TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2026/DS-PT
Ngày 13 - 01 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Quang;

Bà Đinh Thị Kiều Lương.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 517/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2025/DS-ST ngày 26-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 601/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm D, sinh năm 1985; Căn cước công dân số: 04508500951X; nơi cư trú: Số A H, ấp V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng); có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Vũ T, sinh năm 1983; Căn cước công dân số: 07518300313X; nơi cư trú: Số A, đường T, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Vũ T (văn bản ủy quyền ngày 17-4-2025): Ông Hoàng L, sinh năm 1952; Căn cước công dân số: 06005200354X; nơi cư trú: Khu phố C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường H, tỉnh Đồng Nai); có mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phan Trọng T1, sinh năm 1985; Căn cước công dân số: 07508501678X; nơi cư trú: Số A, đường T, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai); có mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn - ông Phạm Duy.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Phạm D có yêu cầu khởi kiện như sau:

Ông Phạm D là bạn học của ông Phan Trọng T1. Trước ngày 25-12-2023, ông D cùng với bà Trần Thị Vũ T (vợ ông T1) thỏa thuận đặt cọc, để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 82, tờ bản đồ số 27, phường X, thành phố L. Trước khi ký hợp đồng, các bên trao đổi qua tin nhắn (Messenger, Facebook và Z); sau đó, hai bên đi đến thống nhất nội dung, thời hạn đặt cọc 60 ngày tức là ngày 25-12-2023 đến ngày 25-02-2024, sẽ ra công chứng sang tên, giá chuyển nhượng nhà và đất là 6.000.000.000 đồng, ông D đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng cho bà T. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về mất cọc và phạt cọc. Với nội dung thỏa thuận như trên, các bên lập giấy tay có tiêu đề "Giấy nhận cọc" đề ngày 25-12-2023, ông D đã giao đủ số tiền cọc 500.000.000 đồng cho bà T.

Trong thời hạn đặt cọc, ông D bị sự cố nên chưa thể có đủ tiền, để yêu cầu ra công chứng đúng thời hạn. Trong thời hạn đặt cọc, ông có báo cho ông T1 việc chưa đủ tiền để thực hiện công chứng và cũng được ông T1 đồng ý. Sau đó, ông T1 có đồng ý gia hạn thêm 02 tháng, tức là tới ngày 25-4-2024. Đến ngày, hai bên có hẹn ra uống cà phê, để chốt ngày công chứng nhưng ông T1 không đồng ý bán theo giá cũ mà hứa sẽ trả tiền cọc, khi ông T1 có ý kiến như vậy thì ông D cung không mua nữa và đồng ý nhận lại tiền cọc. Tuy nhiên, chờ mãi cũng không thấy tiền cọc nên ông có nhắn tin hỏi thì ông T1 trả lời chưa lấy lại được. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc mặc dù diễn ra giữa ông D và bà T, nhưng có sự tham gia của ông T1 (chồng bà T). Quá trình thỏa thuận sau đó, chủ yếu diễn ra giữa ông D và ông T1, nhưng có sự đồng ý và thống nhất của bà T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông D trình bày: Trước khi thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc, ông D biết rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(sau đây, viết tắt là giấy chứng nhận)* của thửa đất số 82 nêu trên đang thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc. Các bên thỏa thuận, sau khi ông D lo đủ tiền thì bà T sẽ đến ngân hàng, tất toán khoản vay, lấy giấy chứng nhận, để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông D thừa nhận, trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày đặt cọc, ông không thể sắp xếp đủ số tiền chuyển nhượng nên không thể thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng đúng theo thời gian thỏa thuận. Tuy nhiên, theo ông D thì trước khi hết thời hạn hợp đồng đặt cọc, ông có gọi cho T1 để nói với T1 khả năng không kiếm đủ tiền để ký hợp đồng chuyển nhượng, thì ông T1 có nói ông D cố gắng lo đủ tiền. Sau đó, ông T1 có nói miệng là gia hạn cho ông D thêm 02 tháng để thực hiện hợp đồng (thời điểm đồng ý gia hạn vào khoảng tháng 02-2024), việc thỏa thuận này không lập thành văn bản và không có tài liệu gì để chứng minh; nhưng có ông Trương Hoài P chứng kiến và có trao đổi thông qua trao đổi bằng tin nhắn, cụ thể tin nhắn thừa nhận của ông T1 vào ngày 17-6-2024, có nội dung: *"Còn câu chuyện tiền tao nói rõ. Tao cho mày 2 tháng chứ không phải thích thì bắt tao bán theo ý tụi mày theo giá của mày"*.

Đến ngày 16-9-2024 và ngày 18-9-2024, ông D yêu cầu Văn phòng T3 lập vi bằng, ghi nhận nội dung vào các thời điểm lập vi bằng, ông D có đến Văn phòng C và liên hệ với bà T để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T không liên lạc được; đến nhà bà T để giao thông báo ngày 13-9-2024 cho bà T, nhưng bà T khóa cửa, không liên lạc được. Theo ông D, bà T và ông T1 đã gia hạn cho ông thời gian, để ký hợp đồng chuyển nhượng; mặc dù, trong thời hạn đặt cọc, ông không đủ tiền để ký hợp đồng nhưng có nói với ông T1 và được ông T1 đồng ý cho gia hạn 02 tháng, nhưng khi ông đã lo đủ tiền lại không đồng ý ký hợp đồng. Nên ông D yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 25-12-2023, giữa ông và bà Trần Thị Vũ T. Yêu cầu bà T hoàn trả số tiền cọc 500.000.000 đồng.

2. Bị đơn bà Trần Thị Vũ T trình bày:

Bà Trần Thị Vũ T và ông T1 là vợ chồng, ông Phạm D là bạn học của ông T1. Vào khoảng đầu tháng 12-2023, ông D có liên hệ với vợ chồng bà để thỏa thuận chuyển nhượng 987 m^2 đất, thửa 82, tờ bản đồ số 27, phường X, giấy chứng nhận đứng tên Nguyễn Hoàng L, cập nhật biến động tại T số IV

cho bà Trần Thị Vũ T ngày 29-12-2022. Giá thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 6.000.000.000 đồng.

Để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1 - bà T và ông D thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc; theo đó, vợ chồng bà nhận cọc số tiền 500.000.000 đồng của ông Phạm D vào ngày 25-12-2023, thanh toán bằng hình thức chuyển khoản và tiền mặt. Bà T thừa nhận, trước khi ký "Giấy nhận cọc" đề ngày 25-12-2023, thì trực tiếp bà đã nhận đủ số tiền cọc 500.000.000 đồng. Thời hạn để các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng là 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày nhận cọc (hạn cuối là ngày 25-02-2024). Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc (cũng như trong thời gian 60 ngày kể từ ngày 25-02-2024), thì diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H - Chi nhánh L1, để đảm bảo thanh toán số tiền vay 2.100.000.000 đồng. Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông D biết rõ và cũng báo cho ngân hàng việc đặt cọc, để bán đất tất toán khoản vay và nhân viên ngân hàng đồng ý.

Về thời gian cụ thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng là 60 ngày, nhưng không ấn định ngày cụ thể ngày ký hợp đồng, mà trao đổi qua tin nhắn, cụ thể: Trước khi ký hợp đồng, ông D cần báo trước cho bà thời gian từ 01 đến 02 ngày, tối đa là 07 ngày, để vợ chồng bà tất toán khoản vay tại ngân hàng, xóa thế chấp, thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, nhiều lần chồng bà là ông T1 trao đổi qua tin nhắn với ông D, để xác định có thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng hay không. Đến ngày 15-02-2024 (trước 10 ngày kể từ ngày hết thời hạn để ký hợp đồng chuyển nhượng), thì ông T1 có nhắn tin trao đổi với ông D thì ông D xác định không thể lo được tiền, để thực hiện ký hợp đồng. Đến trước ngày cuối cùng của thời hạn, ông T1 tiếp tục nhắn tin với ông D, để thông báo về việc thời hạn đặt cọc đến ngày 25-02-2024, sẽ hết hạn; ông D tiếp tục xác định không thể rút được tiền, để ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, thì ông D không hề liên lạc hay nhắc vợ chồng bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Đến tháng 6-2024, ông D chủ động xin lại tiền cọc, với tình nghĩa bạn bè, ông T1 tự nguyện đồng ý sẽ cho lại ông D một phần tiền nếu thu được nguồn tiền từ bên ngoài chứ vợ chồng bà không có nghĩa vụ trả lại cho ông D số tiền cọc, vì hợp đồng ghi rõ, nếu ông D không mua thì sẽ mất cọc. Bà T không thừa nhận việc gia hạn như

