

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 990/2026/DS-PT

Ngày 20/5/2026

“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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

Các Thẩm phán:

Ông Trịnh Hoàng Anh

Bà Bùi Thị Thương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Lá - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 20 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ sở A, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 89/2026/TLPT-DS ngày 07/01/2026 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Toà án nhân dân **Khu vực 13**, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1516/2026/QĐ-PT ngày 12/3/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4400/2026/QĐ-PT ngày 31/3/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 5152/2026/QĐ-PT ngày 13/4/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 5970/2026/QĐ-PT ngày 24/4/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: H Chung cư B tầng D, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là 801 Chung cư B tầng D, phường R, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1985 (có mặt) và bà Lê Thị N1, sinh năm 2001 (vắng mặt).

Địa chỉ: E N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo giấy uỷ quyền lập ngày 16/6/2025 tại Văn phòng C3, địa chỉ: Số C L, khu phố H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Y: Luật sư Lê Anh D (có mặt) – Công ty L3 và Luật sư Toàn C thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: 5 (tầng A) đường số B, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Ông Trương Thành L, sinh năm 1972 (vắng mặt) và bà Trần Thị Mỹ L1, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Quận C1, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ H, khu phố N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C1: Luật sư Lê D (có mặt) – Văn phòng L4 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: 0 G, số H H, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C4 (có đơn xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tỉnh lộ 52, ấp H, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng: Bà Vũ Thị T, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: PC L Dicphonic Trung tâm đô thị C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Lê Thị N1, bị đơn ông Nguyễn Quận Công .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu mua đất để đầu tư nên cuối năm 2024, bà Nguyễn Thị Kim Y được người quen giới thiệu gặp ông Nguyễn Quận Công . Ông C1 được chủ sử dụng hợp pháp là vợ chồng ông Trương Thành L bà Trần Thị Mỹ L1 uỷ quyền chuyển nhượng đất và đang có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 390 tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 870538 và các thửa đất số 193, 195, 197, 199, 203, 205, 326, 388 tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 870535 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông C1 cam kết được chủ đất uỷ quyền hợp pháp và có toàn quyền giao dịch với bên nhận chuyển nhượng đối với các thửa đất nêu trên. Sau khi xem xét giấy tờ và trao đổi với ông C1, bà Y đồng ý nhận chuyển nhượng từ ông L bà L1 đối với 26 thửa đất sẽ được tách từ các thửa đất theo 02 Giấy chứng nhận CR 870538 và CR 870535 với giá chuyển nhượng là 10.700.000.000 đồng.

Theo đó, ngày 21/9/2024 ông C1 đã thay mặt ông L bà L1 ký hợp đồng đặt cọc viết tay với bà Y và đã nhận số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Mặt sau

giấy đặt cọc ông C1 có cam kết tách thửa và chuyển nhượng cho bà Y 26 thửa đất đã tách thửa và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 23/9/2024 ông Công báo cho bà Y biết là ông C1 đã được ông L bà L1 ký hợp đồng ủy quyền và ông C1 đề nghị bà Y đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng đặt cọc công chứng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc công chứng thì bà Y đã chuyển thêm tiền đặt cọc là 1,8 tỷ đồng, tổng hai lần đặt cọc là 2 tỷ đồng, bà Y đã thanh toán đầy đủ cho ông C1.

Trước đó, ông C1 đã cam kết với bà Y sẽ tách các thửa đất trên thành 26 thửa đất nhỏ và chuyển nhượng toàn bộ 26 thửa này cho bà Y. Sau khi ký hợp đồng cọc ngày 23/9/2024, ông C1 đã hoàn tất thủ tục tách được 16 thửa đất và 10 thửa còn lại vẫn trong quá trình giải quyết hồ sơ tách thửa tại cơ quan nhà nước. Do vậy, ông C1 đại diện của ông L, bà L1 có liên hệ và đề nghị bà Y hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/9/2024 và ký lại hợp đồng cọc mới đối với 26 thửa đất (trong đó bao gồm 16 thửa đã có sổ đỏ và 10 thửa chưa có sổ), số tiền cọc là 3 tỷ đồng (đã bao gồm 2 tỷ đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 23/9/2024).

Ngày 30/11/2024 hai bên ký hợp đồng đặt cọc số công chứng 7988 tại Văn phòng C4 đối với các thửa đất 488, 487, 485, 484, 483, 498, 497, 496, 495, 494, 493, 492, 491, 490, 489 tờ bản đồ số 10 (được tách từ các thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 870538 và CR 870535). Đối với 10 thửa đất chưa được cấp sổ thì ông C1 có ký cam kết tại trang cuối Hợp đồng đặt cọc số 7988 với nội dung: *“Hợp đồng cọc này (7988) có bao gồm 10 thửa đất tách ra từ thửa đất 193, 209, 199, 205, 197, 295 tờ bản đồ số 10 (đang nộp tách thửa)”*.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng, bà Y đã thanh toán thêm tiền đặt cọc cho ông L bà L1 thông qua ông C1 số tiền 1 tỷ đồng qua tài khoản của ông C1.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc số công chứng 7988, hai bên thống nhất thời hạn đặt cọc là 02 tháng kể từ ngày công chứng, chậm nhất đến ngày 30/01/2025 ông L bà L1 và ông C1 có nghĩa vụ phải hoàn thiện việc tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ 26 thửa đất đã cam kết để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Y. Trường hợp vi phạm thì ông L bà L1 và ông C1 phải hoàn trả lại cho bà Y số tiền cọc là 3 tỷ đồng và bồi thường một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 3 tỷ đồng, tổng cộng là 6 tỷ đồng.

Tuy nhiên, hết thời hạn đặt cọc là ngày 30/01/2025 thì ông L bà L1 và ông C1 vẫn chưa hoàn thành việc tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 10 thửa đất còn lại như đã cam kết, để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Y. Điều này là vi phạm Hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

Sau ngày 30/01/2025 khi đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, bà Y đã nhiều lần gặp và yêu cầu ông C1 hoặc là trả lại tiền cọc cộng với tiền lãi suất ngân hàng cho bà Y, hoặc là chuyển nhượng cho bà Y các thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương đương với số tiền bà Y đã đặt cọc cộng với tiền

lãi. Tuy nhiên phía ông C1, ông L, bà L1 từ chối thực hiện, liên tục đưa ra nhiều lý do để kéo dài thời gian.

Hành vi của ông Trương Thành L, bà Trần Thị Mỹ L1 và ông Nguyễn Quận Công L2 vi phạm thời hạn đặt cọc, vi phạm thỏa thuận về việc chuyển nhượng toàn bộ 26 thửa đất đã được tách thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y.

Do đó, bà Y khởi kiện ông Trương Thành L, bà Trần Thị Mỹ L1 và ông Nguyễn Quận C1 để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình, cụ thể như sau:

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024 tại văn phòng C4, số công chứng 7988, quyền số 11/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với các thửa đất 488, 487, 485, 484, 483, 498, 497, 496, 495, 494, 493, 492, 491, 490, 489 tờ bản đồ số 10, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (nay là xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Buộc ông Trương Thành L, bà Trần Thị Mỹ L1 liên đới với bị đơn ông Nguyễn Quận C1 hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim Y số tiền cọc và phạt cọc là 6 tỷ đồng, trong đó số tiền đã nhận đặt cọc là 3 tỷ đồng theo hợp đồng số công chứng 7988, quyền số 11/2024 TP/CC-SCC/HĐGD được ký tại văn phòng C4 ngày 30/11/2024 và số tiền phạt cọc là 3 tỷ đồng do vi phạm Hợp đồng đặt cọc.

2. Tại các bản khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà, bị đơn ông Nguyễn Q Công trình bày:

Về số tiền cọc ông C1 thực tế nhận: Theo hợp đồng đặt cọc số công chứng 7988 ngày 30/11/2024 ông C1 đã nhận 3 tỷ đồng. Tuy nhiên, ông C1 đã ký bán một lô đất giùm cho bà Y, tiền bán đất bà Y đã nhận, giá khoảng 500 triệu (về giá trị thực sẽ xác minh rõ qua sao kê từ tài khoản của bà Y). Như vậy, ông C1 chỉ thực nhận chưa đến 2,5 tỷ, vì hiện tại bà Y không đồng ý mua đất, vậy xác định đất là của ông C1, nên tiền bán đất bà Y nhận cũng là tiền của ông C1.

Về vấn đề lỗi: Tại thời điểm đặt cọc, ông C1 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp 16 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng nghĩa với việc ông C1 đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc. Ông C1 đã ký bán một lô theo sự chỉ định của bà Y.

Giữa ông C1 và bà Y thỏa thuận, ông C1 sẽ đứng ra bán đất giùm cho bà Y, giao dịch tính thành từng lô (thửa) đất, ông C1 sẽ đứng ra bán, còn tiền bán đất sẽ được chuyển vào số tài khoản của bà Y (cụ thể là đã bán được một lô theo yêu cầu của bà Y). Việc này chứng minh ông C1 đã thực hiện đúng cam kết, không vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo hợp đồng.

Số tiền đặt cọc là 2,5 tỷ đồng cho 25 thửa đất tương đương mỗi thửa đất giá trị đặt cọc khoảng 100.000.000 đồng. Ông C1 đủ điều kiện và có thiện chí ký chuyển nhượng cho bà Y 16 thửa đất đã ra sổ. Việc kéo dài, không ra ký chuyển nhượng đối với 16 thửa đã có sổ là lỗi của bà Y. Bà Y chỉ bỏ ra 2,5 tỷ nhưng

giam lại số tiền bán đất là 10,5 tỷ của ông C1 và bà Y yêu cầu ông C1 ký bán từng lô là quá có lợi cho bà và bất lợi cho ông C1. Do đó, ông C1 không đồng ý trả lại tiền cọc đối với 16 thửa đất này và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với 10 thửa còn lại đến ngày 18/3/2025 ông C1 mới được cấp, ông C1 không cố tình kéo dài mà do lỗi của cơ quan nhà nước (khách quan). Sau thời điểm này, bà Y không có ý kiến phản đối gì mà vẫn tiếp tục nhờ ông C1 bán đất giúp.

Đây là lỗi khách quan, không do bên nào nên ông C1 đồng ý trả lại tiền cọc tương đương với 10 thửa đất là 1.000.000.000 đồng. Không đồng ý phạt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn.

3. Tại bản tự khai, quá trình tố tụng bị đơn ông Trương Thành L và bà Trần Thị Mỹ L1 trình bày:

Ông Trương Thành L và bà Trần Thị Mỹ L1 là chủ sở hữu hợp pháp các thửa đất số 193, 195, 197, 199, 203, 205, 326, 388 tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 870538 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/6/2019 và thửa đất số 390 tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 870535 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/6/2019.

Ngày 23/9/2024, ông L bà L1 đã chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Quận C1 với giá là 7.100.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền. Việc chuyển nhượng không lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông L bà L1 và ông C1 đã ký Hợp đồng ủy quyền, theo đó ông C1 được toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến quyền sử dụng đối với các thửa đất nói trên. Sau đó, ông C1 thực hiện thủ tục tách thửa, việc ông C1 mua bán, chuyển nhượng, nhận đặt cọc với ai thì ông L bà L1 không biết.

Do vậy, ông L bà L1 xác định ông bà không có quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến các thửa đất đã chuyển nhượng cho ông C1. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông bà.

4. Ý kiến của Văn phòng C4:

Ngày 23/9/2024, tại Văn phòng C4, ông Trương Thành L, bà Trần Thị Mỹ L1 đã ủy quyền cho bị đơn ông Nguyễn Q Công quyền sử dụng đất tại xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh) gồm các thửa: 193, 195, 197, 199, 203, 205, 326, 388, 390 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 870538 và CR 870535.

Ngày 30/11/2024, bà Nguyễn Thị Kim Y ký hợp đồng đặt cọc các thửa 488, 487, 485, 484, 483, 498, 497, 496, 495, 494, 493, 492, 491, 490, 489 với ông Nguyễn Quận Công . Xét thấy hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, việc giao kết hợp đồng không có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, các bên tham gia giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Khi thực hiện công chứng các hợp đồng trên, công chứng viên đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ cho các bên tham gia giao dịch nghe và cho các bên tự đọc lại. Sau khi đọc, các bên đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và đã ký tên vào từng trang của hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Việc công chứng thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật công chứng.

5. Tại bản tự khai người làm chứng bà Vũ Thị T trình bày:

Khoảng cuối năm 2024, bà T có cùng bà Y gặp ông C1 và được biết ông Công nhận ủy quyền của ông Trương Thành L và bà Trần Thị Mỹ L1 là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất và đang có nhu cầu chuyển nhượng các thửa đất tại ấp P, xã P, huyện Đ. Ông C1 cam kết là ông đã có ủy quyền hợp pháp từ chủ đất và có toàn quyền làm việc với bên mua đất về các thửa đất nêu trên để chuyển nhượng và nhận tiền.

Sau khi bà Y xem xét giấy tờ và trao đổi với ông C1, bà T thấy ông C1 có đưa sơ đồ phân lô tách thửa các thửa đất, sau đó các bên trao đổi thống nhất chuyển nhượng từ ông L bà L1 với đối với 26 thửa đất sẽ được tách từ các thửa đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp với giá chuyển nhượng là 10.700.000.000 đồng. Ông C1 và bà Y có trao đổi thống nhất việc bà Y mua sỉ 26 lô đã tách thửa chứ không phải mua lẻ từng lô theo tiến độ tách thửa, ra sổ của bên bán.

Ngày 21/9/2024 bà Y và ông C1 có gặp nhau tại quán C5 ở khu đô thị C, tại đây bà Y và ông C1 có trao đổi và ký hợp đồng đặt cọc viết tay với số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Nội dung viết tay trong hợp đồng cọc là do bà T viết, mặt sau giấy đặt cọc ông C1 có tự viết tay thêm nội dung cam kết tách thửa đất và chuyển nhượng cho bà Y tổng cộng 26 thửa đất đã tách thửa và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà T thấy bà Y lấy điện thoại để chuyển khoản tiền cọc cho ông C1.

Ngày 23/9/2024, ông Công báo cho bà Y biết là ông C1 đã được ông L bà L1 ký hợp đồng ủy quyền và đề nghị bà Y đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng đặt cọc. Bà T có đi cùng với bà Y, tại Văn phòng C4, các bên gặp nhau trao đổi, sau đó ký hợp đồng đặt cọc công chứng, phía sau hợp đồng công chứng bà Y và ông C1 có nói bà T ghi thêm nội dung: “*Thoả thuận khác: Bên B cam kết đổ đường nhựa mặt trong (từ lô số 8 đến lô số 19 theo sơ đồ bản vẽ) và san lấp bằng với mặt đường*”, bà Y và ông C1 ký xác nhận xuống phía dưới. Sau đó, bà T thấy bà Y đưa tiền cho ông C1 và chuyển khoản cho ông C1, hai bên có nói với nhau là đã nhận đủ tiền 02 tỷ và ông C1 cam kết sẽ hoàn thành việc tách thửa toàn bộ 26 thửa đất trong vòng 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, trong đó mỗi thửa có tối thiểu 80m² thổ cư để chuyển nhượng cho bà Y.

Khoảng cuối tháng 11/2024, bà T nghe bà Y nói ông C1 không kịp tách thửa, ra sổ đủ 26 lô như đã cam kết với bà Y, ông C1 đã vi phạm hợp đồng cọc, nhưng ông C1 có nói đã ra sổ được một số lô nên kêu bà Y đến Văn phòng công chứng để ký lại hợp đồng đặt cọc mới.

Ngày 30/11/2024, bà T đi cùng với bà Y đến Văn phòng C4 để ký hợp đồng đặt cọc với ông C1 đối với các thửa đất đã được tách thửa. Đối với 10 thửa đất chưa được tách thửa, cấp sổ thì bà Y và ông C1 có nói bà T viết tay phía sau cho bà Y và ông C1 ký, với nội dung: “*Hợp đồng cọc này (7988) có bao gồm 10 (10 lô đất) thửa đất tách ra từ thửa đất 193, 209, 199, 205, 197, 295 tờ bản đồ số 10 (đang nộp tách thửa)*”. Sau đó, ông C1 và bà Y đọc lại cùng ký xác nhận xuống dưới. Lúc đó, bà T thấy bà Y lấy điện thoại ra chuyển tiền cho ông C1. Ông C1 có nói sẽ tách thửa và ra đủ các sổ đỏ còn lại để chuyển nhượng cho bà Y trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Sau đó một thời gian, khi đi công việc với bà Y thì bà T có nghe bà Y nói bị ông C1 lừa, ông C1 không tách thửa đủ 26 thửa đất cho bà Y như thỏa thuận, ông C1 cũng không trả lại tiền cọc cho bà Y mà có ý định chiếm giữ để tiêu xài cá nhân, đồng thời còn thách thức bà Y khởi kiện ông C1 ra Tòa án để giải quyết. Bà Y nhiều lần tìm gặp và yêu cầu trả lại tiền cọc, tiền lãi, tiền phạt cọc nhưng phía ông C1 không hợp tác, không hoàn trả cho bà Y.

5. Tại bản tự khai người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu H trình bày:

Bà Trần Thị Thu H là vợ ông Nguyễn Quận C1, bà H xác nhận số tiền nhận cọc từ bà Y là khoản tiền làm ăn riêng của ông C1, bà H không liên quan đến giao dịch giữa ông C1 và bà Y nên bà H không có ý kiến gì trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

6. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

- Hủy toàn bộ Hợp đồng đặt cọc công chứng số 7988, quyền số 11/2024 TP/CC-SCC/HĐGD được ký tại văn phòng C4 ngày 30/11/2024, đối với các thửa đất 488, 487, 485, 484, 483, 498, 497, 496, 495, 494, 493, 492, 491, 490, 489 tờ bản đồ số 10 tại ấp P, xã P, huyện Đ (nay là huyện L) kèm theo điều khoản phụ lục đối với 10 thửa được tách ra từ các thửa 193, 209, 199, 205, 197, 195 tờ bản đồ số 10.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền cọc và phạt cọc 800.000.000 đồng. Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại để yêu cầu Tòa án giải quyết phần rút yêu cầu khởi kiện này.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim Y. Buộc ông Nguyễn Quận C1 phải trả lại tiền cọc 2,6 tỷ đồng và phạt cọc 2,6 tỷ đồng, tổng cộng 5,2 tỷ đồng cho bà Nguyễn Thị Kim Y.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

7. Nội dung kháng cáo:

Ngày 03/10/2025, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Lê Thị N1 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của

Tòa án nhân dân khu vực 13, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc các ông bà Nguyễn Quận C1, Trương Thành L, Trần Thị Mỹ L1 hoàn trả số tiền đặt cọc là 2,6 tỷ đồng và số tiền phạt cọc là 2,6 tỷ đồng, tổng cộng là 5,2 tỷ đồng cho bà Nguyễn Thị Kim Y.

Ngày 03/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Quân C2 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông C2 phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 2,6 tỷ đồng và số tiền phạt cọc là 2,6 tỷ đồng, tổng cộng là 5,2 tỷ đồng cho bà Nguyễn Thị Kim Y.

8. Tại phiên tòa phúc thẩm:

8.1/ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Y đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quận C1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm với các căn cứ sau:

Hợp đồng đặt cọc số 7988 được ký tại Văn phòng C4, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết không bị ép buộc, lừa dối, nội dung hợp đồng đầy đủ các yếu tố của giao dịch đặt cọc nên Hợp đồng đặt cọc số 7988 có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Bà Y đã đặt cọc số tiền 3 tỷ đồng cho ông C1 để đảm bảo nhận chuyển nhượng 26 thửa đất được tách ra từ các thửa 203, 205, 326, 388, 390, 193, 195, 197, 199 từ bản đồ số 10, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 10.700.000.000 đồng, thời gian đặt cọc là 2 tháng để ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 26 thửa đất đã được ký đặt cọc (trong đó đã bán trước 1 thửa, bà Y nhận tiền và chuyển trả cho ông C1 400 triệu nên còn 25 thửa, số tiền đặt cọc là 2.600.000.000 đồng). Ông C1 khi ký các hợp đồng đặt cọc đều khẳng định 25 thửa đất là đối tượng của các hợp đồng đặt cọc đều đang làm thủ tục tách thửa.

Ngày 23/9/2024, hai bên ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn chuyển tiền cọc 2 tỷ đồng cho bị đơn. Đến ngày 30/11/2024, nguyên đơn và bị đơn tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc số 7988, thời hạn cọc là 2 tháng và đặt cọc thêm 1 tỷ đồng.

Theo văn bản trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, thì ngày 01/11/2024 khi sắp hết thời hạn đặt cọc lần 1, bị đơn mới nộp đơn xin tách thửa đối với thửa 390, 388 thành 16 thửa, ngày 25/11/2024 được cấp giấy đối với 16 thửa này. Còn đối với các thửa đất khác cũng là đối tượng phải tách thửa để thực hiện việc chuyển nhượng theo thỏa thuận tại các hợp đồng đặt cọc thì bị đơn không thực hiện thủ tục tách thửa tại thời điểm này. Đối với 10 thửa còn lại được tách từ các thửa 193, 203, 199, 205, 197, 195 thì đến ngày 10/01/2025 bị đơn mới nộp đơn đăng ký biến động đất đai, ngày 18/3/2025 mới được cấp giấy chứng nhận đối với các thửa đất này.

Như vậy, việc bị đơn cho rằng việc làm thủ tục tách thửa quá thời hạn đặt cọc là do cơ quan chức năng chậm cấp giấy là không có cơ sở. Tại phần phụ lục viết tại của Hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024 ông C1 khẳng định các thửa đất này đang làm thủ tục tách thửa và cam kết sẽ ký chung với 15 thửa đã được đặt

cọc công chứng nhưng thực tế gần hết thời hạn cọc thì bị đơn mới làm thủ tục tách thửa. Vì vậy, lỗi dẫn đến việc quá thời hạn cọc, các bên không ký chuyển nhượng toàn bộ 25 thửa đất như đã cam kết là lỗi chủ quan của bị đơn. Vì bị đơn vi phạm nghĩa vụ nên phải hoàn trả cọc và chịu phạt cọc.

Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Y: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo, rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Trương Thành L và bà Trần Thị Mỹ L1. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn, đình chỉ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới có giá trị chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

8.2/ **Người** đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Y có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Trương Thành L bà Trần Thị Mỹ L1 có trách nhiệm liên đới hoàn trả tiền đặt cọc và phạt cọc và có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo đối với ông L bà L1.

8.3/ Bị đơn ông Nguyễn Q Công giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông C1 phải hoàn trả số tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc là 5,2 tỷ đồng cho bà Nguyễn Thị Kim Y.

8.4/ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Công trình B:

Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là ông Nguyễn Minh Đỗ B1 và bà Lê Kim T2 với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Theo sự thỏa thuận giữa bà Y và ông C1 thì ông C1 có trách nhiệm đứng ra bán đất dùm bà Y theo từng lô (thửa) đất, toàn bộ số tiền thu được được chuyển cho bà Y. Và trong ngày ký hợp đồng đặt cọc công chứng số 7988 (ngày 30/11/2024) thì ông C1 đã thay bà Y thực hiện giao dịch chuyển nhượng diện tích 123,8m² thuộc thửa 468 cho ông Nguyễn Minh Đỗ B1 và Lê Kim T2 với số tiền là 500.000.000 đồng. Số tiền này đã được chuyển giao cho bà Y.

Do vậy cần đưa ông Nguyễn Minh Đỗ B1 và bà Lê Kim T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác minh lại số tiền đặt cọc thực tế giữa hai bên, từ đó làm rõ lại yêu cầu của bà Y về trả tiền cọc và phạt cọc, nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho ông C1.

Thứ hai, phụ lục viết tay của hợp đồng **đặt** cọc công chứng số 7988 không có giá trị pháp lý và không thể hiện ý chí của các bên.

Trong hợp đồng đặt cọc công chứng số 7988, ông C1 và bà Y thỏa thuận đặt cọc 15 thửa đất với số tiền cọc là 3 tỷ đồng trong thời hạn hai tháng. Tại thời điểm ký hợp đồng công chứng trên, 15 thửa đất theo thỏa thuận đã đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

Bản viết tay thể hiện việc 05 thửa đất gồm thửa 203, 326, 199, 205, 193 sẽ được tách ra thành 10 thửa sau đó chuyển nhượng cho bà Y, các đương sự và tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đó là phụ lục kèm theo hợp đồng 7988 là không đúng. Vì đây chỉ là bản viết tay ngoài giữa hai bên, không nằm trong thỏa thuận của hợp đồng công chứng, đồng thời cũng không nêu rõ thời hạn nào sẽ hoàn thành việc chuyển nhượng. Bản viết tay đó không được công chứng cùng với hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024. Do vậy, bản viết tay trên không có giá trị như là một phụ lục kèm theo của hợp đồng công chứng số 7988 ngày 30/11/2024 và nó cũng không thể hiện chính xác ý chí của hai bên trong việc giao kết hợp đồng.

Thứ ba, bà Lê Thị N1 không phải là người có quyền ký tên vào Đơn kháng cáo.

Bà N1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Y trong vụ kiện. Ngày 02/10/2025 bà N1 đã thay bà Y làm đơn kháng cáo gửi đến tòa án có thẩm quyền. Tuy nhiên, căn cứ khoản 4 Điều 2 Nghị quyết số 06/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, thì đương sự nếu không tự mình kháng cáo, thì có thể ủy quyền cho người khác đại diện cho mình kháng cáo nhưng trong văn bản ủy quyền của bà Y cho bà N1 lại không có nội dung cho phép bà N1 có quyền làm đơn kháng cáo.

Việc bà N1 làm đơn kháng cáo thay cho bà Y là vượt quá phạm vi ủy quyền, vi phạm nghiêm trọng pháp luật và không đủ điều kiện kháng cáo.

Từ những trình bày nêu trên, kiến nghị đến Tòa án cấp phúc thẩm xem xét làm rõ 03 nội dung đã đề cập. Từ đó, đề nghị Q1 tòa có cơ sở đưa ra quyết định hủy bản án sơ thẩm.

8.5/ Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

9. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Kháng cáo của các đương sự nộp trong thời hạn đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Bà Nguyễn Thị Kim Y và ông Nguyễn Quận C1 ký kết 03 hợp đồng đặt cọc, gồm: Hợp đồng đặt cọc viết tay ngày 21/9/2024, Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 23/9/2024 và Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 30/11/2024. Tuy

nhiên, các bên thống nhất Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 30/11/2024 đã thay thế 02 hợp đồng đặt cọc trước đó nên chỉ xem xét đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024.

1. Xét tính pháp lý của hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024:

Hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024 giữa bà Y và ông C1 được lập thành văn bản, được công chứng đúng theo quy định; đối với phần điều khoản phụ lục viết tay tuy không được công chứng nhưng đều được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối; tại thời điểm đặt cọc, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Ông C1 đã được ông Trương Thành L và bà Trần Thị Mỹ L1 ủy quyền đặt cọc, chuyển nhượng đối với các thửa đất trong hợp đồng đặt cọc. Căn cứ Điều 139, 141 Bộ luật Dân sự Bộ luật Dân sự 2015 xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024 giữa bà Y và ông C1 có hiệu lực pháp luật.

2. Xét nội dung kháng cáo của Bị đơn:

Tại phần ghi chú phía sau Hợp đồng đặt cọc viết tay ngày 21/9/2024, các bên thỏa thuận ông C1 có nghĩa vụ tách các thửa đất tại hợp đồng đặt cọc thành 26 thửa cho bà Y (hiện nay còn 25 thửa do ông C1 đã chuyển nhượng 01 thửa cho người khác theo yêu cầu của bà Y). Sau đó, do việc tách 26 thửa chưa thực hiện xong nên ông C1 và bà Y đã thỏa thuận ký kết lại Hợp đồng đặt cọc công chứng ngày 30/11/2024, thỏa thuận gia hạn thời gian để thực hiện việc chuyển nhượng đối với toàn bộ các thửa đất là 02 tháng kể từ ngày 30/11/2024 (chậm nhất ngày 30/01/2025).

Xét thấy, sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 21/9/2024 và ngày 23/9/2024, đến ngày 01/11/2024 ông C1 mới nộp đơn xin tách thửa đối với thửa 390 và thửa 388 thành 16 thửa, ngày 25/11/2024 được cấp giấy đối với 16 thửa này. Đối với 07 thửa đất còn lại ông C1 không thực hiện thủ tục tách thửa cùng lúc với 02 thửa trên theo đúng thỏa thuận ban đầu với bà Y mà đến ngày 10/01/2025 mới đăng ký biến động giảm diện tích và đến ngày 11/3/2025 mới có đơn đề nghị hợp và tách các thửa đất còn lại dẫn đến không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng đúng theo thời hạn thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024. Việc chậm trễ hoàn toàn do lỗi chủ quan của ông C1 trong việc nộp hồ sơ, không phải lỗi của cơ quan Nhà nước. Căn cứ Điều 328 BLDS 2015, bên nhận đặt cọc vi phạm nghĩa vụ thì phải trả lại tiền cọc và phạt cọc.

3. Về số tiền nhận cọc:

Hợp đồng đặt cọc thể hiện số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà Y cho rằng ban đầu, các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng 26 lô đất, bà Y đặt cọc đủ số tiền 3.000.000.000 đồng. Sau đó, ngày 30/11/2024 ông C1 đã chuyển nhượng thửa 486 cho khách hàng của bà Y và bà Y đã chuyển cho ông C1 số tiền chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, được trừ vào tiền đặt cọc. Do đó, số tiền đặt cọc của bà Y đối với 25 lô đất còn lại là 2.600.000.000 đồng. Xét thấy, ý kiến của bà Y là có lợi cho ông C1 nên có căn cứ để chấp nhận.

Ông C1 cho rằng bà Y đã trừ 500.000.000 đồng tiền ông C1 đứng ra bán đất giùm cho bà Y, thực tế ông C1 chỉ nhận được số tiền 2.500.000.000 đồng nhưng ông C1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận.

Như vậy, Tòa án sơ thẩm xác định số tiền cọc ông C1 đã nhận là 2.600.000.000 đồng là phù hợp.

3. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Y:

Bà Y kháng cáo yêu cầu buộc ông L và bà L1 phải cùng liên đới chịu trách nhiệm. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm do nguyên đơn bà Y rút yêu cầu này nên căn cứ Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với nội dung kháng cáo này.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Y yêu cầu buộc ông Trương Thành L và bà Trần Thị Mỹ L1 cùng liên đới với ông Nguyễn Q C1 trả lại cho bà Y số tiền 5.200.000.000 đồng.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông C1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 82/2025/DSST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, **Thành** phố Hồ Chí Minh.

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, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Xét tính hợp lệ của đơn kháng cáo:

Bà Lê Thị N1 là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trong vụ án, bà N1 được nguyên đơn uỷ quyền ký đơn kháng cáo bản án sơ thẩm theo giấy uỷ quyền lập ngày 16/6/2025, ông Nguyễn Quận C1 là bị đơn trong vụ án, đơn kháng cáo của các đương sự đảm bảo đúng các nội dung theo quy định tại Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Y khởi kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024 và buộc các bị đơn ông Trương Thành L, bà Trần Thị Mỹ L1 và ông Nguyễn Quận C1 hoàn trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015.

[1.3]. Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Trương Thành L bà Trần Thị Mỹ L1, người **có quyền lợi và nghĩa vụ** liên quan bà Trần Thị Thu H vắng mặt lần thứ hai mặc dù đã được

Toà án triệu tập họp lệ. Căn cứ quy định tại 296 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ theo luật định.

[1.4]. Về người tham gia tố tụng:

Tại phiên toà phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là ông Nguyễn Minh Đỗ B1 và bà Lê Kim T2 với tư cách là người có quyền lợi **và** nghĩa vụ liên quan do ông B1 và bà T2 là người nhận chuyển nhượng diện tích 123,8m² đất thuộc thửa 486 là phần đất thuộc đối tượng của hợp đồng đặt cọc giữa ông C1 và bà Y.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại hợp đồng đặt cọc công chứng số 7988 ngày 30/11/2024 các bên không thỏa thuận chuyển nhượng đối với diện tích 123,8m² đất thuộc thửa 486. Do vậy thửa 486 không phải là đối tượng của hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024. Do đó, ông Nguyễn Minh Đỗ B1 và bà Lê Kim T2 không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

[1.5]. Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo tại phiên toà phúc thẩm:

Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Y rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông C1 hoàn trả số tiền cọc là 400.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Y là tự nguyện nên cần áp dụng khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự, đình chỉ việc giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà Y.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Y có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Trương Thành L và bà Trần Thị Mỹ L1 có trách nhiệm liên đới hoàn trả tiền đặt cọc và phạt cọc. Bị đơn ông L bà L1 vắng mặt tại phiên toà nên không xác định được việc ông L bà L1 có đồng ý với việc rút yêu cầu của bà Y hay không. Tuy nhiên, xét thấy việc rút đơn yêu cầu của bà Y không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L bà L1 nên cần đình chỉ giải quyết **một phần yêu cầu khởi kiện** như **đã** nêu trên của bà Y.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn bà Y có đơn xin **rút** toàn bộ yêu cầu kháng cáo đối với ông L bà L1. Xét việc rút đơn kháng cáo của bà Y là tự nguyện, phù hợp với các quy định của pháp luật nên cần áp dụng Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết **yêu cầu** kháng cáo của bà Y.

Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Y có đơn khởi kiện yêu cầu ông L bà L1 có trách nhiệm liên đới hoàn trả tiền đặt cọc và phạt cọc nên ông L bà L1 được xác định là bị đơn. Tuy nhiên, khi xét xử Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào việc ông L bà L1 không giao dịch đặt cọc với bà Y nên xác định ông L bà L1 là người liên quan trong vụ án, từ đó không xem xét giải quyết yêu cầu của bà Y đối với ông L bà L1.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, về mặt nội dung có căn cứ để xác định ông L bà L1 không có trách nhiệm liên đới với ông C1 trong việc hoàn trả tiền cọc và phạt cọc cho bà Y. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật tố tụng thì nguyên đơn khởi kiện ông L bà L1 thì ông L bà L1 phải được xác định là bị đơn, quá trình giải quyết vụ án Tòa án phải xem xét giải quyết yêu cầu này, trường hợp không có căn cứ chấp nhận thì Tòa án có quyền tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông L bà L1 là người **có quyền lợi và nghĩa vụ** liên quan trong vụ án và không xem xét giải quyết yêu cầu của bà Y đối với ông L bà L1 là thiếu sót và không đúng với các quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm bà Y đã có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đối với ông L bà L1 nên thiếu sót của cấp sơ thẩm không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nào trong vụ án. Đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm trong quá trình xét xử.

[2]. Xét nội dung vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Y:

[2.1]. Xét nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024 giữa bà Nguyễn Thị Kim Y và ông Nguyễn Quận C1:

Căn cứ lời trình bày, các tài liệu do đương sự cung cấp, tài liệu chứng cứ do Tòa án sơ thẩm thu thập, có cơ sở xác định:

Sau khi thoả thuận, ngày 21/9/2024 bà Nguyễn Thị Kim Y ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Quận C1 để thoả thuận chuyển **nhượng 09** thửa đất gồm: thửa số 203/8m², 205/525m², 326/209m², 388/823m², 390/1.390m², 193/4.083m², 195/1.068m², 197/234m², 199/256m² tờ bản đồ số 10 xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh), đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đứng tên ông Trương Thành L và bà Trần Thị Mỹ L1 ngày 31/7/2019. Các bên thoả thuận 09 thửa đất sẽ được tách thành 26 thửa đất nhỏ, trong đó mỗi thửa có 80m² đất thổ cư. Giá chuyển nhượng là 10.500.000.000 đồng, bà Y đã đặt cọc cho ông C1 số tiền 200.000.000 đồng. Thời hạn cọc là 60 ngày (từ ngày 21/9/2024 đến ngày 21/11/2024). Thời điểm này ông C1 chưa được ông L bà L1 là chủ sử dụng đất ký hợp đồng ủy quyền về việc nhận cọc đối với 09 thửa đất trên.

Ngày 23/9/2024, ông C1 được ông Trương Thành L và bà Trần Thị Mỹ L1 uỷ quyền theo hợp đồng uỷ quyền lập tại Văn phòng C4. Ngày 23/9/2024, ông C1 và bà Y ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng Trần Văn T1 với nội dung ông C1 đồng ý chuyển nhượng cho bà Y 09 thửa đất gồm **các** thửa: 203, 205, 326, 388, 390, 193, 195, 197, 199 với giá chuyển nhượng là 10.700.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng. Thời hạn cọc là 02 tháng tức là đến ngày 23/11/2024 hai bên sẽ thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất nêu trên.

Trong thời gian đặt cọc, ông C1 đã làm thủ tục tách thửa đất số 390/1.390m² thành 10 thửa gồm: thửa số 498, 497, 496, 495, 494, 493, 492, 491,

490, 489. Tách thửa đất số 388/823m² thành 06 thửa gồm: thửa số 488, 487, 486, 485, 484, 483. Tổng cộng là tách thành 16 thửa đất.

Ngày 30/11/2024, ông C1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 486/123,8m² tờ bản đồ số 10 xã P cho ông Nguyễn Minh Đỗ Bảo bà Lê Kim T2.

Ngày 30/11/2024, tại Văn phòng C4, ông C1 và bà Y tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng 15 thửa đất được tách từ thửa số 390 và thửa 388 gồm các thửa: 488, 487, 485, 484, 483, 498, 497, 496, 495, 494, 493, 492, 491, 490, 489 tờ bản đồ số 10, xã P, huyện Đ. Ngoài ra, hai bên thỏa thuận bằng giấy tay về việc đặt cọc đối với 10 thửa đất sẽ được tách ra từ các thửa 193, 195, 197, 199, 205, 203 tờ bản đồ số 10.

Nguyên đơn bà Y, bị đơn ông C1 đều khẳng định hợp đồng cọc ngày 23/9/2024 là hợp đồng thay thế cho hợp đồng đặt cọc ngày 21/9/2024. Hợp đồng cọc ngày 30/11/2024 là hợp đồng cuối cùng, các thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024 thay thế hoàn toàn cho các điều khoản của 02 hợp đồng ngày 21/9/2024 và ngày 23/9/2024. Và số tiền cọc từ 02 hợp đồng trước đó dồn vào để thực hiện việc đặt cọc cho thỏa thuận ngày 30/11/2024 là 3.000.000.000 đồng. Như vậy, thấy rằng giữa nguyên đơn, bị đơn chỉ còn tồn tại thỏa thuận đặt cọc đối với 09 thửa đất (đã được tách ra thành 16 thửa và 10 thửa sẽ làm thủ tục tách thửa) được nêu trong hợp đồng cọc ngày 30/11/2024.

Xét thấy hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024 được ký kết trên cơ sở tự nguyện, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên có hiệu lực thi hành làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng.

Hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024 được công chứng tại Văn phòng công chứng đối với 15 thửa đất gồm thửa số 488, 487, 485, 484, 483, 498, 497, 496, 495, 494, 493, 492, 491, 490, 489. Đối với các thửa 193, 195, 197, 199, 205, 203 tờ bản đồ số 10 được các bên thỏa thuận tại nội dung viết tay không được công chứng theo quy định. Tuy nhiên, xét các điều kiện về hình thức thì hợp đồng cọc không bắt buộc phải công chứng nên việc các bên thỏa thuận thêm bằng giấy tay là phù hợp với các quy định của pháp luật, đủ điều kiện làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng nên được công nhận.

Xét nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024 thì thấy: Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc 15 thửa đất gồm: thửa số 488, 487, 485, 484, 483, 498, 497, 496, 495, 494, 493, 492, 491, 490, 489 tờ bản đồ số 10, xã P, huyện Đ (cũ) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng **đất**. Phần thỏa thuận thêm xác định đặt cọc đối với 10 thửa sẽ được tách ra từ các thửa 193, 203, 199, 205, 197, 195 tờ bản đồ số 10 (đang làm thủ tục tách thửa). Các điều khoản về số tiền cọc 3.000.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng 10.700.000.000 đồng, thời hạn cọc đặt cọc 2 tháng. Như vậy hợp đồng cọc ngày 31/11/2024 có đầy đủ các nội dung theo quy định nên có hiệu lực pháp luật.

[2.2]. Xét yêu cầu hủy Hợp đồng cọc ngày 30/11/2024 của nguyên đơn bà Y:

Tại Điều 3 của hợp đồng và thỏa thuận viết tay xác định trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc đến ngày 30/01/2025 các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 25 thửa đất (trong đó bao gồm 15 thửa đất đã được tách thửa và 10 thửa đất bị đơn cam kết sẽ tách thửa) và thanh toán tiền chuyển nhượng.

Tuy nhiên, thực tế đến ngày 30/01/2025 thỏa thuận nêu trên không thực hiện được. Theo nguyên đơn bà Y cho rằng khi đến hạn, bị đơn ông C1 không báo kết quả việc tách 10 thửa đất còn lại cho bà Y và không thể thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng 25 thửa đất cho bà Y như thỏa thuận.

Bị đơn ông C1 thì cho rằng đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng thì có 15 thửa đất đã đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà Y không thực hiện nghĩa vụ giao tiền, bà Y còn nhờ bị đơn chuyển nhượng lại các thửa đất đó cho người khác, còn đối với 10 thửa đất thỏa thuận thêm chưa tách thửa được là do cơ quan nhà nước thực hiện thủ tục tách thửa chậm, đây không phải lỗi chủ quan của ông C1.

Qua xem xét chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cung cấp thì thấy: Thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 21/9/2024 và hợp đồng đặt cọc ngày 23/9/2024 thì 9 thửa đất chưa được tách thửa. Ngày 01/11/2024 bị đơn ông C1 mới nộp đơn đề nghị tách thửa đất số 390 và thửa số 388 thành 16 thửa, ngày 25/11/2024 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 16 thửa đất này. Còn đối với các thửa 203, 205, 193, 195, 197 và 199 cũng là đối tượng thỏa thuận tại các hợp đồng cọc chưa được bị đơn thực hiện thủ tục tách thửa. Mãi đến ngày 10/01/2025 chủ đất là ông L mới có đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa 193, 195, 197, 199, 203, 205, 326 và đến ngày 11/3/2025 ông L mới có đơn đề nghị hợp các thửa đất trên và tách thành nhiều thửa đất nhỏ. Như vậy, thấy rằng quá thời hạn cam kết ông C1 mới thực hiện việc tách thửa nên việc ông C1 cho rằng việc chậm trễ là do lỗi khách quan từ các cơ quan chức năng là không có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Các bên đương sự đều xác nhận hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024 (bao gồm phần được công chứng và phần thỏa thuận thêm) có nội dung thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng 25 thửa đất, thời hạn đặt cọc là 2 tháng, ngoài ra hai bên không có thỏa thuận nào khác. Như vậy, căn cứ theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024 thì đến ngày 31/01/2025 bị đơn ông C1 phải có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng tất cả 25 thửa đất cho bà Y và bà Y có nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng cho ông C1. Tuy nhiên, đến ngày 30/01/2025 mới chỉ có 15 thửa đất đã được tách thửa là đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng, còn lại 10 thửa đất ông C1 vẫn chưa hoàn tất thủ tục tách thửa dẫn đến không thể ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Y như đã cam kết. Như vậy, thấy rằng bị đơn ông C1 đã vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 của hợp

đồng đặt cọc ngày 30/11/2024. Từ đó có cơ sở để khẳng định, việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đúng hạn là do lỗi của bị đơn ông C1.

Do vậy, xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Y về việc hủy Hợp đồng đặt cọc công chứng số 7988, quyền số 11/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2024 và thỏa thuận viết tay cùng ngày là có căn cứ chấp nhận.

Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào các quy định của pháp luật, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024 là có căn cứ.

*[2.3]. **Đối với** yêu cầu của nguyên đơn về việc trả lại cọc và phạt cọc.*

Nguyên đơn bà Y xác định đã chuyển tiền đặt cọc cho ông C1 nhiều lần, tổng số tiền cọc là 3 tỷ đồng. Bị đơn ông C1 xác nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 3 tỷ đồng.

Ngày 30/11/2024, bà Y và ông C1 thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 486/123,8m² tờ bản đồ số 10 xã P cho ông Nguyễn Minh Đỗ Bảo bà Lê Kim T2. Tại cấp sơ thẩm, ông C1 cho rằng sau khi cân trừ khoản tiền chuyển nhượng thửa đất số 486 thì thực tế ông chỉ nhận số tiền cọc 2,5 tỷ đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, bà Y xác định số tiền đặt cọc sau cân trừ là 2,6 tỷ đồng. Tại phiên toà phúc thẩm, ông C1 xác nhận số tiền cọc đã nhận là 2,6 tỷ đồng, hai bên không có tranh chấp về số tiền cọc đã giao nhận với nhau nên có cơ sở để xác định số tiền cọc ông C1 đã nhận của bà Y là 2,6 tỷ đồng.

Như đã phân tích ở trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận viết tay ngày 30/11/2024 giữa bà Y và ông C1 do ông C1 vi phạm nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự, bị đơn ông Nguyễn Quận C1 phải trả số tiền đặt cọc là 2,6 tỷ đồng và phạt cọc với số tiền tương đương số tiền cọc 2,6 tỷ đồng. Tổng cộng ông C1 phải hoàn trả cho bà Y số tiền là 5,2 tỷ đồng.

Do vậy, yêu cầu của bà Y về việc trả lại **tiền** cọc và **tiền** phạt cọc là có căn cứ chấp nhận.

3. Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quận C1:

Bị đơn ông Nguyễn Quận C1 kháng cáo yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà Y về việc buộc ông C1 phải hoàn trả số tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc tổng cộng là 5,2 tỷ đồng. Ông C1 cho rằng đối với 16 thửa đất đã được tách thửa thì theo yêu cầu của bà Y ông C1 đã chuyển nhượng 1 thửa, còn lại 15 thửa đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng bà Y không thanh toán tiền nên không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đây là lỗi của bà Y nên bà Y phải chịu mất cọc của 16 thửa đất là 1,6 tỷ đồng. Đối với 10 thửa đất còn lại việc tách thửa không đúng thời hạn thỏa thuận là lỗi khách quan, tuy nhiên ông C1 vẫn đồng ý trả lại tiền cọc tương đương với 10 thửa đất là 1.000.000.000 đồng cho bà Y. Không đồng ý phạt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn.

Ông C1 cho rằng thoả thuận viết tay kèm theo hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024 không xác định thời hạn đặt cọc là 2 tháng mà khi nào làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 10 thửa đất thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng.

Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung thoả thuận viết tay được các bên thừa nhận là nội dung đính kèm không thể tách rời của hợp đồng ngày 30/11/2024, các nội dung viết tay cũng không có nội dung nào thể hiện đối với 10 thửa đất đang tách thửa không có thời hạn đặt cọc và cũng không có nội dung nào thể hiện khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, lời khai của ông C1 là không có căn cứ chấp nhận.

Mặt khác, ông C1 còn cho rằng trong quá trình tách thửa, do cơ quan có thẩm quyền tạm ngưng việc tách thửa nên ông C1 không thể thực hiện việc tách thửa đúng thời hạn, đây là lý do khách quan không phải lỗi chủ quan của ông C1. Tuy nhiên ông C1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cơ quan có thẩm quyền có thông báo việc ngưng tách thửa. Đồng thời trong hợp đồng đặt cọc các bên cũng không có thoả thuận về việc gia hạn thời hạn đặt cọc trong trường hợp chậm trễ việc tách thửa do thủ tục hành chính. Do vậy, ông C1 phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc vi phạm thời hạn đặt cọc dẫn đến không thể ký hợp đồng chuyển nhượng đúng theo cam kết tại hợp đồng đặt cọc.

Qua xem xét lời trình bày của ông C1, như đã phân tích ở trên, nhận thấy theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024 thì đến ngày 31/01/2025 bị đơn ông C1 phải có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng tất cả 25 thửa đất cho bà Y. Tuy nhiên, đến ngày 30/01/2025 mới chỉ có 15 thửa đất đã được tách thửa là đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng, còn lại 10 thửa đất ông C1 vẫn chưa hoàn tất thủ tục tách thửa dẫn đến không thể ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Y như đã cam kết. Hợp đồng ngày 30/11/2024 không xác định số tiền đặt cọc cho từng thửa đất nhỏ sau khi đã tách thửa mà là đặt cọc chung cho 15 thửa đất đã tách thửa và 10 thửa đất dự kiến sẽ tách thửa trong thời hạn 2 tháng. Do đó, việc ông C1 cho rằng số tiền đặt cọc của mỗi thửa đất nhỏ là 100.000.000 đồng là không có căn cứ.

Như vậy, bị đơn ông C1 đã vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024 dẫn đến không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông C1 là không có cơ sở.

Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông C1 hoàn trả tiền cọc đã nhận và phạt cọc là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, do bà Y xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông L bà L1 nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí dân sự:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông C1 phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải hoàn trả cho bà Y.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bị đơn ông C1 phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 289, 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Đình chỉ việc giải quyết kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim Y. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quận Công. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ các Điều 26, 147, 148, 244, 272, 273, 293, 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 117, 328 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Y về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Quận C1 hoàn trả số tiền đặt cọc và phạt cọc là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Y về việc buộc bị đơn ông Trương Thành L và bà Trần Thị Mỹ L1 có trách nhiệm liên đới hoàn trả tiền đặt cọc và phạt cọc.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim Y về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Nguyễn Quận Công.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2024, công chứng số 7988, quyền số 11/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4 đối với các thửa đất số 488, 487, 485, 484, 483, 498, 497, 496, 495, 494, 493, 492, 491, 490, 489 tờ bản đồ số 10, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) và đối với 10 thửa đất sẽ được tách ra từ các thửa 193, 203, 199, 205, 197, 195 tờ bản đồ số 10 xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Buộc ông Nguyễn Q C1 phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim Y số tiền đặt cọc là 2.600.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 2.600.000.000 đồng, tổng cộng là 5.200.000.000 đồng (Năm tỷ hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả khoản tiền trên, thì bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại

khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

5. Án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quận C1 phải nộp 113.500.000 đồng (Một trăm mười ba triệu, năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Kim Y được hoàn trả 57.000.000 đồng và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0002917 và biên lai số 0002918 ngày 10/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quận C1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027266 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị Kim Y phải nộp 50% án phí dân sự phúc thẩm là 150.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0027241 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, bà Y được hoàn trả 150.000 đồng.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20/5/2026).

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 13-TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 13-TP.Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 13-TP HCM;
- Các đương sự;
- Lưu (27).

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



Nguyễn Thị Ngọc Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Thị Thương Trịnh Hoàng A Nguyễn Thị Ngọc A1

Nơi nhận:

- VKSND TP HCM;
- TAND khu vực 12-TP HCM;
- VKSND khu vực 12-TP HCM,
- Phòng THADS khu vực 12-TP HCM;
- Các đương sự.
- Lưu: TNV, Hồ sơ vụ án (45).

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

Lý Thị Lệ Thủy