt trong tất cả phiên làm việc và xét xử tại Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kiều O1 trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Hữu T3. Trong quá trình nhận chuyển nhượng đất đầu tư tại huyện N, Đồng Nai, chồng bà và các đồng nghiệp có góp vốn chung. Mặc dù bà là vợ ông T3 nhưng bà không liên quan, không có ý kiến gì về việc này. Đồng thời xin được vắng mặt trong tất cả phiên làm việc và xét xử tại Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V2 trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Quốc H. Trong quá trình nhận chuyển nhượng đất đầu tư tại huyện N, Đồng Nai, chồng bà và các đồng nghiệp có góp vốn chung mua đất. Mặc dù bà là vợ ông H nhưng bà không liên quan, không có ý kiến gì về việc này. Đồng thời xin được vắng mặt trong tất cả phiên làm việc và xét xử tại Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Công chứng viên Phạm Văn P1 – thuộc Văn phòng C đã công chứng 02 (Hai) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

-Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Số công chứng 3388, quyển số: 07/2021 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 02/7/2021) giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Quốc H, chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 285, tờ bản đồ số 35, xã P, huyện N, Đồng Nai.

-Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Số công chứng 3389, quyển số 7/2021TP/CC – SCC /HĐGD ngayg 02/7/2021), giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Anh V1, bà Lê Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Quốc H, chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 284, tờ bản đồ số 35, xã P, huyện N, Đồng Nai.

Việc công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Công chứng viên Phạm Văn P1 đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng đặt cọc" giữa nguyên đơn ông Trần Quốc H với bị đơn ông Đặng Xuân Q2, bà Bùi Thị V, ông Lê Anh V1, bà Lê Thị H1, Văn phòng C không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án xem xét kỹ lưỡng các tình tiết, các chúng cứ và giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án và xin được vắng mặt trong phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, phiên xử vụ án trên.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 131, khoản 2 Điều 468, Điều 357, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc H về việc tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Đặng Xuân Q và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Quốc H.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Lê Anh V1, bà Lê Thị H1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quốc H với bị đơn ông Lê Anh V1, bà Lê Thị H1 đối với thửa đất số 284, tờ bản đồ số 35 tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Đặng Xuân Q và bà Bùi Thị V.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quốc H với bị đơn ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V đối với thửa đất số 285, tờ bản đồ số 35 tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

Buộc ông Lê Anh V1, bà Lê Thị H1 hoàn trả cho ông Trần Quốc H số tiền gốc là 3.970.000.000 đồng (Ba tỷ chín trăm bảy mươi triệu đồng) và tiền chậm trả lãi từ ngày 21/4/2022 đến ngày 26/9/2025 là: 678.241.416 đồng (Sáu trăm bảy mươi tám triệu hai trăm bốn mươi mốt nghìn bốn trăm mười sáu đồng).Tổng số tiền ông V1, bà H1 phải trả cho ông Trần Quốc H là ***4.648.241.416*** đồng (Bốn tỷ sáu trăm bốn mươi tám triệu hai trăm bốn mươi mốt nghìn bốn trăm mười sáu đồng).

Buộc ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V hoàn trả cho ông Trần Quốc H số tiền gốc là 3.230.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng chẵn) và tiền chậm trả lãi từ ngày 21/4/2022 đến ngày 26/9/2025 là: 551.818.584 đồng (Năm trăm năm mươi mốt triệu tám trăm mười tám nghìn năm trăm tám mươi tư đồng). Tổng số tiền ông Q, bà V phải trả cho ông Trần Quốc H là: ***3.781.818.584*** đồng (Ba tỷ

bảy trăm tám mươi mốt triệu tám trăm mười tám nghìn năm trăm tám mươi tư đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

3. Kháng cáo của các bị đơn:

Ngày 04 tháng 10 năm 2025, các bị đơn ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V, ông Lê Anh V1 và bà Lê Thị H1 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

4. Quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Q, bà V của Luật sư:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2021 giữa ông Trần Quốc H với ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V đối với thửa đất số 285, tờ bản đồ số 35 tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai được Văn phòng C, quyển số 07/2021 được thực hiện đúng quy định. Trước khi ký hợp đồng, ông H đã xem đất và biết đất có quy hoạch. Các bên đã giao nhận đủ tiền, bàn giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã hoàn thành.