ông D đã trình bày và không trực tiếp nói với bà về gia hạn, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Trọng T1 trình bày:

Ông T1 thừa nhận quá trình thỏa thuận đặt cọc đúng như bà T đã trình bày. Trong thời hạn đặt cọc, ông D đã không lo đủ tiền để ký hợp đồng chuyển nhượng, nên ông D phải mất cọc.

Ông T1 thừa nhận, nội dung tin nhắn trao đổi giữa ông và ông D là có, tên tài khoản Messeger của ông là "Khang An Phát"; tuy nhiên, giữa vợ chồng ông và ông D hoàn toàn không trao đổi gì liên quan đến việc gia hạn thời hạn để ký hợp đồng chuyển nhượng; tin nhắn có ghi: *"Tao cho mày 2 tháng chứ không phải thích thì bắt tao bán theo ý tụi mày, theo giá của tụi mày".* Cuộc trao đổi này, sau khi đã hết thời hạn đất cọc, bản thân D bị mất cọc, nhưng vì tình nghĩa là bạn học với nhau, nên ông T1 có hứa với D, khi nào lấy được tiền nợ bên ngoài sẽ tặng lại cho ông D một phần tiền cọc, chứ hoàn toàn không có việc gia hạn, để ký hợp đồng chuyển nhượng. Nội dung nhắn tin trao đổi là D muốn được xin lại một phần tiền cọc. Nội dung tin nhắn: *"Sau 02 tháng kể từ ngày gặp nhau cà phê"*, cũng không liên quan đến gia hạn hợp đồng đặt cọc.

Sau khi hết thời hạn đặt cọc, ông D có xin lại tiền cọc nhưng vợ chồng ông chưa lấy được tiền nợ, nên vợ chồng ông không thể tặng tiền cọc cho ông D. Đến khoảng tháng 9-2024, vì ông D chưa lấy được tiền, nên ông D tiếp tục gửi thư qua dịch vụ bưu điện, nội dung yêu cầu vợ chồng ông phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T1 hoàn toàn không đồng ý với đề nghị của ông D, vì thời hạn đặt cọc đã hết.

4. Người làm chứng ông Trương Hoài P trình bày:

Ông là bạn bè ngoài xã hội của ông D và ông T1, vào khoảng năm 2023, ông D và bà T có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường X, khi ký hợp đồng đặt cọc thì có ông (P), ông D và bà T. Nội dung đặt cọc, ông D đặt cọc cho bà T số tiền 500.000.000 đồng, để nhận chuyển nhượng diện tích đất tại phường X, thời hạn khoảng 01 đến 02 tháng. Bản thân ông có ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 25-12-2023 vào mục người làm chứng của "Giấy đặt cọc".

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, thì ông không biết các bên thực hiện như thế nào, vào khoảng tháng 4/2024, thì ông, ông D và ông T1 có uống cà phê

tại quán C1 phố tại đường N, phường X. Tại đây ông có chứng kiến việc trao đổi liên quan đến hợp đồng đặt cọc, T1 có nói với D là sẽ không bán đất cho D nữa (không biết lý do), còn tiền cọc thì ông T1 có nói khi nào lấy được tiền bên ngoài, sẽ trả tiền cọc nhưng số tiền bao nhiêu thì T1 không nói, tại thời điểm này, ông không chứng kiến việc hai bên thỏa thuận thời hạn gia hạn đặt cọc để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông vẫn xác định khoảng tháng 4-2024, hai bên có uống cà phê và chỉ nghe T1 nói không bán đất cho D nữa, ông không nghe hai bên thỏa thuận gia hạn thời hạn đặt cọc; ngoài ra, ông không chứng kiến gì thêm.

5. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2025/DS-ST ngày 26-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai, đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Duy .

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí và quyền kháng cáo.

6. Kháng cáo:

Ông Phạm D đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

7. Phần phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

7.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc cấp tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

7.2. Quan điểm đối với kháng cáo:

Kiểm sát viên đã phát biểu, đánh giá về vụ án; kết luận cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung và kháng cáo:

Trên cơ sở hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, nhận thấy:

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hai bên có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 500.000.000 đồng, bà T là người nhận trực tiếp số tiền trên ngày 25-12-2023. Thời hạn để các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng là 60 ngày, kể từ ngày nhận cọc (hạn cuối là ngày 25-02-2024). Nguyên đơn biết việc giấy chứng nhận đang thế chấp tại ngân hàng, hai bên thỏa thuận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn có trách nhiệm tất toán khoản vay, để lấy giấy chứng nhận.

Hợp đồng đặt cọc lập ngày 25-12-2023, giữa ông Phạm D và bà Trần Thị Vũ T được lập thành văn bản, các bên hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm đặt cọc, các bên đều biết rõ tình trạng pháp lý của tài sản (thế chấp) và có thỏa thuận về việc tất toán khoản vay, để thực hiện chuyển nhượng. Pháp luật dân sự hiện hành không cấm việc giao kết hợp đồng đặt cọc đối với tài sản đang thế chấp và thỏa thuận đặt cọc là giao dịch độc lập, không làm ảnh hưởng đến quyền của bên nhận thế chấp; do đó, hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật theo Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Về việc thực hiện hợp đồng và lỗi của các bên: Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày đặt cọc (hạn cuối là ngày 25-02-2024), ông Phạm D không có khả năng thu xếp đủ số tiền còn lại, để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Ông D cho rằng đã được ông Phan Trọng T1 đồng ý gia hạn thêm 02 tháng; tuy nhiên, việc gia hạn không được lập thành văn bản; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thừa nhận; người làm chứng xác nhận không chứng kiến việc các bên thỏa thuận gia hạn; nội dung các tin nhắn do nguyên đơn cung cấp không thể hiện rõ ràng, cụ thể ý chí gia hạn thời hạn đặt cọc; các vi bằng do nguyên đơn xuất trình được lập vào tháng 9-2024 ghi nhận nội dung vào các thời điểm lập vi bằng, ông D có đến Văn phòng C và liên hệ với bà T, để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T không liên lạc được, thời điểm lập vi bằng đã quá xa thời hạn đặt cọc, dù có được gia hạn 02 tháng, thì thời hạn này vẫn trễ. Không có căn cứ xác định, bà T vi phạm hợp đồng đặt cọc, lỗi hoàn toàn là do ông D; ngoài ra, trong hợp đồng đặt cọc có ghi là tài sản riêng của bà T, bà T cũng là người nhận tiền cọc, nhưng việc gia hạn thời hạn cọc ông D không trao đổi, thỏa thuận với bà T mà

làm việc với ông D là không hợp lý. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm kết luận: *"việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn do lỗi của bên đặt cọc"* là có căn cứ. Ông D phải chịu mất tiền cọc là đúng theo thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc ngày 25-12-2023 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Duy.

[2] Án phí:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; người kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Duy.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2025/DS-ST ngày 26-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai.

Áp dụng các Điều 117 và 328 của Bộ luật Dân sự; quy định về án phí nêu trên (mục [3]).

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm D, về việc yêu cầu hủy "Giấy nhận cọc" ngày 25-12-2023, giữa ông Phạm D với bị đơn bà Trần Thị Vũ T (đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 82, tờ bản đồ số 27, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai).

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Duy V việc buộc bị đơn bà Trần Thị Vũ T trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Phạm D phải nộp án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự có giá ngạch 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng); được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.000.000 đồng và 300.000 đồng, theo các Biên lai Thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0019070 và 0019069 cùng ngày 27-3-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 - Đồng Nai); ông D phải nộp tiếp 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng).

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Phạm D phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai T2 tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0002330 ngày 06-10-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân khu vực 4;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai;
- Ủy ban nhân dân phường Hàng Gòn, tỉnh Đồng Nai;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: Hồ sơ vụ án và VP (13).

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành