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: 1401/2026/DS-PT
Ngày: 22-7-2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

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: Ông Phạm Công Toại

Các Thẩm phán: Bà Mai Trần Cảnh

Ông Hoàng Bích Sơn

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:
Bà Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09, 22/7/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai Vụ án thụ lý số: 422/2026/TLPT-DS ngày 03/3/2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 21/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3356/2026/QĐ-PT ngày 22/5/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 9345/2026/QĐ-PT ngày 16/6/2026 và Quyết định ngừng phiên tòa số 10395/2026/QĐ-PT ngày 09/7/2026, giữa, các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim V, sinh năm: 1998; địa chỉ: tổ A, ấp A, xã B (xã A, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Kim V: Bà Nguyễn Thị Thúy T, sinh năm: 1974 hoặc ông Nguyễn Minh H, sinh năm: 1970; cùng

địa chỉ liên hệ: số G đường A, khu phố E, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng ủy quyền 010593/2026/CCGD ngày 12/6/2026 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh); bà Nguyễn Thị Thúy T có mặt tại phiên tòa, ông Nguyễn Minh H vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc T1, sinh năm: 1994; địa chỉ: số I Đ, xã N (xã P, huyện N cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

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

3.1 Ông Trần Văn T2, sinh năm: 1981;

3.2 Bà Kim Thị N, sinh năm: 1982;

Cùng địa chỉ: tổ A, ấp A, xã B (xã A, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn T2, Kim Thị N: Bà Lâm Thị K, sinh năm: 1994; địa chỉ: số D T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; bà Nguyễn Thị Thúy T, sinh năm: 1974 hoặc ông Nguyễn Minh H, sinh năm: 1970; cùng địa chỉ liên hệ: số G đường A, khu phố E, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số công chứng 003455, quyển số 05/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2025 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy ủy quyền số công chứng 002379/2026/CCGD ngày 11/6/2026 tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh); bà Lâm Thị K và bà Nguyễn Thị Thúy T có mặt tại phiên tòa, ông Nguyễn Minh H vắng mặt tại phiên tòa.

3.3 Anh Trần Minh P, sinh năm: 2001; địa chỉ: tổ A, ấp A, xã B (xã A, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện hợp pháp của anh Trần Minh P: bà Nguyễn Thị Thúy T, sinh năm: 1974; địa chỉ liên hệ: số G đường A, khu phố E, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng ủy quyền 002559/2026/CCGD ngày 22/6/2026 tại Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt tại phiên tòa.

4. Chị Trần Thị Kim D, sinh năm: 2004; địa chỉ: tổ A, ấp A, xã B (xã A, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tai phiên tòa.

5. Ông Trần Văn T3, sinh năm: 1971; địa chỉ: số A, tổ I, ấp A, xã H (xã L, huyện N cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tai phiên tòa.

6. Ông Trần Văn T4, sinh năm: 1974; địa chỉ: tổ A, ấp A, xã B (xã A, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tai phiên tòa.

7. Ông Trần Văn M, sinh năm: 1930 (chết năm 2025);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn M:

7.1 Bà Trần Thị Đ, sinh năm: 1964;

7.2 Ông Trần Văn Đ1, sinh năm: 1965;

7.3 Ông Trần Văn T4, sinh năm: 1974;

7.4 Ông Trần Văn T2, sinh năm: 1981;

Cùng địa chỉ: tổ A, ấp A, xã B (xã A, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

7.5 Ông Trần Văn T3, sinh năm: 1971; địa chỉ: số A, tổ I, ấp A, xã H (xã L, huyện N cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tai phiên tòa.

8. Bà Châu Thị Cẩm H1, sinh năm: 1994; địa chỉ: số F ấp B, xã B (xã B, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt tại phiên tòa.

Người làm chứng:

1. Ông Thái Minh C, sinh năm: 1987; địa chỉ: số A ấp C, xã N (xã P, huyện N cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bà Trần Thị Ngọc T5, sinh năm: 1990; địa chỉ: số A R, ấp B, xã B (xã B, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện, bản khai và các biên bản làm việc của Tòa án và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Kim V có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Anh K1 trình bày:*

Bà V là con ông Trần Văn T2 và là cháu nội ông Trần Văn M. Từ năm 1975, gia đình ông M có khai phá một phần đất ở C, đến ngày 30/8/2004 thì ông Trần Văn M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc thửa số 128-92, 128-93, 128-94, 128-91, 128-90 tờ bản đồ số 9 tại xã A, huyện C. Sau nhiều lần biến động thu hồi và chuyển nhượng, thì diện tích còn lại là 2677,1 m^2 và gia đình ông M tiếp tục sử dụng diện tích đất trên ổn định đến nay. Ngày 06/7/2020, ông M và ông Nguyễn Quốc T1 có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng 1.900 m^2 đất, tuy nhiên với tư cách là thành viên hộ gia đình, bà V không biết gì về hợp đồng đặt cọc trên giữa ông M và ông T1.

Do vậy, bà V khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông M và một số thành viên trong gia đình khác ký với ông T1 về việc thỏa thuận chuyển nhượng đối với diện tích đất thuộc thửa số 128-92, 128-93, 128-94, 128-

91, 128-90 tờ bản đồ số 9 tại xã A, huyện C là vô hiệu. Lý do, đất này là đất hộ gia đình, bà V là người trong hộ gia đình không đồng ý bán nhưng các bên vẫn ký hợp đồng. Bà V yêu cầu những người nhận tiền có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền đã nhận cụ thể là ông M, ông T2, bà N và ông P ký tên nhận tiền cọc bao nhiêu thì trả lại bấy nhiêu và bên ông T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông M.

** Tại bản khai và các biên bản làm việc của Tòa án và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Quốc T1 trình bày:*

Thông qua ông Thái Minh C giới thiệu, ngày 06/7/2020 tại nhà của ông Trần Văn M, ông có ký hợp đồng đặt cọc với ông M (ông nội bà V), ông Trần Văn T2 (cha ruột bà V), bà Kim Thị N (mẹ ruột bà V), anh Trần Minh P (em ruột bà V) là những người còn lại trong hộ khẩu chứng kiến và ký tên vào giấy đặt cọc. Nội dung, ông M cam kết bán cho ông T1 diện tích đất 1900 m^2 thuộc thửa số 128-92, 128-93, 128-94, 128-91, 128-90 tờ bản đồ số 9 tại xã A với giá là 3.900.000.000 đồng. Ông đã đặt cọc ngay số tiền 300.000.000. Sau đó, ông có đưa tiền tiếp 04 lần (vào các ngày 10/9/2020, 27/9/2020, 20/11/2020, 03/12/2020) cho phía gia đình ông M số tiền 800.000.000 đồng; lần sau cùng, ông giao cho bà N số tiền 40.000.000 đồng. Tổng số tiền ông đã đưa cho gia đình ông M là 1.140.000.000 đồng, có biên bản ký nhận đầy đủ.

Ngày 06/7/2020, khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, ông M đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông giữ để làm thủ tục đo đạc lại sau đó sẽ ký chuyển quyền. Sau khi đo xong, gia đình ông M lại không chịu ký công chứng, nội bộ gia đình ông M phát sinh tranh chấp không đồng ý ký công chứng hợp đồng. Ông hiện đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M. Nay, cháu nội ông M là bà V kiện đòi huỷ hợp đồng đặt cọc và ông T2, bà N không chịu ký tiếp thủ tục chuyển nhượng.

Do gia đình ông M vi phạm, không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nên ông yêu cầu gia đình ông M, ông T2, bà N, anh P trả lại số tiền đặt cọc mà ông đã giao là 1.140.000.000 đồng và bồi thường 01 lần số tiền đã nhận cọc 1.140.000.000 đồng, tổng cộng là 2.280.000.000 đồng. Ông đồng ý sau khi trả tiền cọc và bồi thường, ông sẽ giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho gia đình ông M.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2, bà Kim Thị N, anh Trần Minh P có bà Lâm Thị K là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông T2, bà N, ông P thừa nhận có ký tên trên các giấy tờ, nhưng không phải nhận tiền mà để chứng kiến việc nhận tiền cọc giữa ông T1 và ông M.

Trong ngày lập hợp đồng đặt cọc 06/7/2020 lập tại nhà của ông M, nội dung đặt cọc là ông M cam kết bán cho ông T1 diện tích đất 1900 m^2 thuộc thửa số 128-92, 128-93, 128-94, 128-91, 128-90 tờ bản đồ số 9 tại xã A thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Trần Văn M với giá là 3.600.000.000 đồng.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà V là yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu hợp đồng đặt cọc, ông T2, bà N, anh P đồng ý. Còn đối với yêu cầu phản tố của ông T1 yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường cọc bên ông T2, bà N, ông P không đồng ý, vì các ông bà chỉ ký với tư cách là người chứng kiến, không phải là người nhận tiền. Biên nhận ngày 11/02/2021, số tiền 40.000.000 đồng là bà N ký nhận thay ông M. Việc bán đất, ông T2, bà N, ông P không đồng ý nhưng cũng không có ý kiến phản đối vì ông M bán phần của ông M.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Châu Thị Cẩm H1 trình bày:* Bà là vợ ông T1, bà thống nhất với lời trình bày và ý kiến của ông T1, bà xác định số tiền ông T1 giao dịch là tiền riêng của ông T1 và bà không tranh chấp với ông T1 về số tiền trong vụ án này.

* *Người làm chứng ông Thái Minh C trình bày*: Ông không có quan hệ họ hàng gì với ông T1, bà V, ông M. Ông là người giới thiệu ông M bán đất cho ông T1. Ngày 06/7/2020, ông có chứng kiến việc ông Trần Văn M (ông nội bà V) ký tên vào giấy đặt cọc, nội dung là ông M cam kết bán cho ông T1 diện tích đất 1900 m^2 tại xã A, bên ông T1 đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng, ông T1 trực tiếp đưa tiền mặt cho ông M. Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc, ông M đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 giữ để làm thủ tục chuyển nhượng. Các giao dịch sau giữa ông T1 và ông M thì ông không rõ.

* *Người làm chứng bà Trần Thị Ngọc T5 trình bày:* Bà là người bên công ty của ông T1 được nhờ đến chứng kiến việc giao dịch tiền. Vào các ngày 10/9/2020, 27/9/2020, 20/11/2020, 03/12/2020 bà có chứng kiến việc ông T1 giao trực tiếp bằng tiền mặt cho nhà ông M, sau đó những người nhận tiền ký tên và lăn tay. Theo bà biết số tiền trên giao cho nhà ông M nhằm mục đích mua bán đất giữa ông T1 và hộ ông M.

* *Tại Bản án sơ thẩm số* 17/2025/DS-ST *ngày 21/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim V.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Quốc T1.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 07/6/2020 vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn T2, bà Kim Thị N, anh Trần Minh P và những người thừa kế quyền nghĩa vụ của ông Trần Văn M gồm bà Trần Thị Đ, ông Trần Văn Đ1, ông Trần Văn T4, ông Trần Văn T2, ông Trần Văn T3 liên đới cùng nhau có trách nhiệm trả cho Nguyễn Quốc T1 số tiền tổng cộng 1.710.000.000 đồng. Trong đó, tiền giá trị hợp đồng đã nhận là 1.140.000.000 đồng và tiền bồi thường hậu quả hợp đồng vô hiệu là 570.000.000 đồng. Thời hạn trả số tiền 1.710.000.000 đồng một lần kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà Trần Thị Đ, ông Trần Văn Đ1, ông Trần Văn T4, ông Trần Văn T2, ông Trần Văn T3 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả lại số tiền trên trong phần di sản ông M để thừa kế lại.

Ông T1 có trách nhiệm trả lại ông Trần Văn T2, bà Kim Thị N, anh Trần Minh P và những người thừa kế quyền nghĩa vụ của ông Trần Văn M bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, việc yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/7/2025, bà Lâm Thị K - đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2, bà Kim Thị N, anh Trần Minh P có đơn kháng cáo với nội dung, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có nhiều sai sót trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án chưa xem xét toàn diện sự thật khách quan, vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

Ngày 31/7/2025, bị đơn ông Nguyễn Quốc T1 có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị tuyên hủy hợp đồng đặt cọc trên, yêu cầu gia đình ông M trả lại số tiền 1.140.000.000 đồng và bồi thường thêm số tiền 1.140.000.000 đồng, tổng cộng là 2.280.000.000 đồng theo đúng điều khoản hợp đồng.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Bà Nguyễn Thị Thúy T, bà Lâm Thị K - người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người kháng cáo ông Trần Văn T2, bà Kim Thị N, anh Trần Minh P - trình bày: hợp đồng đặt cọc nhưng không có đủ các thành viên của hộ gia đình ký tên; ông T2, chị D có dấu hiệu bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, ông T1 chưa chứng minh được thiệt hại như số tiền mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc bồi thường, cần phải làm rõ việc nhận số tiền 1.140.000.000 đồng của ông T1 để xác định cụ thể trách nhiệm hoàn trả của từng người. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo như các ý kiến trên; trường hợp không sửa án, thì đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có nhiều sai sót trong quá trình giải quyết, Tòa án chưa xem xét toàn diện sự thật khách quan, vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

- Ông Nguyễn Quốc T1 - bị đơn - trình bày:

+ Giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Trần Văn M, bà Kim Thị N, ông Trần Văn T2, anh Trần Minh P trả lại số tiền đặt cọc và bồi thưởng thiệt hại với tổng số tiền 2.280.000.000 đồng.

+ Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông M đã được cơ quan có thẩm quyền thu hồi, các thửa đất được đo đạc lại và cấp mới thành 02 giấy chứng nhận mới và hiện tại ông đang giữ bản gốc 02 giấy này.

- Bà Nguyễn Thị Thúy T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Thừa nhận bà V và một số thành viên của hộ gia đình có ký tên vào một số văn bản với ông Lê Văn L, nhưng bản chất sự việc không phải như ông L trình bày với Tòa.

- Các ông bà Trần Thị Đ, Trần Văn Đ1, Trần Văn T4, Trần Văn T3 trình bày: không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký với ông Nguyễn Quốc T1.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của chủ tọa, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và về nội dung như sau:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

+ Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: đối với đương sự, từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73, Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án dân sự, qua kết quả tranh tụng tại phiên toà, các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy sau khi phân tích những tình tiết liên quan đến vụ án, trên cơ sở các quy định của pháp luật. Xét thấy, do có nhiều tình tiết mới làm thay đổi tính chất, nội dung của vụ án, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 21/7/2025, Tòa án nhân dân khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST. Ngày 21/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2, bà Kim Thị N, anh Trần Minh P có đơn kháng cáo; ngày 31/7/2025, bị đơn ông Nguyễn Quốc T1 có đơn kháng cáo. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của các đương sự còn trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn bà V, đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông T1 đều yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề liên quan đến tính hiệu lực, việc chấm dứt và bồi thường thiệt hại phát sinh từ "Hợp đồng đặt cọc" ký ngày 06/7/2020 giữa hộ gia đình ông M và ông T1. Thực tế, các bên chưa xác lập và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 128-92, 128-93, 128-94, 128-91, 128-90 tờ bản đồ số 9 tại xã A. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là chưa phù hợp, ảnh hưởng đến việc áp dụng pháp luật nội dung giải quyết tranh chấp. Do vậy, Hội đồng xét xử điều chỉnh lại quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Xét các nội dung kháng cáo:

[3.1] Về kháng cáo của ông Trần Văn T2, bà Kim Thị N, anh Trần Minh P:

[3.1.1] Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bà Lâm Thị K - người đại diện hợp pháp của ông T2, bà N giao nộp cho Tòa án: Bản vẽ vị trí hiện trạng ngày 15/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (bản sao lục); 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 450184, số vào sổ cấp GCN: CS04465, CS04466 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 29/6/2022 (bản sao); Công văn số 533/CNCG ngày 30/7/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C về việc cung cấp thông tin đất đai (bản sao).

Nhận thấy, 02 Giấy chứng nhận trên được cấp mới thay thế Giấy chứng nhận cũ số AA 095941, số vào sổ cấp GCN: 6714 QSDĐ/TC ngày 30/8/2004 do

Ủy ban nhân dân huyện C cấp. Theo đó, các thửa đất số 128-92, 128-93, 128-94, 128-90, 128-91 thuộc tờ bản đồ số 9 tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ghi trong Hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2020 hiện nay đã được đo đạc, biến động và cấp đổi thành các thửa đất số 409, 410, 406, 411, 412, 413 thuộc tờ bản đồ số 35 tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do hộ ông Trần Văn M đứng tên.

Việc xuất hiện các tình tiết mới về số thửa, số tờ bản đồ và số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới làm thay đổi thông tin của đối tượng tranh chấp, cần xác định tài sản tranh chấp theo hiện trạng pháp lý mới. Các thửa đất nêu trên hiện nay là các thửa đất số 406, 409, 410, 411, 412, 413 thuộc tờ bản đồ số 35, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04465 và CS04466 do Sở Tài nhiên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 29/6/2022 cho hộ ông Trần Văn M.

[3.1.2] Đồng thời, trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, Tòa án nhận được một số tài liệu, chứng cứ do ông Lê Văn L - sinh năm: 1998, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là ấp A, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) - không phải đương sự trong vụ án, cung cấp: Đơn yêu cầu ngày 06/7/2026, Đơn xin hoãn phiên tòa ngày 06/7/2026, Các bản photo: Hợp đồng đặt cọc ngày 05/10/2022; Biên bản giao nhận tiền ngày 05/12/2022; Vi bằng ngày 15/3/2025 (kèm Văn bản thỏa thuận ngày 15/3/2025); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 095941, vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 6714 QSDĐ/TC ngày 30/8/2004 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp; Căn cước công dân của ông Trần Văn T2, ông Triệu Thanh Hoàng A, anh Trần Minh P, bà Kim Thị N, chị Trần Thị Kim D, bà Trần Thị Kim V, ông Lê Văn L.

Theo đó, ông L trình bày vào ngày 05/10/2022, ông có ký hợp đồng đặt cọc số tiền 1.600.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích là 1.900 m^2 với giá chuyển nhượng 3.600.000.000 đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 095941, vào sổ số 6714 QSDĐ/TC do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/8/2004 với hộ gia đình ông Trần Văn M. Tính đến ngày 15/3/2025, ông L đã đưa cho gia đình ông Trần Văn M (gồm ông Trần Văn M, ông Trần Văn T2, bà Kim Thị N, bà Trần Thị Kim V, anh Trần Minh P) tổng số tiền 3.550.000.000 đồng. Ông Lê Văn L đề nghị Tòa án cho ông được tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Xét thấy, hộ gia đình ông Trần Văn M ký kết hợp đồng đặt cọc với cả ông Nguyễn Quốc T1 và ông Lê Văn L (ký kết với ông T1 vào ngày 06/7/2020, ký

kết với ông L vào ngày 05/10/2022) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 128-92, 128-93, 128-94, 128-91, 128-90 tờ bản đồ số 9 tại xã A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 095941, vào sổ số 6714 QSDĐ/TC do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/8/2004. Cùng các thửa đất và diện tích đất, mà hộ gia đình ông Trần Văn M lại đều nhận cọc, cam kết chuyển nhượng cho cả ông T1 và ông L. Do vậy, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong vụ án này phải đưa ông L vào tham gia tố tụng để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử, cũng như bảo đảm cho việc giải quyết vụ án được toàn diện, triệt để. Do vậy có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn L.

[3.1.3] Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh tình tiết mới cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm là có cơ sở.

[3.2] Về kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quốc T1: như đã phân tích trên, do có tình tiết mới cấp phúc thẩm không thể bổ sung khắc phục được nên cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Do hủy án về tố tụng, nên nội dung kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[4] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm phù hợp với những phân tích trên của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: do chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hủy án sơ thẩm và không xét nội dung kháng cáo của bị đơn, nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. H2 lại cho các đương sự số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025);

- Áp dụng khoản 3 Điều 29 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;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 21/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

- H2 lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) ông Trần Văn T2, bà Kim Thị N, anh Trần Minh P đã nộp theo hai Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006280 ngày 30/7/2025 và số 0034763 ngày 04/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- H2 lại ông Nguyễn Quốc T1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008290 ngày 08/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực 6;
- Phòng THADS khu vực 6;
- THADS TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (D/25).

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

Phạm Công Toại