Sau đó, do chưa làm thủ tục sang tên được nên ông H mới khởi kiện ông Q, bà V. Tuy pháp luật quy định đất có quy hoạch thì không đủ điều kiện được cấp giấy nhưng là đối với trường hợp cấp giấy lần đầu, còn trường hợp này ông Q, bà V đã được sang tên, cập nhật thay đổi trang 4 từ năm 2018. Hiện nay, thửa đất này cũng đã đủ điều kiện tiến hành thủ tục sang tên theo quy định.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Q và bà V, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

5. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Thửa đất số 284, 285 tờ bản đồ số 35 tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai thuộc dự án khu dân cư do công ty cổ phần Đ1 làm chủ đầu tư đã có thông báo thu hồi đất số 7446/TB-UBND ngày 14/9/2010 của UBND tỉnh Đ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3388, 3389 ngày 02/7/2021 vô hiệu ngay từ thời điểm ký. Hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng nêu trên, buộc ông Q, bà V hoàn trả số tiền 3.230.000.000 đồng; ông V1, bà H1 hoàn trả số tiền 3.970.000.000 đồng cho ông H; đồng thời ông H có nghĩa vụ trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bị đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Đối với phần yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Quốc H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc buộc ông Lê Anh V1, bà Lê Thị H1 phải trả số tiền lãi chậm trả 678.241.416 đồng và buộc ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V phải trả số tiền lãi chậm trả 551.818.584 đồng. Việc rút phần yêu cầu trả tiền lãi chậm trả là sự tự nguyện của nguyên đơn và được các bị đơn đồng ý.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ và hủy một phần bản án sơ thẩm về yêu cầu các bị đơn phải trả tiền lãi chậm trả của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc buộc các bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng đã nhận, buộc nguyên đơn phải trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[1.2] Về thủ tục kháng cáo:

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V, ông Lê Anh V1 và bà Lê Thị H1 làm trong hạn luật định, các đương sự ông V1, bà H1 đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm (riêng ông Q, bà V thuộc trường hợp được miễn đóng tạm ứng án phí phúc thẩm) đúng quy định nên kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của các bị đơn:

Ngày 28/5/2021, ông Trần Quốc H ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đặng Xuân Q và ông Lê Anh V1 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 284 và 285, tờ bản đồ số 35, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai); G chuyển nhượng là 7.200.000.000 đồng, đặt cọc 500.000.000 đồng.

Đến ngày 02/7/2021, tại Văn phòng C, thành phố B, tỉnh Đồng Nai ông H và ông Q, bà V, ông A, bà H1 đã ký kết với nhau 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3388 giữa ông Trần Quốc H và ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V đối với thửa đất số 285, tờ bản đồ số 35 tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 500.000.000đ, giá chuyển nhượng thực tế là 3.230.000.000 đồng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3389 giữa ông Trần Quốc H và ông Lê Anh V1, bà Lê Thị H1 đối với thửa đất số 284, tờ bản đồ số 35 tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 300.000.000đ, giá chuyển nhượng thực tế là 3.970.000.000 đồng.

Hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng, các bên đã giao nhận đủ tiền, bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, thửa đất số 284, 285 tờ bản đồ số 35 tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai thuộc dự án khu dân cư do Công ty cổ phần Đ1 làm chủ đầu tư đã có Thông báo thu hồi đất số 7446/TB-UBND ngày 14/9/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

Theo quy định tại khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì trường hợp đất đã có thông báo thu hồi thì không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đồng thời, tại Văn bản số 4509/VPĐK.NT-ĐKTK và số 4510/VPĐK.NT-ĐKTK ngày 10/7/2021, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh huyện N đã xác định: thửa đất số 284, 285 tờ bản đồ số 35, xã P nằm trong dự án khu dân cư, đã có Thông báo thụ hồi đất hoặc Quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì không cấp giấy chứng nhận. Do đó, hồ sơ chuyển nhượng đối với trọn các thửa đất nêu từ ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V và ông Lê Anh V1, bà Lê Thị H1 sang cho ông Trần Quốc H không đủ điều kiện giải quyết.

Như vậy, việc chuyển nhượng, sang tên thửa đất số 284, 285 tờ bản đồ số 35, xã P giữa các bên là không thể thực hiện. Do đó, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3388 và 3389 ngày 02/7/2021 giữa nguyên đơn và các bị đơn vô hiệu ngay từ thời điểm ký.

Hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng nêu trên, buộc ông Q, bà V hoàn trả số tiền 3.230.000.000 đồng; ông V1, bà H1 hoàn trả số tiền 3.970.000.000 đồng cho ông H; đồng thời buộc ông H phải trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bị đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Đối với phần yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Quốc H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc buộc ông Lê Anh V1, bà Lê Thị H1 phải trả số tiền lãi chậm trả 678.241.416 đồng và buộc ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V phải trả số tiền lãi chậm trả 551.818.584 đồng. Xét việc rút phần yêu cầu trả tiền lãi chậm trả là sự tự nguyện của nguyên đơn và được các bị đơn đồng ý nên được chấp nhận, Hội đồng xét xử đình chỉ và hủy một phần bản án sơ thẩm về yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, các bên xác định không yêu cầu giải trong vụ án này nên không xem xét, giải quyết.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm:

Miễn án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Đặng Xuân Q2 và bà Bùi Thị V.

Ông Lê Anh V1, bà Lê Thị H1 phải chịu 111.400.000đ (Một trăm mười một triệu bốn trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Quốc H phải chịu 48.901.800 đồng (Bốn mươi tám triệu chín trăm linh một nghìn tám trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 57.850.000 đồng (Năm mươi bảy triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007590 ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch (nay la Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Đồng Nai), hoàn trả lại cho ông H số tiền 8.948.200đ (Tám triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn hai trăm đồng).

[3.2] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo của các bị đơn ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V không được chấp nhận nên phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, các bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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; miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Q, bà V.

Do kháng cáo của các bị đơn ông Lê Anh V1, bà Lê Thị H1 không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Q, bà V không phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 299; khoản 4, khoản 5 Điều 308; Điều 311; Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc H về việc buộc ông Lê Anh V1, bà Lê Thị H1 phải trả số tiền lãi chậm trả 678.241.416 đồng và buộc ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V phải trả số tiền lãi chậm trả 551.818.584 đồng.

2. Không chấp nhận đơn kháng cáo của các bị đơn ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V, ông Lê Anh V1 và bà Lê Thị H1.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 142, Điều 328 và Điều 351 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc H về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Đặng Xuân Q và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Quốc H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc H về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* với các bị đơn ông Lê Anh V1, bà Lê Thị H1, ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quốc H với bị đơn ông Lê Anh V1, bà Lê Thị H1 đối với thửa đất số 284, tờ bản đồ số 35 tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất giữa ông Trần Quốc H với bị đơn ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V đối với thửa đất số 285, tờ bản đồ số 35 tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai là vô hiệu.

Buộc ông Lê Anh V1, bà Lê Thị H1 phải trả lại cho ông Trần Quốc H số tiền 3.970.000.000 đồng (Ba tỷ chín trăm bảy mươi triệu đồng).

Buộc ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V phải trả lại cho ông Trần Quốc H số tiền 3.230.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng).

Buộc ông Trần Quốc H phải trả lại cho ông Lê Anh V1, bà Lê Thị H1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 281519 được UBND huyện N ký ngày ngày 08 tháng 6 năm 2010, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CH 00 444 đứng tên ông Nguyễn Văn Đ và trả lại cho ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA281520 được UBND huyện N ký ngày ngày 08 tháng 6 năm 2010, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CH 00 445 đứng tên ông Hoàng Danh H2.

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đặng Xuân Q2 và bà Bùi Thị V.

Ông Lê Anh V1, bà Lê Thị H1 phải chịu 111.400.000đ (Một trăm mười một triệu bốn trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Quốc H phải chịu 48.901.800 đồng (Bốn mươi tám triệu chín trăm linh một nghìn tám trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 57.850.000 đồng (Năm mươi bảy triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007590 ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Đồng Nai), hoàn trả lại cho ông H số tiền 8.948.200đ (Tám triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn hai trăm đồng).

3.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Đặng Xuân Q, bà Bùi Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Lê Anh V1, bà Lê Thị H1 mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0003827 ngày 16 tháng 10 năm 2025 và Biên lai thu tiền số 0011497 ngày 16 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Ông V1, bà H1 đã nộp xong.

4. 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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 năm 2008 (được 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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 2 – Đồng Nai (2);
- Phòng THADS KV 2 – Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- UBND xã Nhơn Trạch, Đồng Nai;
- Các Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

(đã ký và đóng dấu)

Bùi Lan Hương