

Bản án số: 638/2025/DS-PT

Ngày: 30 – 9 – 2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng 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 Phan Thị Tuyết Mai.
Ông Trần Nam Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Quốc Thanh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 216/2025/TLPT-DS ngày 30/7/2025 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cũ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 573/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 2/47/45D, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường C, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Đoàn Thanh S, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 116A, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Vũ Thanh T, là Luật sư của Văn phòng Luật sư L thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần

Thơ; địa chỉ: Số 116A, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ), (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Phan Tấn L, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 112, đường B, Khu vực B, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ); địa chỉ liên hệ: Số 48, đường số C, khu đô thị trung tâm hành chính thành phố D, phường A, thành phố E, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông L: Ông Lê Văn C, là Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn T, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 2/39D, đường B, khu phố T, phường N, thành phố E, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, thành phố Hồ Chí Minh), (có mặt).

2. Bà Trần Bạch Ê, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 33/3, đường C, phường T, thành phố Đ, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: Số 3A, đường số O, khu phố N, phường B, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh), (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Tấn L và bà Trần Bạch Ê, 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, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày và yêu cầu:*

Ngày 03/02/2021, Ông Nguyễn Văn H cùng vợ chồng ông Phan Tấn L, bà Trần Bạch Ê ký thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc một phần thửa đất số 57, tờ bản đồ số 13, có diện tích 248m² (CLN), tọa lạc tại đường H, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ, với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 2.650.000.000 đồng (*Hai tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng*), thanh toán thành 3 đợt:

+ Đợt 1: Ông H đã giao cho vợ chồng ông L, bà Ê số tiền đặt cọc là 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*) vào ngày 03/02/2021 (căn cứ theo Vi bằng số 27/2021/VB-TPLĐT, ngày 04/02/2021).

+ Đợt 2: Ông H tiếp tục giao cho vợ chồng ông L, bà Ê số tiền như thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) vào ngày ký kết thỏa thuận là 03/02/2021 (căn cứ theo Vi bằng số 57/2021/VB-TPLĐT, ngày 13/3/2021).

+ Đợt 3: Ông H sẽ giao cho vợ chồng ông L, bà Ê số tiền còn lại 350.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*) sau khi 2 bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng chính thức.

Thời gian sau, vợ chồng ông L, bà Ê không muốn chuyển nhượng phần đất nêu trên nữa, nên có liên hệ với Ông H để xin chuộc lại phần đất này và cam kết hoàn trả lại cho Ông H toàn bộ số tiền gốc đã nhận là 2.300.000.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm triệu đồng*) và đưa thêm số tiền 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm triệu đồng*) để bồi thường thiệt hại cho Ông H. Tổng số tiền vợ chồng ông L, bà Ê cam kết dùng để chuộc lại phần đất nêu trên là 3.400.000.000 đồng (*Ba tỷ bốn trăm triệu đồng*).

Ông H đã đồng ý và để làm tin thì có viết giấy tay thỏa thuận đồng ý cho ông L, bà Ê chuộc lại phần đất có diện tích 248m² nêu trên với số tiền như đã cam kết là 3.400.000.000 đồng, hoàn trả trước ngày 30/6/2022; sau khi nhận đủ số tiền Ông H sẽ giao lại toàn bộ hồ sơ Vi bằng đã ký (bản Giấy viết tay thỏa thuận này được lập thành 01 bản chính duy nhất và giao cho bên ông L, bà Ê nắm giữ, phía nguyên đơn chỉ lưu giữ bản photocopy).

