

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 500/2026/DS-PT

Ngày: 09-4-2026

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 TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán:

bà Lê Thị Kim Nga

bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: bà Võ Hữu Thái Dương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 81/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2026 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Lê Quốc T, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số D P, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần T1 (sau đây viết tắt là Công ty T1); địa chỉ trụ sở chính: thửa đất số 74, tờ bản đồ số 52 KDC P, đường V, khu phố B, phường L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị Mai X – Giám đốc.

- *Người kháng cáo:* bị đơn, Công ty T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 14/5/2025, đơn khởi kiện bổ sung ghi ngày 10/6/2025, ngày 05/9/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Quốc T trình bày:

Ngày 05/12/2020, ông và Công ty T1 do bà Nguyễn Thanh N làm Giám

độc đại diện đã ký Hợp đồng nguyên tắc số HL303/2020/HĐNT/VA-MHB và Phụ lục số 01, thỏa thuận mua bán lô nền mã số C3-33 diện tích 80m² (ngang 05m x dài 16m) tại Khu dân cư tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (sau đây viết tắt là K). Công ty cam kết sẽ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, hệ thống điện, công thoát nước hoàn chỉnh và bàn giao nền đất cho ông vào quý IV năm 2022.

Ông đã thanh toán xong đợt 18 cho Công ty T1 vào ngày 06/09/2022, tổng cộng số tiền là 774.260.000 đồng, nhưng phát hiện Công ty không đầu tư, không thi công theo tiến độ thỏa thuận hợp đồng.

Ngày 03/4/2023, Công ty T1 có Quyết định số 72/2023/QĐ-VA về việc chấm dứt hoạt động dự án KDC Mỹ Hạnh B.

Ngày 21/4/2023, UBND tỉnh L đã có văn bản số 3326/UBND-KTTC về việc thống nhất chấm dứt hoạt động dự án KDC Mỹ Hạnh Bắc do Công ty T1 làm chủ đầu tư.

Ngày 24/4/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh L có Thông báo số 505/TB-SKHĐT về việc chấm dứt hoạt động dự án KDC Mỹ Hạnh B do Công ty T1 làm chủ đầu tư.

Nay, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc số HL303/2020/HĐNT/VA-MHB ký ngày 05/12/2020 giữa ông với Công ty T1.

2. Buộc Công ty T1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông số tiền đã đóng là 774.260.000đ (bảy trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông bằng cách tính lãi theo mức lãi suất 10%/năm trên số tiền đã đóng, lãi suất tính từ ngày của đợt thanh toán cuối cùng là ngày 06/09/2022 đến khi kết thúc phiên tòa sơ thẩm. Yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn, Công ty T1 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ, văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 112/2025/QĐ-SCBSBA ngày 07 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh đã xử:

“Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 161, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 123, 131, 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự; các Điều 188, 194 Luật Đất đai 2013; Điều 12, khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc T đối với bị đơn Công ty Cổ phần T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. 1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu Dân Cư M số HL303/2020/HĐNT/VA-MHB ngày 05/12/2020 được ký kết giữa ông Lê Quốc T và Công ty Cổ phần T1.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần T1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Quốc T số tiền gốc là 774.260.000 đồng và tiền lãi là 234.935.500 đồng. Tổng cộng: 1.009.195.500 đồng (Một tỷ không trăm lẻ chín triệu, một trăm chín mươi lăm nghìn, năm trăm đồng).

Thời hạn và phương thức trả tiền: Trả một lần, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Buộc Công ty Cổ phần T1 phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và nộp án phí dân sự có giá ngạch tương đương số tiền có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn là 42.275.865 đồng. Tổng cộng 42.575.865 đồng, Công ty T1 chưa nộp.

3.2. Ông Lê Quốc T không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.323.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0007212 ngày 10/6/2025 và số tiền 17.400.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0006937 ngày 14/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3 – Tây Ninh).”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 10 tháng 10 năm 2025, Công ty T1 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo đơn kháng cáo ghi ngày 10/10/2025 và đơn đề nghị xét xử vắng mặt ghi ngày 01/4/2026 do Công ty T1 gửi đến Tòa án qua dịch vụ bưu chính, Công ty T1 kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá đúng, đầy đủ tình tiết khách quan của vụ án, nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Lê Quốc T có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, xác định ông giữ nguyên nội dung và yêu cầu đã trình bày.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của Công ty T1 đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: ông Lê Quốc T đã cung cấp Hợp đồng nguyên tắc số HL303/2020/HĐNT/VA-MHB ký ngày 05/12/2020 giữa ông với Công ty T1, các phiếu thu của Công ty T1 thể hiện ông T đã nộp cho Công ty T1 tổng số tiền

là 774.260.000 đồng. Công ty T1 kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không đánh giá đầy đủ tình tiết khách quan của vụ án, nhưng quá trình giải quyết vụ án, Công ty không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn, Công ty T1 thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Lê Quốc T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Công ty T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thụ lý giải quyết, là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: nguyên đơn, bị đơn đều vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[5] Hồ sơ vụ án thể hiện các tình tiết, sự kiện sau đây không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự: ngày 05/12/2020, Công ty T1 có ký kết hợp đồng số HL303/2020/HĐNT/VA-MHB với ông Lê Quốc T để chuyển nhượng nền đất diện tích 80m² (ngang 05m x dài 16m), mã lô C3-33 tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông T trả từng đợt theo phụ lục số 01 kèm theo hợp đồng tổng cộng số tiền là 774.260.000 đồng.

Xét kháng cáo của Công ty T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[6] Ngày 01/10/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh L có Quyết định số 3550/QĐ-UBND chấp thuận chủ trương cho Công ty T1 thực hiện dự án KDC Mỹ Hạnh B. Theo đơn khởi kiện, ông T xác định rằng tại thời điểm giao kết hợp đồng thì Công ty T1 chưa đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, hệ thống điện, công thoát nước, cho đến khi ông T đã thanh toán xong số tiền phải đóng đợt 18 thì Công ty vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận trong hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thì Công ty T1 không có ý kiến phản đối những tình tiết mà ông T đã đưa ra. Như vậy, tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn giao kết hợp đồng số HL303/2020/HĐNT/VA-MHB, thì các lô nền thuộc dự án KDC Mỹ Hạnh B chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, theo quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Đến ngày 24/4/2023, dự án KDC Mỹ Hạnh B cũng đã bị chấm dứt hoạt động theo Thông báo số 505/TB-SKHĐT

ngày 24/4/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh L. Tòa án cấp sơ thẩm đã vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, là có căn cứ. Công ty T1 kháng cáo, nhưng không cung cấp thêm được bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[7] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: căn cứ các phiếu thu do ông T cung cấp (các bút lục số 29-44), Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty T1 phải hoàn trả ông T số tiền đã nhận tổng cộng 774.260.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại là chịu lãi với mức 10%/năm từ ngày 06/09/2022 (ngày ông T đóng tiền cho Công ty đợt cuối) đến ngày Tòa án xét xử, số tiền lãi 234.935.500 đồng là đúng quy định tại Điều 131, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Tuy nhiên, quyền yêu cầu thi hành án và tự nguyện thi hành án là của đương sự. Việc bản án sơ thẩm tuyên buộc “*Thời hạn và phương thức trả tiền: Trả một lần, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật*”, là không phù hợp quy định tại Điều 6, Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014, nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về cách tuyên án.

[9] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[10] Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận, nên Công ty T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025; 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 và lệ phí Tòa án.

2. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần T1.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 292/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: buộc Công ty Cổ phần T1 phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008599 ngày 21/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Công ty T1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

5. Về hướng dẫn thi hành án: trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 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.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3-Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 3-Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục