

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1005/2025/DS-PT

Ngày 27-8-2025

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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Văn Tài;

2. Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 27 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 207/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2024/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3651/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 4740/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1972; địa chỉ: số B, đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng Trung H, sinh năm 1979; địa chỉ: L, R, B N, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 19/3/2024). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: số A, đường N, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1995 hoặc bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1996; cùng địa chỉ: số E, đường N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/8/2025). Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần T3; địa chỉ: B U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần T3: Ông Nguyễn Hoài B, sinh năm 1995; địa chỉ: B U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số 28/2025/UQ–DXG ngày 28/7/2025). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần T3: Ông Ngô Viết Quốc T1, thuộc Văn phòng L – Đoàn Luật sư Thành phố H. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/10/2009, nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T và Công ty Cổ phần K (nay là Công ty Cổ phần Đ – sau viết tắt là Công ty Đ) ký kết Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua – bán nhà số 195/HĐ-HUNGPHUOC (sau viết tắt là Hợp đồng số 195) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 125m² tại lô K, ô 11 thuộc Dự án Khu nhà ở COTEC H, tọa lạc tại phường M, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá đã bao gồm thuế VAT là 156.420.000 đồng. Nguyên đơn đã cân trừ tiền giữ chỗ và thanh toán cho bên chuyển nhượng tổng cộng là 101.948.000 đồng (thanh toán qua Công ty Cổ phần T3 theo Điều 3 của Hợp đồng). Sau đó, nguyên đơn có liên hệ đề nghị được thanh toán tiếp số tiền còn lại để được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (dự kiến vào quý 1/2010) thì được hướng dẫn là “chờ”, do nhân viên của Công ty cho biết dự án chưa đủ điều kiện để được Nhà nước cấp giấy chứng nhận và chưa biết thời gian nào Công ty Cổ phần K dự kiến có thể hoàn tất thủ tục nên phải chờ.

Ngày 20/3/2017, nguyên đơn nhận được Thông báo của Công ty Đ, yêu cầu bà đến thanh lý hợp đồng. Lý do, cho rằng bà vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngày 13/4/2017, nguyên đơn đã có thư trả lời không đồng ý với đề nghị thanh lý và yêu cầu Công ty Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, từ đó đến nay Công ty Đ vẫn không giải quyết, đồng thời thay đổi địa chỉ Công ty mà không thông báo cho bà. Bà liên hệ nhiều lần nhưng không liên lạc được, cũng không nhận được bất kì thông báo nào khác của bị đơn. Đến ngày 19/4/2022, người đại diện của nguyên đơn mới sao chụp lại Thông báo số 09/TB-COTEC SAIGON do Công ty Đ ký ngày 06/9/2019.

Do đó, nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

buộc Công ty Cổ phần Đ phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua – bán nhà số 195/HĐ-HUNGPHUOC chuyển nhượng diện tích 125m² đất tại lô K, ô 11 thuộc Dự án Khu nhà ở Cotec H.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ:

Theo Phụ lục thông tin, hồ sơ đăng ký doanh nghiệp (ban hành kèm theo Công văn số: 2135/ĐKKD-T6 ngày 14/3/2024 của Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H thể hiện: Công ty Cổ phần Đ – tên cũ: Công ty Cổ phần K, đăng ký lần đầu ngày 03/5/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 13/5/2019. Địa chỉ trụ sở chính: 14 N, phường A, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; người đại diện theo pháp luật của công ty: Ông Võ Đình H3 – chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Đến nay, doanh nghiệp nêu trên chưa đăng ký giải thể.

Tòa án sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn Công ty Đ. Người đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Võ Đình H3 đã nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập. Tuy nhiên, bị đơn vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc không có lý do, không gửi văn bản trình bày ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T3 trình bày:

Thông nhất với trình bày của bà Lê Thị Thanh T về việc ký kết Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua – bán nhà số 195/HĐ-HUNGPHUOC ngày 16/10/2009 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 125m² tại lô K, ô 11 thuộc Dự án Khu nhà ở COTEC H, tọa lạc tại phường M, huyện B, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển đã bao gồm thuế VAT là 142.200.000 đồng.

Theo hợp đồng, các bên thỏa thuận nơi thanh toán số tiền theo hợp đồng là Công ty Cổ phần T3 (sau viết tắt là Công ty T3). Công ty T3 xác nhận đã nhận số tiền 101.948.000 đồng từ bà T đúng như bà T trình bày, số tiền này Công ty T3 đã chuyển lại toàn bộ cho Công ty Đ trong tổng số tiền thu theo từng đợt theo các Giấy báo nợ các ngày 26/10/2009 và 27/10/2009.

Theo Bản luận cứ đề ngày 27/11/2024, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T3 là Luật sư Ngô Viết Quốc T1 thống nhất toàn bộ phần trình bày của bà Đinh Thị Khánh V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2024/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố Hợp đồng số 195/HĐ-HUNGPHUOC ký kết ngày 16/10/2009 giữa Công ty Cổ phần K (nay là Công ty Cổ phần Đ) và bà Lê Thị Thanh T vô hiệu.

3. Bà Lê Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) bà T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0011869 ngày 25/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Lê Thị Thanh T phải chịu chi phí tố tụng số tiền là 3.014.842 đồng (ba triệu không trăm mười bốn nghìn tám trăm bốn mươi hai đồng). Bà T đã thực hiện xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án.

Ngày 20/02/2025, nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2024/DS-ST ngày 06/12/2024.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và xác định nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Ngày 16/10/2009, Công ty Cổ phần K và bà Lê Thị Thanh T có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà số 195/HD-HUNGPHUOC. Bà Lê Thị Thanh T chỉ thanh toán cho Công ty Đ số tiền 62.568.000 đồng theo chứng từ thanh toán tiền thể hiện tại các bút lục (104, 105, 106, 107), T2 thông báo thanh toán tiền mua đất nền ngày 20/3/2014, Thông báo số 01/TB-COTECSAIGON ngày 20/3/2017, T2 trả lời ngày 13/4/2017. Bà T xác định tổng số tiền thanh toán cho Công ty T3 là 101.948.000 đồng nhưng tài liệu thể hiện có 39.380.000 đồng là tiền phí dịch vụ môi giới riêng cho Công ty T3, không liên quan đến Công ty Đ. Phía Công ty T3 cho rằng đã chuyển cho Công ty Đ số tiền 101.948.000 đồng là không chính xác vì Công ty T3 không chứng minh được có số tiền 101.948.000 đồng theo Giấy báo nợ ngày 26/10/2009 và Giấy báo nợ ngày 27/10/2009. Hợp đồng số 195 chấm dứt do bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo khoản 3.2 Điều 3, khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng số 195 được xem là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng của bà T. Mặt khác, với hành vi vi phạm của bà T, Công ty Đ cũng có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại các Điều 426, 428 Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ năm 2017 đến năm 2019, Công ty Đ nhiều lần gửi thông báo cho bà T để yêu cầu phối hợp, cụ thể: ngày 20/3/2017, phát hành Thông báo số 01/TB-COTECSAIGON; ngày 27/6/2019, phát hành Thông báo số 03/TB-COTECSAIGON; ngày 27/7/2019, phát hành Thông báo số 06/TB-COTECSAIGON; đến ngày 06/9/2019, phát hành thông báo chấm dứt mọi giao dịch đối với Hợp đồng số 195. Theo thỏa thuận tại khoản 8.1, 8.4 Điều 8 của Hợp đồng số 195, khoản 1, 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì việc bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì bà T phải chịu phạt 10% tổng giá trị hợp đồng là

15.642.000 đồng, sau khi khấu trừ số tiền bà T đã nộp, Công ty Đ còn lưu giữ của bà T số tiền 46.926.000 đồng. Công ty Đ thông báo cho bà T thanh lý hợp đồng và liên hệ nhận lại số tiền bà T đã nộp nhưng đến nay bà T không đến nhận. Thời điểm giao kết hợp đồng, bà T hiểu rõ tình trạng pháp lý của lô đất chuyển nhượng và chấp nhận các rủi ro phát sinh (nếu có), bản thân bà T thừa nhận việc bà T biết Công ty Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không phát sinh trách nhiệm lỗi của bị đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần T3 trình bày: Công ty T3 làm dịch vụ môi giới chuyển nhượng dự án Khu nhà ở H cho Công ty Đ. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T3 đã nhận của nguyên đơn số tiền 101.948.000 đồng (bao gồm tiền phí dịch vụ 39.380.000 đồng). Và Công ty T3 đã chuyển lại toàn bộ 101.948.000 đồng (bao gồm tiền phí dịch vụ 39.380.000 đồng) cho Công ty Đ trong tổng số tiền thu theo từng đợt theo các Giấy báo nợ các ngày 26/10/2009 và 27/10/2009. Theo thỏa thuận giữa Công ty T3 và Công ty Đ, sau khi thu toàn bộ tiền của khách hàng thì Công ty T3 chuyển hết cho Công ty Đ, sau đó hai bên mới đối chiếu và Công ty Đ thanh toán phí dịch vụ cho Công ty T3, mà không phải Công ty T3 nhận tiền dịch vụ từ khách hàng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định.

Về nội dung: Tòa án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vi phạm tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm thụ lý lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt do có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua – bán nhà số 195/HĐ-HUNGPHUOC ngày 16/10/2009 ký kết giữa Công ty Cổ phần K (nay là Công ty Cổ phần Đ) và bà Lê Thị Thanh T có nội dung Công ty Đ chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh T quyền sử dụng đất diện tích 125m², lô K, ô 11, thuộc dự án Khu nhà ở Cotec H (tọa lạc tại phường M, huyện B, tỉnh Bình Dương); tổng giá trị chuyển nhượng đã bao gồm VAT là 156.420.000 đồng (bút lục 18-23). Thực hiện Điều 3 của Hợp đồng số 195, bà T đã thanh toán số tiền 101.948.000 đồng thông qua Công ty T3.

[2.2] Tại Biên bản xác minh ngày 26/9/2024, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thể hiện: tính đến ngày 26/9/2024, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B chưa nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với khu đất thuộc dự án Khu nhà ở Cotec S (bút lục 210-211). Đồng thời, tại Công văn số 3903/VPĐKKĐ-ĐK&CGCN ngày 23/11/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B xác định: *“Dự án khu nhà ở Cotec H đã được Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Sở T4 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty Cổ phần Đ ngày 08/6/2012”*. Và Công văn số 5150/STNMT-CCQLĐĐ ngày 06/11/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T4 cung cấp thông tin: *“...Qua rà soát đến hết ngày 01/8/2024, Sở T4 chưa nhận được hồ sơ của Công ty Cổ phần Đ về việc đề nghị kiểm tra hạ tầng dự án Khu nhà ở Cotec H để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”* (bút lục 213).

[2.3] Như vậy, có thể thấy thời điểm ký kết Hợp đồng số 195 (ngày 16/10/2009), Công ty Đ chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa được kiểm tra hạ tầng dự án Khu nhà ở Cotec H để được công nhận dự án đủ điều kiện thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, việc Công ty Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Lê Thị Thanh T là vi phạm điều cấm của pháp luật, có đối tượng của hợp đồng chưa đủ điều kiện kinh doanh theo quy định tại Điều 6, khoản 2 Điều 7 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2006, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, Hợp đồng số 195 nêu trên bị vô hiệu do vi phạm các Điều 122, 127, 128, 411 Bộ luật Dân sự năm 2005 (các Điều 117, 122, 123 và 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015). Cho nên, Tòa án sơ thẩm xác định Hợp đồng số 195 vô hiệu là có cơ sở.

[2.4] Tuy nhiên, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, trong thời gian chuẩn bị xét xử, Tòa án sơ thẩm không hỏi, không lập biên bản giải thích cho tất cả các đương sự biết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu mà chỉ hỏi người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu tại phiên tòa sơ thẩm, trong khi bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến về hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trong trường hợp này, Tòa án sơ thẩm phải xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc Tòa án sơ thẩm tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng số 195 nêu

trên vô hiệu mà không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là là thiếu sót, không giải quyết triệt để vụ án, vi phạm thủ tục tố tụng.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thống nhất số tiền nguyên đơn đã thanh toán nên Tòa án phúc thẩm không thể xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 và để đảm bảo hai cấp xét xử xét thấy cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 35, Điều 148, Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

- Căn cứ 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2024/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000245 ngày 25/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu: HS, VP (12), 74.

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

Trần Thị Thanh Trúc