Đến hạn ngày 30/6/2022, Ông H đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông L, bà Ê thực hiện nghĩa vụ của mình, nhanh chóng trả lại số tiền 3.400.000.000 đồng như đã cam kết, nhưng ông L, bà Ê không trả, không hợp tác và không chịu gặp mặt, cố ý trốn tránh trách nhiệm trả tiền. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông L và bà Ê có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho Ông H số tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*) và số tiền phạt cọc 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*). Trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.000.000.000 đồng và khoản lãi suất chậm trả mức 0,833%/tháng, thời gian tính từ 01/08/2022 sau khi ông L, bà Ê vi phạm nghĩa vụ như cam kết đến khi xét xử là 32 tháng 27 ngày, số tiền là 1.000.000.000 đồng x 32 tháng 27 ngày x 0,833%/tháng = 273.097.000 đồng. Tổng số tiền ông L và bà Ê phải trả cho Ông H là 2.600.000.000 đồng cọc và phạt cọc + 1.000.000.000 đồng trả tiền chuyển nhượng + 273.097.000 đồng tiền lãi suất chậm trả = 3.873.097.000 đồng (*Ba tỷ tám trăm bảy mươi ba triệu không trăm chín mươi bảy nghìn đồng*). Ông L và bà Ê còn phải tiếp tục trả lãi chậm trả theo quy định của pháp luật cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền cho nguyên đơn.

- Bị đơn ông Phan Tấn L vắng mặt nhưng trong bản tự khai ông L trình bày:

Vào đầu năm 2021, ông và bà Trần Bạch Ê có làm hồ sơ tách thửa đất nhận thừa kế do ông L được hưởng di sản của cha mẹ ông để lại tại đường H, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ. Do bà Ê bị bệnh, nên cần tiền điều trị bệnh, trong lúc đó ông Nguyễn Văn H có cho bà Ê vay tiền và yêu cầu bà Ê có tài sản thế chấp nên bà Ê yêu cầu ông đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng giả cách thửa đất này với số tiền là 2.650.000.000 đồng (*Hai tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng*) cho Ông H.

Ngay lúc ký hợp đồng giả cách, ông đã nói là thửa đất này chưa hoàn thành thủ tục khai nhận di sản cũng như chưa đăng ký quyền sở hữu, nên chưa thể chuyển nhượng được. Nhưng Ông H chấp nhận và đồng ý với mục đích đảm bảo khoản vay. Nên vào ngày 03/02/2021, bà Ê có nhận số tiền là 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*). Ngày 13/3/2021, bà Ê có nhận thêm số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*). Tổng số tiền bà Ê nhận là 2.300.000.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm*

triệu đồng). Toàn bộ số tiền này, bà Ê vẫn chưa đưa cho ông. Từ đó đến nay, ông cũng không có bất cứ thỏa thuận nào về việc ông phải trả số tiền như đơn khởi kiện của Ông H.

Hiện nay giấy tờ nhà đất thừa kế vẫn chưa thực hiện xong, bản thân ông chưa có quyền đối với tài sản này. Lúc ký hợp đồng, Ông H đã biết tình trạng pháp lý của thửa đất, nhưng vẫn yêu cầu ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Hơn nữa, toàn bộ số tiền nhận được là do bà Ê nhận và phục vụ cho công việc của bà Ê. Ngoài ra, theo ông được biết, Ông H chính là người đưa ra đề nghị chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Bản thân Ông H là người tự ý chấm dứt hợp đồng trước chứ không phải ông. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông H.

- Bị đơn bà Trần Bạch Ê vắng mặt nhưng trong bản tự khai bà Ê trình bày:

Vào đầu năm 2021, bà có làm hồ sơ tách thửa đất nhận thừa kế do ông Phan Tấn L được hưởng di sản của cha mẹ ông L để lại tại đường H, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ. Do bà bị bệnh, nên cần tiền điều trị bệnh, lúc đó bà có đề nghị vay tiền của ông Nguyễn Văn H số tiền là 2.300.000.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm triệu đồng*), do không có tài sản mà chỉ có tài sản của chồng bà là thửa đất được khai nhận di sản của ông L. Do đó, Ông H có đề nghị bà và ông L ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này với giá là 2.650.000.000 đồng (*Hai tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng*), lô đất này giá thị trường thời điểm đó có giá trị từ 5 tỷ đến 6 tỷ đồng. Vì vậy, Ông H đề nghị ký hợp đồng chuyển nhượng với giá là 2.650.000.000 đồng là hình thức vay mượn. Việc vay mượn không có giấy tờ mà chỉ nói miệng và thể hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 03/02/2021, hợp đồng chuyển nhượng này là hợp đồng giả cách để che giấu việc vay mượn.

Vào ngày 03/02/2021, Ông H nhờ Văn phòng thừa phát lại soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đưa tên bà và tên ông L là một bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà nói đất này là ông L nhận thừa kế, bà không có quyền, nhưng Ông H vẫn yêu cầu bà là một bên trong việc chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng bà có thay mặt ông L nhận số tiền là 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*). Ngày 13/3/2021, bà có nhận thêm 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*). Tổng số tiền là 2.300.000.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm triệu đồng*).

Từ đó đến nay, bà không nhận thêm bất cứ số tiền nào từ Ông H, ngoài ra bà cũng không có bất cứ thỏa thuận nào về việc bà phải trả số tiền 3.400.000.000 đồng (*Ba tỷ bốn trăm triệu đồng*) như đơn khởi kiện ban đầu của Ông H. Ông H thấy giấy tờ đất chưa có, vì vậy ông đã chủ động đề nghị nhiều lần bà phải trả lại cho ông số tiền 2.300.000.000 đồng và 1.100.000.000 đồng là coi như lãi suất mà ông đã cho bà vay. Đối với yêu cầu của Ông H là quá cao, bà sẽ thay mặt ông L hoàn trả lại số tiền 2.300.000.000 đồng cho Ông H.

Hiện nay, giấy tờ nhà đất thừa kế vẫn chưa thực hiện xong, bản thân bà không có quyền đối với tài sản này. Lúc ký hợp đồng, Ông H đã biết tình trạng

pháp lý của thửa đất, nhưng vẫn yêu cầu bà ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Hơn nữa, toàn bộ số tiền nhận được là do bà nhận và phục vụ cho công việc của bà, ông L không liên quan.

Bà đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa Ông H và bà cùng ông L là vô hiệu, bà sẽ hoàn trả lại số tiền 2.300.000.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm triệu đồng*) đã nhận từ Ông H, trong trường hợp ông L không đồng ý trả lại số tiền là 1.150.000.000 đồng (*Một triệu một trăm năm mươi triệu đồng*), vì lý do cho đến nay ông L vẫn chưa nhận được tiền từ bà. Nếu trường hợp ông L trả lại cho Ông H số tiền 1.150.000.000 đồng, thì bà sẽ trả lại số tiền là 1.150.000.000 đồng cho ông L.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền 2.600.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc + 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng + 273.097.000 đồng tiền lãi suất chậm trả = 3.873.097.000 đồng. Ông L và bà Ê còn phải tiếp tục trả lãi chậm trả theo quy định của pháp luật cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền cho nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cũ đã quyết định: Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, Điều 357, 363, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

2. Buộc ông Phan Tấn L và bà Trần Bạch Ê có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*) và số tiền phạt cọc 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*). Trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*) và tiền lãi 0,833%/tháng, thời gian tính từ tháng 08/2022 đến khi xét xử là 32 tháng 27 ngày. Tổng số tiền ông Phan Tấn L và bà Trần Bạch Ê phải trả cho ông Nguyễn Văn H là 2.600.000.000 đồng cọc và phạt cọc + 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng + 273.097.000 đồng tiền lãi = 3.873.097.000 đồng (*Ba tỷ tám trăm bảy mươi ba triệu không trăm chín mươi bảy nghìn đồng*).

