

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 288/2025/DS-PT

Ngày 30/12/2025

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 ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung
Bà Võ Thị Minh Phượng

Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Đoàn Thị Cẩm -
Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 25 và ngày 30 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 144/2025/DSPT ngày 24 tháng 10 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 172/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 349/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 447/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà Hồ Thị T - Sinh năm 1992 - Địa chỉ: Tổ 20, phường H, thành phố Đà Nẵng - Địa chỉ liên hệ: Số 105/19 đường 385, phường T thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. (Ngày xét xử có mặt, ngày tuyên án xin vắng mặt).

* *Bị đơn*: Công ty Cổ phần B - Địa chỉ trụ sở: Lô A7 - 21.22 Khu đô thị S, phường Đ, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công M - Chủ tịch HĐQT và ông Diệp Bảo L - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị H - Địa chỉ liên hệ: số 102 đường N, phường H, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy ủy quyền số 39/2025/GUQ-BĐA ngày 01/11/2025 của Công ty cổ phần B). (Có mặt)

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Tại đơn khởi kiện ngày 20/8/2024 và các lời khai tiếp theo tại Tòa, nguyên đơn bà Hồ Thị T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Trịnh Khánh H trình bày:*

Vào ngày 13 tháng 6 năm 2023, giữa bà Hồ Thị T và Công ty B có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng N, số công chứng 720, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng, bên chuyển nhượng Công ty B chuyển nhượng cho bên nhận bà Hồ Thị T thửa đất số 485 BLOCK B2-01 lô, tờ bản đồ số 5; Địa chỉ thửa đất: Khu dân cư A, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Diện tích 213,6m²; hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng đến ngày 26/12/2067; nguồn gốc nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, (ghi chú: Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng đất ở phân lô được sử dụng lâu dài), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 085902, sổ vào sổ cấp GCN: CT 21566 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 09/6/2022; giá chuyển nhượng 1.550.000.000 đồng; thời hạn thanh toán trong thời gian 60 ngày sau khi hai bên ký kết hợp đồng và hợp đồng được công chứng chứng nhận. Thực hiện hợp đồng bà T đã thanh toán cho Công ty B số tiền 1.395.000.000 đồng (tương đương với 90% giá trị hợp đồng) số tiền còn lại 10% là 155.000.000 đồng bà Thảo sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng, trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày hai bên ký hợp đồng được công chứng chứng nhận thì Công ty B có trách nhiệm thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất cho bà T tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, từ đó đến nay đã hơn 2 năm Công ty B vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ của mình theo cam kết.

Vì vậy, bà Hồ Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết buộc Công ty B tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Hồ Thị T với Công ty B ngày 13/6/2023, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng N số công chứng 720, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD; Yêu cầu Công ty B giao

bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên; Yêu cầu buộc Công ty B xuất hóa đơn giá trị gia tăng.

Đối với kết quả đo đạc, kết quả định giá tài sản nguyên đơn thống nhất và không có ý kiến gì. Ngoài ra nguyên đơn không có trình bày gì thêm.

** Tại bản trình bày ý kiến ngày 22/5/2025 và tại phiên tòa đại diện bị đơn Công ty B - ông Lê Nguyễn Hoàng Nhật H trình bày:*

Vào ngày 13 tháng 6 năm 2023, giữa Công ty B và bà Hồ Thị T có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 720, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng N. Theo đó Công ty B thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà Hồ Thị T thửa đất số 485 Block B2-01, tờ bản đồ số 5; Địa chỉ thửa đất: Khu dân cư A, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Diện tích 213,6m²; hình thức sử dụng riêng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 085902, sổ vào sổ cấp GCN: CT 21566 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 09/6/2022; giá chuyển nhượng 1.550.000.000 đồng. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng bà Hồ Thị T có nghĩa vụ thanh toán đủ tiền chuyển nhượng nêu trên cho Công ty B trong thời gian 60 ngày kể từ ngày hai bên ký kết Hợp đồng và hợp đồng được công chứng chứng nhận. Như vậy, bà Hồ Thị T có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ số tiền 1.550.000.000 đồng cho Công ty B chậm nhất vào ngày 13.8.2023. Tuy nhiên, đến nay bà T mới chỉ thanh toán cho chúng tôi số tiền là 1.400.000.000 đồng chưa thanh toán số tiền 155.000.000 đồng.

Hành vi chậm thanh toán tiền của bà T đã vi phạm theo khoản 1 Điều 7 Hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã ký kết: *"Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 hợp đồng này mà Bên B không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 5% (năm phần trăm) theo lãi suất do Ngân hàng nhà nước công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày thanh toán đến ngày thực trả;*

- Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian bên B trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 hợp đồng này vượt quá 30 (ba mươi) ngày thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại điều 10 của hợp đồng này."

Điều 9 Hợp đồng chuyển nhượng quy định: *"1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng: ...] b) Bên B chậm thanh toán tiền nhận chuyển nhượng theo thỏa thuận tại điểm a khoản 2.2. Điều 6 Hợp đồng này; L.. 2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như: hoàn trả lại tiền nhận chuyển nhượng,*

tính lãi, các khoản phạt và bồi thường do hai bên thỏa thuận cụ thể theo quy định pháp luật."

Căn cứ theo quy định trên thì Công ty B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng do bà Hồ Thị T vi phạm hợp đồng và thực hiện hoàn trả lại tiền đã thanh toán cho bà Hồ Thị T.

Mặc dù vậy, Công ty B đã cố gắng thương thảo với bà Hồ Thị T ngoài Tòa án để cùng thống nhất phương án giải quyết bằng hình thức bà T thanh toán số tiền còn lại và một khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng, bồi thường thiệt hại cho Công ty B để hoàn tất việc chuyển nhượng nhưng hai bên không thể đạt được sự đồng thuận. Số tiền này chỉ nhằm mục đích bù đắp một phần tiền thuế phải nộp của lô đất tạm tính là: Thuế TNDN tạm tính: 173.787.947 đồng và tiền thuế GTGT tạm tính là: 106.951.099 đồng.

Đây là nỗ lực giải quyết của Công ty B trong bối cảnh Công ty đang gặp rất nhiều khó khăn về tài chính do Ban lãnh đạo cũ của công ty đang bị Công an tỉnh Quảng Nam điều tra về hành vi tham ô tài sản dẫn đến Công ty chỉ có các khoản nợ mà không còn tài sản nào; đồng thời Ban lãnh đạo Công ty hiện nay cũng không được bàn giao đầy đủ tài liệu liên quan đến Dự án A gây khó khăn trong suốt quá trình tiếp nhận công ty từ tháng 8/2024 đến nay, dẫn đến Ban lãnh đạo mới phải tìm kiếm, thu thập thông tin, nhờ cơ quan, tổ chức can thiệp mới có thông tin cụ thể liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/06/2023 với bà Hồ Thị T.

Trường hợp, Công ty B và bà Hồ Thị T không thể thương thảo thực hiện các nghĩa vụ còn lại theo quy định Hợp đồng, Công ty B kính đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/06/2023 và Công ty B hoàn trả lại cho bà Hồ Thị T toàn bộ số tiền bà Hồ Thị T đã chuyển cho Công ty B. Ngoài ra, đại diện bị đơn không có trình bày gì thêm.

** Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 172/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 27, 45 Luật đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 9, Điều 37, 39, 40 Luật kinh doanh Bất động sản và 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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T đối với Công ty Cổ phần B về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng N, số công chứng 720, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 13/6/2023 giữa nguyên đơn bà Hồ Thị T với bị đơn Công ty B đối với thửa đất số 485 (Block B2-01 lô), tờ bản đồ số 5; Địa chỉ thửa đất: Khu dân cư A, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Diện tích 213,6m²; hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng đến ngày 26/12/2067; nguồn gốc nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, (ghi chú: Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng đất ở phân lô được sử dụng lâu dài), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 085902, số vào sổ cấp GCN: CT 21566 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 09/6/2022; giá chuyển nhượng 1.550.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng);

Buộc Công ty Cổ phần B phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng N, số công chứng 720, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 13/6/2023; thực hiện thủ tục xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho bà Hồ Thị Thảo đối với giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng; giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 085902, số vào sổ cấp GCN: CT 21566 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 09/6/2022 cho bà Hồ Thị T.

Bà Hồ Thị T được quyền sử dụng thửa đất số 485 (Block B2-01 lô), tờ bản đồ số 5, diện tích 213,6m² ; Địa chỉ thửa đất: Khu dân cư A, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Đ, thành phố Đà Nẵng) và có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bà Hồ Thị T phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho Công ty Cổ phần B là: 155.000.000 đồng (Một trăm năm mươi lăm triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Công ty cổ phần B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn bà Hồ Thị T đã tạm nộp nên buộc Công ty cổ phần B phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Hồ Thị T số tiền 25.900.000 đồng. (Hai mươi lăm triệu chín trăm nghìn đồng y)

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Bà Hồ Thị T phải chịu 7.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm

ứng án phí số 0014843 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Điện Bàn (nay là phòng Thi hành án Khu vực 10 – Đà Nẵng), bà T còn phải nộp tiếp số tiền 7.450.000 đồng (Bảy triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng y). Công ty cổ phần B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của đương sự và quyền yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, Công ty Cổ phần B có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 172/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần B giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày bổ sung ý kiến Đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/06/2023 và Công ty B hoàn trả lại cho bà Hồ Thị T toàn bộ số tiền đã nhận.

* Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần B và giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 172/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần B giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 172/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T và trình bày bổ sung ý kiến Đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/06/2023 và Công ty Cổ phần B hoàn trả lại cho bà Hồ Thị Thảo toàn bộ số tiền đã nhận. Xét kháng cáo của Công ty Cổ phần B, HĐXX thì thấy:

[1] Đối với yêu cầu Công ty Cổ phần B tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2023 giữa bà Hồ Thị T với Công ty Cổ phần B:

[1.1] Ngày 13 tháng 6 năm 2023, bà Hồ Thị T và Công ty Cổ phần B (gọi tắt là Công ty B) có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng thì Công ty B chuyển nhượng cho bà Hồ Thị T thửa đất số 485 BLOCK B2-01 lô, tờ bản đồ số 5 tại Địa chỉ thửa đất: Khu dân cư A, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam với giá 1.550.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng bà T đã thanh toán cho Công ty B số tiền 1.395.000.000 đồng (tương đương với 90% giá trị hợp đồng) phần còn lại bà Thảo chưa thanh toán.

Xét thấy: Hợp đồng giữa bà Hồ Thị T với Công ty B được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, được cơ quan tổ chức công chứng chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các điều khoản giao kết trong hợp đồng là do các bên tự nguyện thỏa thuận, bà T là người có đủ năng lực hành vi dân sự, ký kết hợp đồng với người có thẩm quyền của Công ty B các điều khoản trong hợp đồng đảm bảo đúng quy định tại Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai, Điều 9, 37, 39, 40 Luật Kinh doanh bất động sản. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị T với Công ty B ngày 13/6/2023 công chứng tại Văn phòng công chứng là có hiệu lực pháp luật hợp pháp, có giá trị pháp luật và bắt buộc các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Công ty B cho rằng theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 của hợp đồng thì trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày hai bên ký kết hợp đồng và hợp đồng được công chứng bà Thảo có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ số tiền 1.150.000.000 đồng nhưng đến nay bà T vẫn chưa thanh toán số tiền còn lại 10% giá trị hợp đồng nên đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng, còn bà T trình bày: trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng bà T có đến Công ty B để nộp số tiền còn lại nhưng thời điểm này Công ty B bị thu hồi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp nên không thực hiện được.

Xét lời trình bày của các đương sự thì thấy: Theo các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ thể hiện ngày 11/8/2023 Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Nam ra Quyết định thu hồi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty B; bà T cung cấp hình ảnh thể hiện ngày 30/6/2023 bà T có đến trụ sở Công ty B nhưng đóng cửa và cũng trong thời gian này bà Hồ Thị T và một số hộ dân gửi đơn đến Cơ quan cảnh sát điều tra yêu cầu Công ty B tiếp tục thực hiện hợp đồng, chứng tỏ bà T mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công ty B cho rằng bà Thảo vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng cũng không có động thái gì mà chỉ khi bà Thảo khởi kiện mới có đề nghị chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng, HĐXX xét thấy

lời trình bày của bà T là có căn cứ nên không chấp nhận lời trình bày của Đại diện Công ty B.

Theo hợp đồng thì giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.550.000.000 đồng, bà Thảo đã thanh toán cho Công ty B 90% giá trị lô đất nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T thanh toán cho Công ty B 10% giá trị còn lại tương ứng số tiền 155.000.000 đồng là phù hợp.

[2] Đối với yêu cầu buộc Công ty B giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Tại Điều 4 của Hợp đồng có thỏa thuận: *“Bên A (Công ty B) có trách nhiệm bàn giao cho bên B (bà T) thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất”*; Theo khoản 3 Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản quy định nghĩa vụ của bên chuyển nhượng QSD đất như sau: *“.....Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng....”* và tại Khoản 3 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản quy định quyền của bên nhận chuyển nhượng QSD đất như sau: *“.....Yêu cầu bên chuyển nhượng làm thủ tục và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất...”*.

Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận nhưng Công ty B vẫn không giao cho bà Thảo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty B phải có nghĩa vụ bàn giao cho bà T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 085902 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 09/6/2022 đứng tên Công ty Cổ phần B là phù hợp.

[3] Đối với yêu cầu Công ty B An xuất hóa đơn giá trị gia tăng đối với giá trị tài sản chuyển nhượng:

Theo Điều 4 Nghị định 123/2020/NĐ-CP ngày 9/10/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn chứng từ như sau: *“..Tổ chức, cá nhân khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, người bán phải có nghĩa vụ lập hóa đơn để giao cho người mua, bao gồm cả hàng hóa, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho nhân viên và tiêu dùng nội bộ (trừ hàng hóa luân chuyển nội bộ để tiếp tục sản xuất); xuất hàng hóa dưới các hình thức cho vay, cho mượn hoặc hoàn trả và phải ghi đầy đủ nội dung theo Điều 10 của Nghị định này, trường hợp sử dụng hóa đơn điện tử thì phải theo quy định tại Điều 12 của Nghị định này..”*.

Do đó, Công ty B khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị T phải có nghĩa vụ xuất hoá đơn giá trị gia tăng đối với giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng. Tại công văn số 416/DAN-QLDN3 ngày 04/8/2025 của Thuế thành phố Đà Nẵng cung cấp thông tin cho Tòa án thì Công ty B chưa xuất hóa đơn cho bà Hồ Thị T liên quan đến giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 485, tờ bản đồ số 5 có địa chỉ tại Khu A, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Đ, thành phố Đà Nẵng) nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty B phải thực hiện việc xuất hoá đơn giá trị gia tăng cho bà Hồ Thị T là đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, HĐXX thấy Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty B Đat An và bà Hồ Thị T phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Do vậy, không chấp nhận kháng cáo của Công ty B và giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm số 172/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thị T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Công ty BAn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

- Do buộc bà Hồ Thị T phải thanh toán cho Công ty B số tiền 155.000.000 đồng nên bà Hồ Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là $(155.000.000 \text{ đồng} \times 5\%) = 7.750.000 \text{ đồng}$, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0014843 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Điện Bàn (nay là phòng Thi hành án Khu vực 10 - Đà Nẵng). Bà Hồ Thị T còn phải nộp tiếp số tiền 7.450.000 đồng.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên Công ty B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002607 ngày 01 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 25.900.000 đồng Công ty B phải chịu, nhưng bà Hồ Thị T đã nộp tạm ứng số tiền trên nên buộc Công ty B phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Hồ Thị T số tiền 25.900.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ vào Điều 501 và Điều 503 Bộ luật 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.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần B và giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm số 172/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T đối với Công ty Cổ phần B về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng N, số công chứng 720, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 13/6/2023 giữa nguyên đơn bà Hồ Thị T với bị đơn Công ty Cổ phần B đối với thửa đất số 485 (Block B2-01 lô), tờ bản đồ số 5; Địa chỉ thửa đất: Khu dân cư A, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Diện tích 213,6m²; hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng đến ngày 26/12/2067; nguồn gốc nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, (ghi chú: Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng đất ở phân lô được sử dụng lâu dài), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 085902, số vào sổ cấp GCN: CT 21566 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 09/6/2022; giá chuyển nhượng 1.550.000.000 đồng. (*Một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng*);

2. Buộc Công ty Cổ phần B phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng N, số công chứng 720, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 13/6/2023; thực hiện thủ tục xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho bà Hồ Thị T đối với giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng; giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 085902, số vào sổ cấp GCN: CT 21566 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 09/6/2022 cho bà Hồ Thị Thảo.

Bà Hồ Thị T được quyền sử dụng thửa đất số 485 (Block B2-01 lô), tờ bản đồ số 5, diện tích 213,6m²; Địa chỉ thửa đất: Khu dân cư A, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Đ, thành phố Đà Nẵng) và có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Bà Hồ Thị T phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho Công ty Cổ phần B là: 155.000.000 đồng. (*Một trăm năm mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm Công ty Bách Đ phải chịu là 300.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm bà Hồ Thị T phải chịu là 7.750.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0014843 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Điện Bàn (nay là phòng Thi hành án Khu vực 10 - Đà Nẵng). Bà Hồ Thị T còn phải nộp tiếp số tiền 7.450.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Án phí dân sự phúc thẩm Công ty Cổ phần B phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002607 ngày 01 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 25.900.000 đồng Công ty B phải chịu, nhưng bà Hồ Thị T đã nộp tạm ứng số tiền trên nên buộc Công ty B phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Hồ Thị T số tiền 25.900.000 đồng.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Khu vực 10 - Đà Nẵng;
- THADS thành phố Đà Nẵng;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

(đã ký và đóng dấu)

Vũ Việt Dũng