

**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: 970/2026/DS-PT  
Ngày 19-5-2026  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Đắc Cường;

*Các thẩm phán:* Ông Cao Nhật Thanh;

Ông Nguyễn Thanh Tùng.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia  
phiên tòa:* Bà Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – cơ sở 2, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 113/2026/DS-PT ngày 08/01/2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2025/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1264/2026/QĐ-PT ngày 03/3/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4253/2026/QĐ-PT ngày 25/3/2026 và Thông báo mở lại phiên tòa số 6519/2026/QĐ-PT ngày 06/5/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh X, sinh năm 1981; địa chỉ: số 59, đường số 1, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Phạm Hoàng L, sinh năm 1967; CCCD số: 079067006159 cấp ngày 22/02/2025; địa chỉ: 60/55H Lý Chính T, khu phố 17, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 008164 ngày 18/12/2025); có mặt. Ông Ngô Văn K, sinh năm 1983; CCCD số: 086083014741 cấp ngày 08/11/2022; địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh Vĩnh Long (theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 008221 ngày 19/12/2025); vắng mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1979 và bà Trương Ngọc P, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: số 66/1, đường Nguyễn Thị T, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; ngày 16/5/2026, ông T và bà P có đơn trình bày ý kiến và xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 19/5/2026.

3. *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Thanh X là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 26/5/2025, đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/6/2025 và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 08/9/2025 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X (gọi tắt là bà X) và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Bà X với ông T, bà P có quen biết từ trước và có quan hệ cho vay mượn tiền qua lại với nhau nhiều lần. Khoảng đầu tháng 7/2024, ông T và bà P đến gặp bà X nói đang có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà X đồng ý nhận chuyển nhượng. Ngày 02/7/2024, bà X với ông T và bà P có ký kết “*Hợp đồng đặt cọc*” để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: bà X nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 559, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, 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 phát hành DM524460 - DM524461, số vào sổ cấp GCN: CN 08287 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 25/12/2023, đăng ký thay đổi cơ sở pháp lý lần cuối ngày 10/4/2024 với giá chuyển nhượng 4.400.000.000 đồng, thỏa thuận trong vòng 01 tháng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng, ông T và bà P phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X. Cùng ngày 02/7/2024, bà X đã đặt cọc số tiền 4.000.000.000 đồng, số tiền này bà X đã giao cho ông T và bà P ngay khi ký kết hợp đồng (gồm 2.000.000.000 đồng tiền mặt và 2.000.000.000 đồng tiền chuyển khoản từ số tài khoản 0908406889 VPBank, chủ tài khoản Nguyễn Thị Thanh X đến số tài khoản 0768028587 VPBank và OCB chủ tài khoản Trương Ngọc P với nội dung chuyển tiền mua bất động sản. Ông T và bà P cam kết quyền sử dụng đất nêu trên không có tranh chấp, giải tỏa, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; không hứa chuyển nhượng cho người khác. Đồng thời cam kết nếu quá thời hạn mà không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết thì phải trả lại số tiền cọc, đồng thời bồi thường số tiền bằng tiền cọc x 2 (gấp đôi) cho bà X. Tiếp đó, ngày 03/7/2024 bà X đã giao thêm cho ông T và bà P số tiền 400.000.000 đồng tiền mặt và các bên đã tiến hành giao nhận tài sản theo “*Biên bản bàn giao nhà đất và giấy tờ nhà đất – tiền*” ngày 03/7/2024. Cũng vào ngày 03/7/2024, bà P và ông T cũng đã ký “*Hợp đồng ủy quyền*” số công chứng 11910, quyền số 07/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2024 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh để ủy quyền toàn quyền cho bà X đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 559, tờ bản đồ số 9 nêu trên.

Tuy nhiên, đến thời hạn 01 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông T và bà P không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X mà cố tình lẩn tránh. Qua nhiều lần hứa hẹn thì đến ngày 01/9/2024,

ông T và bà P viết “*Văn bản cam kết*” với nội dung: “*cam kết mượn lại sổ đỏ để vay ngân hàng và xin trả lại tiền mua đất cho bên mua (bên B) và cam kết không chuyển nhượng giao dịch hay bất cứ hình thức nào cho bên thứ ba, chỉ mượn sổ để vay ngân hàng để có tiền trả lại cho bên mua (bên B). Nếu chúng tôi có ký giao dịch cho bên thứ 3 thì chúng tôi phải trả lại số tiền đã nhận của bên mua gấp 3 lần (1 x 3) tổng số tiền đã nhận 4 tỷ 4 (bốn tỷ bốn trăm triệu) .... không bị ép buộc và đã đọc và hiểu rõ*”, ông T và bà P đã ký tên, lấn tay, xác nhận lại sự việc.

Thời gian sau, qua tìm hiểu bà X được biết ông T và bà P đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Trương Thị Bích V và bà V đang thực hiện thủ tục tách thửa tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D để sang tên cho người khác. Nhận thấy, việc ông T và bà P không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 559, tờ bản đồ số 9 nêu trên cho bà X và cũng không trả lại tiền, cũng như bồi thường thiệt hại như cam kết tại “*Văn bản cam kết*” ngày 01/9/2024 đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà X. Do đó, theo đơn khởi kiện ngày 26/5/2025, bà X yêu cầu ông T và bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Hợp đồng đặt cọc*” ngày 02/7/2024 giữa bà X với ông T và bà P và “*Hợp đồng ủy quyền*” giữa bà X với ông T và bà P có số công chứng 11910, quyền số 07/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2024 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 559, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh). Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/6/2025, bà X yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với các thửa đất số 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688 (được tách ra từ thửa đất số 559), tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã M, Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang đứng tên người sử dụng đất là bà Trương Thị Bích V. Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 08/9/2025 và tại phiên tòa, bà X yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy “*Hợp đồng đặt cọc*” để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2024, hủy “*Biên bản bàn giao nhà đất và giấy tờ căn hộ, tiền*” ngày 03/7/2024 và hủy “*Văn bản cam kết*” ngày 01/9/2024 giữa bà X với ông T và bà P liên quan đến thửa đất số 559, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã M, 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: DN874494 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 25/12/2023, đăng ký thay đổi cơ sở pháp lý lần cuối ngày 10/4/2024. Buộc ông T và bà P phải liên đới thanh toán cho bà X tổng số tiền 8.800.000.000 đồng, trong đó số tiền gốc đã nhận là 4.400.000.000 đồng và bồi thường cho bà X số tiền 4.400.000.000 đồng do vi phạm “*Hợp đồng đặt cọc*” ngày 02/7/2024 và vi phạm các thỏa thuận tại “*Văn bản cam kết*” ngày 01/9/2024. Bà X rút yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với các thửa đất số 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688 (được tách ra từ thửa đất số 559), tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã M, Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang đứng tên bà Trương Thị Bích V.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bà X xác định: ngày 07/8/2024, bà X có nhận của bà P số tiền 1.900.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản từ tài khoản của bà P sang tài khoản bà X. Theo bà X xác định việc

nhận số tiền 1.900.000.000 đồng là tiền bà P vay của bà X 2.000.000.000 đồng vào ngày 02/7/2024, bà X cho bà P vay bằng hình thức chuyển khoản ngày 02/7/2024 thể hiện trong “*Biên bản bàn giao nhà đất và giấy tờ căn hộ, tiền*” ngày 03/7/2024; đến ngày 07/8/2024, bà P trả lại 1.900.000.000 đồng, còn nợ lại 100.000.000 đồng, nhưng hiện nay bà X không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền 100.000.000 đồng này. Bà X không đồng ý khấu trừ số tiền 1.900.000.000 đồng vào số tiền 4.400.000.000 đồng mà bà X đã thanh toán cho ông T và bà P để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với chứng cứ là “*Biên bản bàn giao nhà đất và giấy tờ căn hộ*” giữa bà X với ông T vào ngày 03/7/2024 (tài liệu được bà X cung cấp kèm theo đơn khởi kiện ngày 26/5/2025) thì văn bản này được các bên lập, nhưng do không thể hiện đầy đủ về số tiền nhận chuyển nhượng đất và phương thức giao tiền mà các bên đã thanh toán nên các bên đã hủy bỏ biên bản này, hiện không còn bản chính, văn bản mà bà X nộp cho Tòa án là bản bà X chụp lưu trên điện thoại. Đối với chứng cứ là “*Biên bản bàn giao nhà đất và giấy tờ căn hộ, tiền*” ngày 03/7/2024 giữa Xuân với ông T và bà P thì văn bản được lập sau khi các bên xác nhận có đầy đủ nội dung số tiền và phương thức giao tiền; đồng thời, văn bản này có đầy đủ hai bên là ông T và bà P ký, lăn tay xác nhận, bên còn lại là bà X ký xác nhận. Chứng cứ là “*Văn bản cam kết*” ngày 01/9/2024 giữa Xuân với ông T và bà P thì: ngày 03/7/2024, ông T và bà P có giao cho bà X giữ bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DM524460 - DM524461, số vào sổ cấp GCN: CN 08287 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 25/12/2023, đăng ký thay đổi cơ sở pháp lý lần cuối ngày 10/4/2024 và khi đó, giấy chứng nhận vẫn còn đứng tên chủ cũ nên ông T và bà P có gặp bà X mượn lại bản gốc để làm thủ tục sang tên theo quy định thì bà X đồng ý, nhưng khi bà X bàn giao thì hai bên không lập thành văn bản (bà X không nhớ ngày ông T và bà P mượn lại, chỉ nhớ sau khi giao vài ngày). Sau khi ông T và bà P có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà P, thì bà X yêu cầu bà P giao lại, nhưng bà P không đồng ý. Sau đó, hai bên thỏa thuận không chuyển nhượng nữa, phía ông T và bà P phải có trách nhiệm trả lại tiền chuyển nhượng đã nhận. Khi đó, để đảm bảo quyền lợi của mình nên bà X yêu cầu ông T và bà P phải cam kết là mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích là vay tiền ngân hàng để trả lại tiền nhận chuyển nhượng đất chứ không được chuyển nhượng cho bên thứ ba. Bà X xác định việc ông T và bà P lập “*Văn bản cam kết*” ngày 01/9/2024 là ông T và bà P ký đúng ngày và tự nguyện, nội dung thể hiện mượn lại giấy chứng nhận nhưng thực chất là đã mượn lại trước đó chứ không phải ngày 01/9/2024 mới mượn. *Chứng cứ mà bà X cung cấp kèm theo đơn khởi kiện gồm: Hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2024; bản sao Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Thanh X với bà Trương Ngọc P và ông Nguyễn Anh T có số công chứng 11910, quyển số 07/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/7/2024; Biên bản cam kết giữa ông Trương Hoàng T1, bà Lê Thị Hằng, bà Nguyễn Ngọc K và ông Nguyễn Nhật Cung cam kết với bà Trương Ngọc P ngày 02/7/2024 (bản sao); Biên bản bàn giao nhà đất và giấy tờ căn hộ ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh X với ông Nguyễn Anh T ngày 03/7/2024 (bản sao); Biên bản bàn giao nhà đất và giấy tờ căn hộ, tiền ngày 03/7/2024 và Văn bản cam kết ngày 01/9/2024 giữa Nguyễn Thị Thanh*

X với bà Trương Ngọc P và ông Nguyễn Anh T (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 074494, số vào sổ cấp GCN: CN 09918 ngày 10/7/2024 (bản sao); Công văn số 673/CNVPĐKĐĐ-ĐK-&CGCN ngày 18/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D (bản gốc); Sổ phụ kèm phiếu báo nợ, báo có in ngày 11/9/2025 (bản gốc, 02 bản); Sao kê tài khoản in ngày 11/9/2025 (bản gốc).

\* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Anh T và bà Trương Ngọc P và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ông T và bà P là vợ chồng, có đăng ký kết hôn theo quy định. Ngày 02/7/2024, vợ chồng ông T và bà P có vay của bà X số tiền 4.400.000.000 đồng để làm ăn kinh doanh bất động sản. Vợ chồng ông T và bà P có vay của bà X số tiền 4.400.000.000 đồng, nhưng thực chất chỉ nhận 4.200.000.000 đồng. Số tiền 200.000.000 đồng còn lại bà X đề nghị để tính tiền lãi suất của khoản vay cho đến khi ông T và bà P bán được đất thanh toán đủ số tiền 4.400.000.000 đồng cho bà X. Các bên không lập hợp đồng vay và không xác định thời hạn vay. Cụ thể: ngày 02/7/2024, bà P nhận tiền chuyển khoản từ số tài khoản 0908406889 với chủ tài khoản tên Nguyễn Thị Thanh X mở tại VPBank với số tiền 4.000.000.000 đồng theo các chứng từ giao dịch số: FT2418214897727, FT24184998929540, FT24184438265795, FT24184004936693, FT24184036494739, FT24184069015003, FT24184406500870, FT24184034012903 đến số tài khoản 0768028587 mở tại VPBank và OCB tên chủ tài khoản Trương Ngọc P.

Cùng ngày 02/7/2024, ông T và bà P tiến hành ký với vợ chồng ông T1, bà Hằng và vợ chồng ông Cung, bà K đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5792 ngày 02/7/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Lúp, tỉnh Bình Dương đối với quyền sử dụng đất theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM524460 và số DM524461, cùng sổ vào sổ cấp GCN: CN28287 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 25/12/2023 đứng tên ông Trương Hoàng T1 và bà Nguyễn Ngọc K, đăng ký thay đổi cơ sở pháp lý lần cuối ngày 10/4/2024 (đồng chủ sử dụng quyền sử dụng đất).

Ngày 03/7/2024, ông T và bà P tiếp tục nhận của bà X số tiền 200.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Lúp, tỉnh Bình Dương. Như vậy, đã nhận đủ số tiền thực là 4.200.000.000 đồng, nhưng theo thỏa thuận là 4.400.000.000 đồng. Hai bên tiến hành lập Biên bản bàn giao nhà đất và giấy tờ căn hộ - tiền ngày 03/7/2024 (mẫu do bà X soạn sẵn, ban đầu không có chữ “tiền” và được bà X viết thêm khi lập văn bản) đối với diện tích đất 4.499,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 559, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại ấp Đ, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh). Việc ký Biên bản bàn giao nhà đất và giấy tờ căn hộ - tiền ngày 03/7/2025 thực chất là xác nhận số tiền 4.400.000.000 đồng với nhau chứ thực tế hai bên không giao giấy tờ cho nhau. Sau đó, để làm tin đối với khoản vay, cùng ngày 03/7/2024 theo yêu cầu của bà X, vợ chồng ông T và bà P có ký Hợp đồng ủy quyền số 11910 ngày 03/7/2024 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh để ủy quyền cho bà X, lý do nội dung

hợp đồng thể hiện tại mục 1 và 2 của phần nội dung ủy quyền bởi vì: tại thời điểm đó, ông T và bà P chỉ mới nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T1, bà Hằng và vợ chồng ông Cung, bà K, chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, bà X còn yêu cầu ông T ký thêm các giấy tờ khác gồm: Hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2024, Biên bản bàn giao nhà đất và giấy tờ nhà đất ngày 03/7/2024 theo mẫu in sẵn do bà X tự soạn. Tuy nhiên, việc ký tên, điểm chỉ lên 02 văn bản này chỉ có cá nhân ông T, bà P không biết sự việc, không chứng kiến và không ký tên trên 02 văn bản này.

Đối với việc sang tên quyền sử dụng đất: ngay sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5792 ngày 02/7/2024, bà P tiếp tục ký Giấy ủy quyền số 5793 ngày 02/7/2024, theo đó bà P ủy quyền cho ông Lê Văn Kiên thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Sau đó, bà P được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 874494, sổ vào sổ cấp GCN: CN09918 ngày 10/7/2024.

Đối với số tiền vay thực nhận là 4.200.000.000 đồng, nhưng theo thỏa thuận là 4.400.000.000 đồng, hiện vợ chồng ông T và bà P đã trả cho bà X được tổng số tiền là 1.900.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào ngày 07/8/2024, thể hiện tại Sao kê chi tiết giao dịch tài khoản của bà P mở tại Vietinbank (04 lần chuyển tiền) và ảnh chụp màn hình điện thoại việc chuyển tiền thành công từ tài khoản của bà P sang cho bà X, cụ thể: 07/8/2024 17:16 640S2480AKHCGZDE; 07/8/2024 17:17 640S2480AKKC9LWK; 07/8/2024 17:18 640S2480AKL78KYA và 07/8/2024 17:20 640S2480AKPKS6NB. Cùng ngày 07/8/2024, ông T và bà P thực hiện chuyển nhượng lại thửa đất số 559 nêu trên cho ông Phan Văn Thật. Các bên chuyển nhượng thông qua Hợp đồng ủy quyền số 7655, quyền số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), theo đó ông Thật là người được ủy quyền toàn quyền đối với thửa đất số 559 nêu trên. Số tiền chuyển nhượng giữa ông T và bà P với ông Thật đề nghị không công khai để giữ các mối quan hệ làm ăn.

Do làm ăn gặp khó khăn nên ông T và bà P chưa trả được số tiền vay cho bà X. Dưới sức ép của bà X, buộc ông T và bà P phải lập Văn bản cam kết ngày 01/9/2024, thể hiện nội dung cơ bản là “... cam kết mượn lại số đồ để vay ngân hàng và xin trả lại tiền mua đất cho bên mua (bên B) và cam kết không chuyển nhượng giao dịch hay bất cứ hình thức nào cho bên thứ ba, chỉ mượn số đi vay ngân hàng để có tiền trả lại cho bên mua (bên B). Nếu chúng tôi có ký giao dịch cho bên thứ 3 thì chúng tôi phải trả lại số tiền đã nhận của bên mua gấp 3 lần (1 x 3) tổng số tiền đã nhận 4 tỷ 4 (bốn tỷ bốn trăm triệu) .... không bị ép buộc và đã đọc và hiểu rõ”. Thực chất, thời điểm viết văn bản này (ngày 01/9/2024) thì ông T và bà P đã chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất trên cho ông Thật theo Hợp đồng ủy quyền số 7655, quyền số: 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/8/2024.

Ngày 04/02/2025, ông Thạt chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà Trương Thị Bích V theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 890, quyền số 02/2025 TP/CC-SCC/HĐCN ngày 04/02/2025 tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương. Sau đó, bà V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 874494, số vào sổ cấp GCN: CN09918 ngày 10/7/2024, đăng ký thay đổi cơ sở pháp lý lần cuối ngày 24/02/2025. Hiện nay, ông T và bà P tìm hiểu biết được bà V đang thực hiện thủ tục tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhiều người khác nhau, còn cụ thể là ai thì ông T và bà P không biết.

Như vậy, giữa vợ chồng bà P và ông T với bà X chỉ có quan hệ vay mượn tiền để kinh doanh làm ăn bất động sản, không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 559, tờ bản đồ số 9 nêu trên theo đơn khởi kiện của bà X. Đối với số tiền vay 4.200.000.000 đồng, vợ chồng ông T và bà P đã trả cho bà X được tổng số tiền là 1.900.000.000 đồng. Hiện, ông T và bà P còn nợ lại số tiền 2.300.000.000 đồng, ông T và bà P sẽ hoàn trả cho bà X khi có yêu cầu. *Chứng cứ mà bị đơn ông T và bà P cung cấp là: Hợp đồng ủy quyền tham gia tố tụng của bà P và ông T cho ông Thắng ngày 08/8/2025 (bản gốc); Giấy Chứng nhận kết hôn của ông T và bà P (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM524460 và số DM524461, cùng sổ vào sổ cấp GCN: CN28287 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 25/12/2023, đăng ký thay đổi cơ sở pháp lý lần cuối ngày 10/4/2024 (bản sao); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5792 ngày 02/7/2024 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Lúp, tỉnh Bình Dương, từ vợ chồng ông Trương Hoàng T1, bà Lê Thị Hằng cùng với vợ chồng ông Nguyễn Nhất Cung, bà Nguyễn Ngọc K (bản sao); Hợp đồng ủy quyền số 7655, quyền số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/8/2024 tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương (bản sao); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 890, quyền số 02/2025 TP/CC-SCC/HĐCN ngày 04/02/2025 tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bình Dương (bản sao); Giấy ủy quyền số 5793 ngày 02/7/2024, theo đó bà P ủy quyền cho ông Lê Văn Kiên (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 874494, số vào sổ cấp GCN: CN09918 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 10/7/2024, đăng ký thay đổi cơ sở pháp lý lần cuối ngày 24/02/2025 (bản sao); Đơn đề nghị đồng ý không tiến hành đo đạc lại các thửa đất đang tranh chấp mà tiến hành trích lục bản vẽ để làm cơ sở giải quyết vụ án của ông Thắng ngày 12/8/2025 (bản gốc); Sao kê chi tiết giao dịch tài khoản của bà P mở tại Vietinbank vào ngày 07/8/2024 (bản sao); Ảnh chụp màn hình điện thoại việc chuyển tiền thành công từ tài khoản bà P cho bà X thể hiện: 07/8/2024 17:16 640S2480AKHCGZDE, 07/8/2024 17:17 640S2480AKKC9LWK, 07/8/2024 17:18 640S2480AKL78KYA và 07/8/2024 17:20 640S2480AKPKS6NB.*

\* Tại Bản án số 198/2025/DS-ST ngày 16-10-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ các Điều 26, 39, 92, 147, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ

luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025; Điều 116, 117, 122, 123, 124, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 và Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của bà Nguyễn Thị Thanh X đối với ông Nguyễn Anh T và bà Trương Ngọc P.

1.1. Tuyên Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2024 giữa bà Nguyễn Thị Thanh X với ông Nguyễn Anh T; Biên bản bàn giao nhà đất và giấy tờ căn hộ, tiền ngày 03/7/2024 và Văn bản cam kết ngày 01/9/2024 giữa bà Nguyễn Thị Thanh X với ông Nguyễn Anh T và bà Trương Ngọc P, liên quan đến thửa đất số 559, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã M, 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 DM524460 và số DM524461, cùng sổ vào sổ cấp GCN: CN28287 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 25/12/2023 đứng tên ông Trương Hoàng T1 và bà Nguyễn Ngọc K, đăng ký thay đổi cơ sở pháp lý lần cuối ngày 10/4/2024 là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Anh T và bà Trương Ngọc P phải liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thanh X tổng số tiền là 4.400.000.000 đồng, là khoảng tiền mà ông T và bà P đã nhận của bà X khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

1.3. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của bà Nguyễn Thị Thanh X đối với ông Nguyễn Anh T và bà Trương Ngọc P đối với số tiền phạt cọc 4.400.000.000 đồng theo đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 08/9/2025.

3. Chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 5.045.340 đồng, trong đó chi phí xem xét thẩm định, trích lục bản vẽ là 1.745.340 đồng và chi phí định giá tài sản tranh chấp là 3.300.000 đồng. Ông T và bà P phải chịu toàn bộ chi phí. Do bà X đã nộp tạm ứng xong nên ông T và bà P phải nộp số tiền 5.045.340 đồng để hoàn trả lại cho bà X.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 24/10/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X làm đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn ông T, bà P phải bồi thường số tiền 4.400.000.000 đồng do vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2024 và Văn bản cam kết ngày 01/9/2024.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Phạm Hoàng Long vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự do các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, theo đó: vợ chồng ông Nguyễn Anh T và bà Trương Ngọc P đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh X số tiền 4.400.000.000 đồng và tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Tại Đơn trình bày ý kiến và xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 19/5/2026 đề ngày 16/5/2026 của ông T và bà P, được Công chứng viên công chứng hợp pháp xác định: *“Đối với việc tranh chấp với bà Nguyễn Thị Thanh X, chúng tôi đề nghị Tòa án ra quyết định công nhận hòa giải thành: nội dung chúng tôi đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Thanh X số tiền 4.400.000.000 đồng (bốn tỷ bốn trăm triệu đồng) và chúng tôi tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm”* và xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 19/5/2026.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, nhận thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Phạm Hoàng Long đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, theo đó vợ chồng ông Nguyễn Anh T và bà Trương Ngọc P đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh X số tiền 4.400.000.000 đồng và tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. Bị đơn ông Nguyễn Anh T và bà Trương Ngọc P vắng mặt, nhưng có văn bản trình bày ý kiến thống nhất theo ý kiến mà người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà X đưa ra. Xét thấy, đây là sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên đương sự, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, sửa một phần bản án theo hướng công nhận sự thỏa thuận của hai bên đương sự. Về kiến nghị, khắc phục thiếu sót: không.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến trình bày của đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hướng giải quyết vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: theo Đơn khởi kiện ngày 26/5/2025; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/6/2025 và Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 08/9/2025 của nguyên đơn bà X thì đây là vụ án dân sự về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền*

*sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025.

[2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà X được thực hiện trong thời hạn luật định và đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

[3] Về trình tự thủ tục, nhận thấy: tại “*Đơn khởi kiện bổ sung*” ngày 23/6/2025, bà X yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi với các thửa đất số 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688 (tách ra từ thửa đất số 559), tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã M, Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang đứng tên bà Trương Thị Bích V (bút lục 33), Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu này của bà X, nhưng không đưa cơ quan cấp đất là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương cũ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót. Tuy nhiên, đến ngày 08/9/2025 bà X có “*Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện*”, theo đó: bà X chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết hủy “*Hợp đồng đặt cọc*” ngày 02/7/2024; hủy “*Biên bản bàn giao nhà đất và giấy tờ căn hộ, tiền*” ngày 03/7/2024 và “*Văn bản cam kết*” ngày 01/9/2024 giữa bà X với vợ chồng ông T và bà P liên quan đến thửa đất số 559, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã M, 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: DN 874494 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 25/12/2023, đăng ký thay đổi cơ sở pháp lý ngày 10/4/2024; buộc ông T và bà P phải liên đới thanh toán cho bà X tổng số tiền 8.800.000.000 đồng (trong đó tiền gốc đã nhận là 4.400.000.000 đồng và bồi thường cho bà X số tiền 4.400.000.000 đồng do vi phạm “*Hợp đồng đặt cọc*” ngày 02/7/2024 và vi phạm các thỏa thuận tại “*Văn bản cam kết*” ngày 01/9/2024); bà X rút yêu cầu khởi kiện về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi với các thửa đất số 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688 (tách ra từ thửa đất số 559), tờ bản đồ số 9, tại xã M, Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang đứng tên người sử dụng đất bà Trương Thị Bích V (bút lục 59). Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định số 01/2025/QĐ-TVA ngày 15/9/2025 để tách vụ án đã thụ lý thành 02 vụ án dân sự gồm: vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà X với bị đơn ông T, bà P và vụ án “*Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà X với bị đơn ông T, bà P cùng 15 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là những người mua đất của bà V) và đình chỉ giải quyết đối với vụ án này là “*không đảm bảo đúng pháp luật*”, được quy định tại khoản 2 Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự, vì đối tượng bị khởi kiện trong vụ án “*Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải là vợ chồng ông T và bà P. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với vụ án “*Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, sau khi Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ thì các bên đương

sự trong vụ án không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực nên Tòa án cấp phúc thẩm chỉ nhắc nhở rút kinh nghiệm.

[4] Xét kháng cáo của bà X, nhận thấy: theo đơn kháng cáo thì bà X yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc vợ chồng ông T và bà P phải liên đới bồi thường cho bà X số tiền 4.400.000.000 đồng do vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2024 và Văn bản cam kết ngày 01/9/2024. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Phạm Hoàng Long xác định: sau khi bà X làm đơn kháng cáo thì giữa bà X với vợ chồng ông T và bà P đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, theo đó: vợ chồng ông T và bà P đồng ý trả lại cho bà X số tiền 4.400.000.000 đồng và tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận này; về phần Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2024 giữa bà X với ông T; Biên bản bàn giao nhà đất và giấy tờ căn hộ, tiền ngày 03/7/2024 và Văn bản cam kết ngày 01/9/2024 giữa bà X với ông T và bà P, liên quan đến thửa đất số 559, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã M, Thành phố Hồ Chí Minh thì hai bên thống nhất tuyên vô hiệu. Tại Đơn trình bày ý kiến và xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 19/5/2026 của ông T và bà P, được Công chứng viên công chứng số 1661, quyền số 01/2026-SCT/CK, ĐC ngày 16/5/2026, ông T và bà P cũng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như trên. Xét thấy, đây là quyền quyết định và tự nguyện thỏa thuận của 02 bên đương sự, phù hợp với quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự và không trái đạo đức xã hội, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự để sửa một phần bản án sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hướng giải quyết vụ án là có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên bà X không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X.

Sửa một phần Bản án số 198/2025/DS-ST ngày 16-10-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh X với bị đơn ông Nguyễn Anh T và bà Trương Ngọc P trong vụ án “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Tuyên Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2024 giữa bà Nguyễn Thị Thanh X với ông Nguyễn Anh T; Biên bản bàn giao nhà đất và giấy tờ căn hộ, tiền ngày 03/7/2024 và Văn bản cam kết ngày 01/9/2024 giữa bà Nguyễn Thị Thanh X với ông Nguyễn Anh T và bà Trương Ngọc P liên quan đến thửa đất số 559, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã M, 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 DM524460 và số DM524461, cùng sổ vào sổ cấp GCN: CN28287 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 25/12/2023 đứng tên ông Trương Hoàng T1 và bà Nguyễn Ngọc K, đăng ký thay đổi cơ sở pháp lý lần cuối ngày 10/4/2024 do vô hiệu.

- Ông Nguyễn Anh T và bà Trương Ngọc P đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh X số tiền 4.400.000.000 đồng (bốn tỷ bốn trăm triệu đồng).

- Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.2. Về chi phí tố tụng: tổng cộng là 5.045.340 đồng, trong đó chi phí xem xét thẩm định, trích lục bản vẽ là 1.745.340 đồng và chi phí định giá tài sản là 3.300.000 đồng. Ông Nguyễn Anh T và bà Trương Ngọc P phải chịu toàn bộ. Do bà Nguyễn Thị Thanh X đã tạm ứng xong nên ông T và bà P phải nộp số tiền 5.045.340 đồng để hoàn trả lại cho bà X.

### 1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Anh T và bà Trương Ngọc P phải chịu 113.300.000 đồng, trong đó có: 900.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 112.400.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch.

Bà Nguyễn Thị Thanh X không phải chịu. Hoàn trả cho bà X số tiền 117.400.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002134 ngày 10/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh) và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001977 ngày 04/7/2025 và số 0016962 ngày 12/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

### 2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thanh X không phải chịu. Hoàn trả cho bà X số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030819 ngày 27/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp Bản án 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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân

sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự (4);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 18 – Tp. HCM;
- Phòng THADS Khu vực 18;
- Lưu: VT, Tổ HCTP, hồ sơ vụ án (13b).

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



**Nguyễn Đắc Cường**