3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn, nếu bị đơn không trả số tiền trên thì bị đơn phải chịu lãi suất theo Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 07/6/2025, bị đơn ông Phan Tấn L có đơn kháng cáo và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận ngày 10/6/2025 và ngày 08/6/2025, bị đơn bà Trần Bạch Ê có đơn kháng cáo và được Tòa án cấp sơ thẩm nhận ngày 09/6/2025. Ông L và bà Ê

yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 27/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cũ theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và cho rằng:* Ngày ký thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đặt cọc số tiền 1.300.000.000 đồng, đến ngày 12/3/2021 sẽ trả thêm số tiền 1.100.000.000 đồng, số tiền còn lại 350.000.000 đồng sẽ trả đủ khi hoàn thành thủ tục công chứng tại Văn phòng công chứng, nhưng đến ngày 12/3/2021 hai bên thống nhất giao nhận số tiền 1.000.000.000 đồng; do bị đơn không thiện chí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu phạt cọc, trả tiền chuyển nhượng và nghĩa vụ chậm trả trên số tiền 1.000.000.000 đồng với mức lãi suất 0,833%/tháng là đúng pháp luật, khi khởi kiện đến nay nguyên đơn không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên không có yêu cầu Tòa án thẩm định, định giá đất. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đến thời điểm mở phiên tòa, các bị đơn không có đơn thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng:* Các bên ký thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 248m² là có thật, không cần phải chứng minh và hai bên đặt cọc số tiền 1.300.000.000 đồng, nguyên đơn đã nhờ cán bộ địa chính đo đạc thửa đất thể hiện từng phần đất của từng người được hưởng thừa kế, không có tranh chấp với những người thừa kế khác, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn thỏa thuận nhưng bị đơn đều không có mặt, nên lỗi thuộc về bị đơn, bị đơn không thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn tất thủ tục, nên đặt cọc thì phải phạt cọc, còn số tiền 1.000.000.000 đồng trả thêm nhưng bị đơn không thực hiện dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thể ký kết được thì phải chịu lãi suất chậm trả là đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật TTDS, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông L cho rằng:* Do văn bản hai bên thỏa thuận là cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chỉ là đặt cọc và hai bên đã thực hiện tiếp việc chuyển nhượng với số tiền giao nhận thêm là 1.000.000.000 đồng, nên không thể phạt cọc. Đồng thời, nguyên đơn cho rằng bị đơn không thiện chí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng, thể hiện qua Vi bằng, khi nhận số tiền 1.000.000.000 đồng thì giao ông L cầm mốc và ông L có thiện chí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng chưa được cấp giấy không phải lỗi của ông L, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả cọc, phạt cọc và tính lãi suất chậm trả trên số tiền chuyển nhượng nhận thêm là không đúng pháp luật; nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông L và sửa bản án sơ thẩm hoặc hủy bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, về quan điểm giải quyết vụ án là đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các bị đơn và áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của ông L và bà Ê là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) - viết tắt là 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.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn Ông H có mặt, nhưng tiếp tục hủy quyền cho người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; các bị đơn ông L và bà Ê vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Việc vắng mặt của những người vừa nêu không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật TTDS, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Xét kháng cáo của các bị đơn ông L và bà Ê về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 27/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cũ theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, “*Tại Thỏa thuận cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 03/02/2021 (BL số 10 - 12) thể hiện: Bên A (Bên chuyển nhượng) là ông Phan Tấn L và bà Trần Bạch Ê; còn Bên B (Bên nhận chuyển nhượng) là ông Nguyễn Văn H. Đối tượng thỏa thuận là quyền sử dụng đất tại một phần thửa đất số 57, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại đường H, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ, với tổng diện tích 248m². Giá chuyển nhượng là 2.650.000.000 đồng; đợt 1, bên B đặt cọc cho bên A số tiền 1.300.000.000 đồng vào ngày ký thỏa thuận chuyển nhượng ngày 03/02/2021; đợt 2, sau 40 ngày, đến ngày 12/3/2021 bên B thanh toán đầy đủ cho bên A số tiền 1.100.000.000 đồng; đợt 3, còn lại 250.000.000 đồng, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên A và bên B ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức. Qua đó, đúng ngày 12/3/2021 hai bên thống nhất và nhờ Văn phòng Thừa phát lại Đồng Tháp lập vi bằng (BL số 13 - 19) nội dung thỏa thuận: Bên A đồng ý nhận số tiền thanh toán đợt 2 là 1.000.000.000 đồng, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên A sẽ thực hiện các công việc ký chuyển nhượng cho bên B tại cơ quan công chứng có thẩm quyền; bên B có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại đợt 3 là 350.000.000 đồng. Như vậy, từ những tài liệu, chứng cứ như vừa nêu trên thể hiện sau khi các bên ký thỏa thuận

cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên B đặt cọc trước cho bên A số tiền 1.300.000.000 đồng và thanh toán lần 2 số tiền 1.000.000.000 đồng, nên bên A nhận tổng cộng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.300.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng còn lại 350.000.000 đồng sẽ được thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng. Do đó, tuy chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng, nhưng các bên đã và đang thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền đặt cọc đã được các bên thống nhất cộng vào tiền chuyển nhượng đất. Vì vậy, không còn dừng lại ở hợp đồng đặt cọc đơn thuần được quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Chính vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả cọc và phạt cọc là chưa phù hợp với chứng cứ cũng như tình tiết của vụ án. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm buộc phía bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng và tính lãi 0,833%/tháng cũng không phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi vì, thỏa thuận giữa các bên là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã và đang thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đảm bảo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên cần xem xét hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, cần buộc các bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng cộng là 2.300.000.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 131 vừa nêu. Còn việc *“Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”* theo quy định tại khoản 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, xác định ai có lỗi, lỗi ở mức độ nào thì Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét, vì ở giai đoạn sơ thẩm các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu Tòa án tiến hành thẩm định giá tài sản có tranh chấp để làm cơ sở xem xét, giải quyết vụ án. Vì vậy, các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác liên quan đến bồi thường thiệt hại khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

[4] Từ những nhận định tại mục [3] nêu trên thấy rằng kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần. 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 theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 2.300.000.000 đồng; không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu phạt cọc và tính lãi suất chậm trả tổng số tiền 1.573.097.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm, nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại 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. Cụ thể, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận một phần đối với số tiền 1.573.097.000 đồng nên phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 59.192.910 đồng. Do các bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 2.300.000.000 đồng, nên phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 78.000.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật TTDS và điểm b

khoản 1, khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ông L sinh năm 1964 và bà Ê sinh năm 1965 là người cao tuổi, nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa hoặc hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận một phần như nhận định ở phần trên.

[7] Do sửa bản án dân sự sơ thẩm có liên quan đến kháng cáo, nên các 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. Do các bị đơn được miễn một tạm ứng án phí phúc thẩm, nên không đặt ra xem xét việc hoàn trả lại.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các bị đơn là có căn cứ, nhưng đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung là không cần thiết, vì có thể tách thành vụ kiện khác như nhận định ở phần trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 26, 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 một phần yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Phan Tấn L và bà Trần Bạch Ê.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2025/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ). Án tuyên như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

- Buộc các bị đơn ông Phan Tấn L và bà Trần Bạch Ê có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn H tổng số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.300.000.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm triệu đồng*).

- Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với thời gian chậm thi hành án.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu các bị đơn ông Phan Tấn L và bà Trần Bạch Ê trả số tiền phạt cọc 1.300.000.000 đồng và số tiền lãi chậm trả trên số tiền 1.000.000.000 đồng là 273.097.000 đồng; tổng cộng số tiền 1.573.097.000 đồng (Một tỷ năm trăm bảy mươi ba triệu không trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

2.3 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 59.192.910 đồng (Năm mươi chín triệu một trăm chín mươi hai nghìn chín trăm mười đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 53.749.300 đồng (Năm mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn ba trăm đồng) theo Biên lai thu số 0002272 ngày 22/6/2023 tại 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 Nguyễn Văn H còn phải nộp thêm số tiền 5.443.610 đồng (Năm triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn sáu trăm mười đồng).

- Bị đơn ông Phan Tấn L và bà Trần Bạch Ê được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Tấn L và bà Trần Bạch Ê không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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;
- 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

