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: 535/2026/DS-PT
Ngày: 24-3-2026
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Trương Văn Tâm

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Hà Vy – 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 Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 24 tháng 3 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 85/2026/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2026 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1386/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh N, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Hồ Duy T, sinh năm 1948 (có mặt);

Địa chỉ: H C, khu phố A, phường L, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông Lê Hoài Đ, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ H, ấp C, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Hoài Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Vào ngày 01/3/2022, bà Lê Thị Thanh N có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Hoài Đ diện tích đất 438,7m^2 (trong đó có 30m^2 đất thổ cư) (một phần trong tổng diện tích đất thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa số 283). Các bên có lập Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 01/3/2022, hợp đồng có bà N, ông Đ và người làm chứng ký tên điểm chỉ. Ông Lê Minh T1 là con của bà N chỉ là người đi cùng, không tham gia và không liên quan vào giao dịch giữa bà N và ông Đ.

Bà N chuyển nhượng cho ông Đ diện tích đất trên với giá 1.200.000.000 đồng, ông Đ đặt cọc trước số tiền 120.000.000 đồng, cam kết khi ra sổ công chứng sẽ thanh toán số tiền còn lại là 1.080.000.000 đồng. Tuy nhiên sau khi nhận tiền cọc thì bà N không làm thủ tục tách thửa được do thửa đất của bà N hiện tại không có đường trên pháp lý mà chỉ có đường tự mở.

Sau khi đặt cọc thì ông Đ yêu cầu được sử dụng đất. Bà N nghĩ ông Đ là cháu trong nhà nên giao đất cho ông Đ sử dụng. Thời điểm đó bà N chỉ đồng ý cho ông Đ làm nhà tạm để ở. Khi ông Đ đòi làm nhà kiên cố trên đất thì bà N không cho. Bà N nói ông Đ phải giao 80% tiền chuyển nhượng đất thì bà N mới cho xây dựng nhà kiên cố, tuy nhiên ông Đ không làm theo yêu cầu này mà vẫn tự ý làm nhà. Nhiều lần bà N yêu cầu ông Đ phải trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà N nhưng ông Đ không trả mà chỉ đồng ý giao thêm cho bà N 40% tiền chuyển nhượng, còn 60% khi nào ra sổ sẽ thanh toán đủ nhưng bà N không thống nhất.

Bà N có làm đơn ngăn chặn đến Ủy ban nhân dân xã P nhưng không được giải quyết và ông Đ vẫn tiếp tục xây dựng, hoàn tất một căn nhà hai tầng, ông Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị L và hai con nhỏ đang sinh sống trong căn nhà trên.

Tại đơn khởi kiện, bà N yêu cầu ông Đ bà L phải trả cho bà số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 1.080.000.000 đồng. Trường hợp ông Đ bà L không trả số tiền trên thì yêu cầu ông Đ bà L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất và trả lại hiện trạng đối với diện tích 438,7m^2 thuộc thửa số 283.

Sau khi có kết quả đo đạc thì tại phiên tòa sơ thẩm bà N xác định yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu ông Đ bà L trả cho bà N số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 1.080.000.000 đồng. Trường hợp ông Đ bà L không đồng ý trả thì phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất và trả lại hiện trạng đối với diện tích 423m^2 thuộc thửa số 283, đồng thời bà N tự nguyện trả lại cho ông Đ bà L số tiền đặt cọc đã nhận là 120.000.000 đồng.

Bà N không tranh chấp gì liên quan đến việc hình thành lối đi chung.

[2] Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn trình bày:

Vào ngày 01/3/2022, ông Đ và bà N có giao kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 438,7m^2 thửa số 283. Ông Lê Minh T1 là con của bà N chỉ là người đi cùng, không tham gia và không liên quan vào giao dịch giữa bà N và ông Đ.

Bà N chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Đ với giá 1.200.000.000 đồng. Ông Đ đã đặt cọc trước cho bà N số tiền 120.000.000 đồng, bà N cam kết không tranh chấp, ông Đ được phép xây dựng nhà trên diện tích đất trên, khi ra sổ công chứng thì ông Đ sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại là 1.080.000.000 đồng.

Sau khi đặt cọc thì ông Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị L yêu cầu bà N tranh thủ làm thủ tục để ra sổ, nhưng lúc đó bà N không có chứng minh nhân dân và giấy chứng nhận độc thân. Ba tháng sau, bà N mới làm xong giấy tờ nhân thân thì có quy định chung về việc không cho tách thửa.

Sau khi nhận tiền đặt cọc thì bà N đồng ý giao đất cho vợ chồng ông sử dụng. Vợ chồng ông nhận đất và làm nhà luôn. Bà N và vợ chồng ông cùng bà Lê Thị B còn cùng nhau bỏ số tiền 220.000.000 đồng để mua đường đi chung vào nhà của các hộ trên.

Khi làm nhà thì bà N chỉ ranh giới cho vợ chồng ông và ông Trần Văn Q là thầu làm nhà, đồng thời bà N còn cho vợ chồng ông sử dụng điện nước. Quá trình xây dựng bà N không ngăn cản, chỉ qua đòi tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại, nên nay bà N cho rằng không đồng ý cho vợ chồng ông làm nhà là không đúng.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà N thì ông không đồng ý. Vợ chồng ông chỉ đồng ý trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 1.080.000.000 đồng sau khi bà N tách thửa và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông hoặc trường hợp bà N thanh toán lại toàn bộ giá trị tài sản mà vợ chồng ông đã xây dựng, đồng thời trả lại tiền đặt cọc đã nhận thì vợ chồng ông mới đồng ý trả lại đất cho bà N.

Ông Đ không tranh chấp gì liên quan đến việc hình thành lối đi chung.

[3] Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị L thống nhất với phần trình bày của ông Lê Hoài Đ.

- Bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Qua đo đạc tại Mảnh trích đo địa chính số 194/2023 thì diện tích đất hiện nay ông Đ đang sử dụng có lấn sang diện tích đất của vợ chồng bà là 12,4m^2. Diện tích đất bị lấn sang là do khi ông Đ xây dựng hàng rào có xin vợ chồng bà kéo thẳng ranh để xây dựng hàng rào cho thẳng. Hiện nay hai bên sử dụng ranh giới ổn định, không có tranh chấp, nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vợ chồng bà không yêu cầu gì trong vụ án này.

- *Bà Nguyễn Thị Kim O trình bày:*

Hiện nay bà O đang sử dụng thửa đất số 307 giáp ranh thửa đất mà bà N đang tranh chấp với ông Đ bà L. Thửa đất 307 do bà mua lại của bà Â vào năm 2021, khi mua chưa làm thủ tục sang tên mà bà Â chỉ lập Hợp đồng ủy quyền cho bà được toàn quyền sử dụng định đoạt. Diện tích đất mà ông Đ lấn sang thửa 307 của bà là 1,5m^2 do khi ông Đ xây dựng hàng rào thì xây trên hàng rào cũ. Hiện nay hai bên đã sử dụng đất ổn định, không tranh chấp gì, nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Vợ chồng bà không yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 55/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh N đối với bị đơn ông Lê Hoài Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giao kết ngày 01/3/2022 giữa bà Lê Thị Thanh N và ông Lê Hoài Đ vô hiệu.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Thanh N phải trả lại cho ông Lê Hoài Đ và bà Nguyễn Thị L số tiền đặt cọc đã nhận là 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng);

3. Buộc ông Lê Hoài Đ và bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ, di dời căn nhà, mái che, hàng rào, toàn bộ công trình xây dựng, toàn bộ cây trồng tồn tại trên đất và trả lại cho bà N quyền sử dụng đất có diện tích 423m^2, thuộc thửa đất 283 có diện tích là 423m^2, gồm các điểm tọa độ 2,3,4,5,6,7,8',9',10',11',12',2, tọa lạc tại xã H, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), theo Xử lý nội nghiệp Mảnh trích đo số 194/2023 ngày 25/02/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 0786354 cấp cho bà Lê Thị Thanh N ngày 06/11/2018.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10-10-2025, bị đơn ông Lê Hoài Đ kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

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

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Tàu tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định. 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 và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bà N được sử dụng căn nhà do ông Đ bà L xây dựng và có trách nhiệm trả cho ông Đ bà L giá trị căn nhà. Giữ nguyên phần còn lại của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Lê Hoài Đ nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bà Nguyễn Thị L1 vắng mặt, tuy nhiên bà L1 là người không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến kháng cáo, nên Hội đồng xét xử xử vắng mặt bà L1 theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Bà Nguyễn Thị Thiện Â là chủ sử dụng thửa đất 307 giáp ranh liền kề với thửa số 283 các đương sự đang tranh chấp. Theo lời khai của đương sự và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì bà Â đã chuyển nhượng thửa đất 307 cho bà Nguyễn Thị Kim O nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên mà chỉ lập Hợp đồng ủy quyền. Theo nội dung Hợp đồng ủy quyền và được bà O thừa nhận thì bà Â chỉ ủy quyền cho bà O thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến thửa đất 307, không ủy quyền cho bà O tham gia tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Â vào tham gia tố tụng trong vụ án là có thiếu sót, tuy nhiên tranh chấp giữa các đương sự cũng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Â. Vấn đề này Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Hoài Đ:

Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh N:

[2.1] Ngày 01-3-2022, bà N và ông Đ ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 438,7m^2 (một phần trong tổng diện tích đất 652,7m^2 thuộc thửa số 283), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 786354 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà N vào ngày 06-11-2018 (BL 02-03TA). Hợp đồng đặt cọc ngày 01-3-2022 đảm bảo đúng quy định pháp luật về hình thức, còn về nội dung được ghi nhận trong hợp đồng trên đều do các đương sự tự nguyện thỏa thuận, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do vậy, đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng.

[2.2] Theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng đặt cọc thì *"... giá chuyển nhượng 1 tỷ 2 (1 tỷ 200 triệu đồng) (bên mua làm sổ). Lần 1 ngày 01/3/2022, số tiền 120.000.000 VNĐ (1 trăm hai mươi triệu)...Hai bên sẽ ra phòng công*

chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bên B phải thanh toán số tiền cho bên A là 1.080.000.000 VNĐ (khi nào ra sổ công chứng) giao đủ tiền…Bên A phải hoàn tất các thủ tục đến khi ra ký công chứng và giao hồ sơ cho bên B, từ 1/3/2022 khi nào giao sổ chồng đủ tiền (không được đòi tiền khi chưa công chứng sổ)…"

Tại phiên tòa phúc thẩm các bên cùng xác định số tiền giao lần 1 là số tiền đặt cọc và số tiền còn lại sẽ được bên B (ông Đ) thanh toán cho bên A (bà N) khi bên A đã làm xong thủ tục tách thửa phần diện tích đất chuyển nhượng, ký công chứng sang tên cho bên B.

Như vậy, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng không được các bên thỏa thuận xác định cụ thể là ngày tháng năm nào,mà phụ thuộc vào kết quả *"khi nào ra sổ công chứng"*.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N trình bày ngay sau khi các bên ký Hợp đồng đặt cọc thì bà đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thủ tục tách thửa nhưng chỉ được trả lời không bằng văn bản là không tách thửa được.

Như vậy, tính đến thời điểm bà N khởi kiện thì việc thực hiện thủ tục tách thửa đối với đất chuyển nhượng vẫn chưa được thực hiện xong, nghĩa là vẫn chưa đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng như các bên thỏa thuận. Các đương sự cũng xác định hiện nay vẫn chưa thực hiện được việc tách thửa đất.

[2.4] Căn cứ vào kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thì *"…thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3 diện tích 652,7m^2 (ONT: 60m^2, CLN: 592,7m^2) không đủ điều kiện tách thửa đất. Lý do: diện tích đất ở các thửa đất tách ra không đủ 80m^2, đồng thời thửa đất số 283 tờ bản đồ số 3 không tiếp giáp đường giao thông do nhà nước quản lý…"* (BL 87-TA). Do đó việc ký hợp đồng chuyển nhượng như các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc là không thể thực hiện được do không biết thời điểm nào cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho tách thửa thửa đất trên. Đây là một nội dung thỏa thuận không thể thực hiện được trong thực tế. Các bên chưa tìm hiểu về điều kiện tách thửa đất nhưng vẫn thỏa thuận như trên dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được, nên cả ông Đ và bà N đều có lỗi như nhau làm cho hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết. Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, ghi nhận sự tự nguyện của bà N về việc trả lại cho ông Đ bà L số tiền đã đặt cọc 120.000.000 đồng là phù hợp.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm bà N và ông Đ cùng thống nhất trình bày: Khi đặt cọc nhận chuyển nhượng đất thì các bên có tiến hành đo đạc, cắm mốc, xác định ranh giới diện tích đất chuyển nhượng. Ngay sau khi thực hiện đặt cọc thì ông Đ bà L đã xây tường bao và làm nhà trên đất.

Tuy nhiên bà N cho rằng mặc dù bà có đồng ý cho ông Đ xây dựng nhà nhưng chỉ là nhà cấp 4 nhỏ, không phải là nhà kiên cố như ông Đ đã xây. Bà N còn trình bày là khi ông Đ làm nhà thì bà đã hai lần có đơn đến Ủy ban nhân dân xã P yêu cầu giải quyết (bà N không nhớ cụ thể thời điểm gửi đơn). Ủy ban nhân dân xã P tiếp nhận đơn của bà nhưng không có biên nhận nhận đơn và cũng không mời các bên lên làm việc. Tiếp đó ngày 25-10-2022, bà N có đơn đề nghị giải quyết hành chính thì được Ủy ban nhân dân xã tiếp nhận và mời các bên lên

làm việc theo biên bản hòa giải cung cấp trong hồ sơ vụ án. Thời gian này thì ông Đ đã làm xong nhà và cùng gia đình sinh sống trên đất.

Như vậy việc ông Đ bà L làm nhà trên đất được bà N đồng ý. Bà N cho rằng chỉ đồng ý cho ông Đ làm nhà cấp 4 nhỏ, nhưng lời trình bày này không được ông Đ thừa nhận và bà N không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Bà N còn trình bày rằng bà có ngăn chặn việc xây dựng từ khi ông Đ mới bắt đầu làm nhà nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Đ bà L giao trả đất cho bà N là có căn cứ, tuy nhiên buộc ông Đ bà L tháo dỡ di dời tài sản trên đất là không phù hợp. Trường hợp này cần buộc ông Đ bà L giao trả đất cho bà N, bà N được quyền sở hữu, sử dụng tài sản trên đất do ông Đ bà L đầu tư xây dựng và có trách nhiệm hoàn lại giá trị tài sản cho ông Đ bà L theo giá của Hội đồng định giá là phù hợp.

[2.6] Qua đo đạc hiện trạng sử dụng đất theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 25-02-2025 thì diện tích đất ông Đ bà L sử dụng chồng lấn sang thửa 136 là 02m^2, thửa 307 là 1,5m^2 và thửa 144 là 12,4m^2. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều xác định đồng ý nhận, sử dụng đất theo ranh bản đồ địa chính thửa số 283 nên việc chồng lấn ranh không xem xét trong vụ án.

[2.7] Căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 14-5-2024 cùng sự thừa nhận của các đương sự thì hiện nay toàn bộ tài sản trên phần diện tích đất ông Đ bà L sử dụng là do bà L ông Đ đầu tư xây dựng, có tổng giá trị được tính theo biên bản định giá tài sản là 1.301.587.152 đồng.

Tuy nhiên ông Đ, bà L tự nguyện trong trường hợp được hoàn trả lại giá trị tài sản trên đất thì ông bà đồng ý không nhận giá trị hàng rào (số tiền 39.729.600 đồng), chỉ nhận giá trị của các tài sản còn lại là 1.261.857.552 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của ông Đ bà L nên cần ghi nhận.

[2.8] Về bồi thường thiệt hại: Do cả ông Đ và bà N đềucó lỗi như nhau trong việc làm cho hợp đồng không thực hiện được và các đương sự không yêu cầu bên còn lại bồi thường thiệt hại nên không xem xét.

[2.9] Bà N cùng ông Đ bà L trình bày có cùng nhau làm lối đi chung đi vào đất của các bên, tuy nhiên các đương sự xác định không tranh chấp yêu cầu gì liên quan đến lối đi chung này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là có căn cứ.

Từ phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích bên trên.

[3] *Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm*: Ông Đ bà L phải chịu.

[4] *Về án phí:*

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đ bà L phải chịu 300.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Đ không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lê Hoài Đ, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 55/2025/DSST ngày 17-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

Căn cứ vào các Điều 26, 38, 39, 296 và 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Khoản 2 Điều 131; Điều 328; Điều 408; Điều 468 Bộ luật Dân sự;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh N:

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 01-3-2022 giữa bà Lê Thị Thanh N và ông Lê Hoài Đ vô hiệu.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Thanh N trả lại cho ông Lê Hoài Đ bà Nguyễn Thị L số tiền đặt cọc đã nhận là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng.

- Buộc ông Lê Hoài Đ bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà Lê Thị Thanh N quyền sử dụng diện tích đất 423m^2, thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh), theo các điểm tọa độ 2-3-4-5-6-7-8'-9'-10'-11'-12'-2 trên sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 25-02-2025 kèm theo bản án.

- Bà Lê Thị Thanh N được quyền sở hữu, sử dụng tài sản, vật kiến trúc nằm trên diện tích đất 423m^2, thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) và có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Hoài Đ bà Nguyễn Thị L số tiền 1.261.857.552 (một tỷ hai trăm sáu mươi mốt triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm năm mươi hai) đồng là giá trị các tài sản trên đất mà ông Lê Hoài Đ bà Nguyễn Thị L đã đầu tư.

2. Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm: Là 7.463.590 (bảy triệu bốn trăm sáu mươi ba nghìn năm trăm chín mươi) đồng. Ông Lê Hoài Đ bà Nguyễn Thị L phải chịu. Do bà Lê Thị Thanh N đã nộp trước nên ông Lê Hoài Đ bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho bà Lê Thị Thanh N số tiền này.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Hoài Đ bà Nguyễn Thị L phải chịu

300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông Lê Hoài Đ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0026261 ngày 14-10-2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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, 7, 7a, 7b 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.

5. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 24-3-2026).

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực X, TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (17).

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

Bùi Thị Thương