

**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: 932/2026/DS-PT
Ngày: 12/5/2026
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và yêu cầu công nhận 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: Bà Mai Trần Cảnh.

Các Thẩm phán:

Ông Hoàng Bích Sơn;

Ông Phạm Công Toại.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Minh Hải – 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 Đỗ Thị Thu Hồng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 870/2025/TLPT-DS ngày 03/10/2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 469/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2231/2026/QĐPT-DS ngày 06/4/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 5983/2026/QĐPT-DS ngày 23/4/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1983, CCCD: 040083010529 ngày 20/8/2022 - có mặt.

Địa chỉ: Số D D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quang H:

1/ Ông **Hoàng Văn H1**, sinh năm 1988 - vắng mặt;

Địa chỉ: **Số I Hòa Bình, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).**

Hoặc:

2/ Ông **Nguyễn Hữu T**, sinh năm 1983 - có mặt.

Địa chỉ: **Số B D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).**

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 20/5/2025).

Bị đơn:

1/ Ông **Phạm Lưu P**, sinh năm 1987; CCCD: 096087000071 ngày 20/8/2022 - có mặt;

2/ Bà **Phạm Thị Liên P1**, sinh năm 1988; CCCD: 092188002233.

Cùng địa chỉ: **Số D Khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).**

*Đại diện theo ủy quyền của bà **Phạm Thị Liên P1**: Ông **Phạm Lưu P**, sinh năm 1987 - có mặt.*

Địa chỉ: **Số D Khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).**

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 28/5/2024).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1972; CCCD: 045172001644.

Địa chỉ: **Số D P, Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).**

*Đại diện theo ủy quyền của bà **Trần Thị N**:*

1/ Ông **Lê Xuân T1**, sinh năm 1977 - có mặt;

Địa chỉ: **Số E đường số B, Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).**

Hoặc:

2/ Ông **Nguyễn Khánh D**, sinh năm 2000 - vắng mặt.

Địa chỉ: **Số A N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường G, Thành phố Hồ Chí Minh).**

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 20/12/2024).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông **Nguyễn Quang H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Quang H và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 29/6/2023, ông Nguyễn Quang H và ông Phạm Lưu P đã thỏa thuận ký kết “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất”. Theo đó: ông Phạm Lưu P đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang H quyền sử dụng đất tại thửa đất số 521, tờ bản đồ số 70 với diện tích 206,3m² tọa lạc tại phường T, Quận A, 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 vào sổ cấp GCN: CH13115 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/12/2018 cho ông Phạm Lưu P, bà Phạm Thị Liên P1; giá chuyển nhượng là 8.370.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận việc đặt cọc như sau: Đợt 01: lúc 22 giờ tối (cùng ngày 29/6/2023) đặt cọc 400.000.000đ (chuyển khoản). Đợt 02: Hẹn 40 ngày kể từ ngày đặt cọc hai bên đi công chứng thanh toán hết số tiền còn lại và trừ thuế thu nhập cá nhân cho bên mua đóng đủ thuế cho bên bán.

Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận: Nếu bên mua từ chối không mua thì sẽ bị mất tiền cọc nếu bên bán từ chối không bán nữa thì phải đền tiền cọc gấp đôi cho bên mua là 800.000.000 đồng. Hai bên thống nhất đến ngày hẹn ra công chứng mà bên bán hoặc bên mua không ra công chứng thì coi như hợp đồng tự hủy và hết hiệu lực.

Hai bên thỏa thuận thêm trong Phụ lục hợp đồng 02 phương án thời gian đi công chứng như sau:

- Trong thời gian 10 ngày đi công chứng thì thống nhất giá bán là 8.200.000.000 đồng, thuế ai nấy đóng, khai đúng giá mua.
- Trong thời gian 40 ngày đi công chứng thì vẫn thống nhất giá là 8.370.000.000 đồng như hợp đồng trên đã ghi.
- Bên mua được phép chỉ định người đứng tên trên hợp đồng mua bán.

Ngày 04/8/2023, hai bên ký Giấy thỏa thuận gia hạn hợp đồng mua bán ký ngày 29/6/2023. Theo Giấy thỏa thuận này thì: 02 bên thỏa thuận gia hạn hợp đồng thêm 20 ngày (tức là gia hạn đến ngày 30/8/2023); Ngày 30/8/2023, bên mua bỏ 3.000.000.000 đồng lấy sổ ra công chứng trong ngày. Số tiền còn lại trả qua Ngân hàng T3; Ngân hàng giải ngân vào tài khoản người bán 4.970.000.000 đồng và trừ thuế thu nhập cá nhân theo hợp đồng công chứng; Đến ngày 30/8/2023 bên mua không đi công chứng mất số tiền đã đặt cọc 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

Tuy nhiên trong khoảng thời gian này, ông H phát hiện ra thửa đất trên đang được ông P thế chấp trong Ngân hàng và cũng không có bất kỳ xác nhận hoặc đồng ý nào từ phía Ngân hàng đồng ý cho ông P giao dịch chuyển nhượng thửa đất nêu trên nên ông H không tiến hành thực hiện việc thanh toán và công chứng theo thỏa thuận.

Sau này, thông qua bà Nguyễn Thị K là người môi giới nhà đất, ông H biết được: vợ chồng ông P, bà P1 đã ký Hợp đồng đặt cọc với ông Đỗ Văn Q vào ngày 28/3/2018 (không ghi thời hạn cọc) với số tiền 600.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất số 504, tờ bản đồ số 70 (theo tài liệu 2004-2005) - thửa đất số 521, tờ bản đồ số 70 và thửa đất số 504, tờ bản đồ số 70 là cùng một thửa đất, Hợp đồng đặt cọc này không ghi thời hạn ra công chứng nên ông H có liên hệ với ông P để nói chuyện về việc ông P có nhận hợp đồng đặt cọc của người khác đối với thửa đất bán cho ông H nhưng ông P nói là cái này bán lâu rồi người ta bỏ cọc nhưng lại không có giấy tờ gì chứng minh bên kia bỏ cọc vì vậy ông H không yên tâm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, 02 bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng.

Phía ông P đã nhận cọc của hai người đối với cùng một quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bán cho ông H cũng đang được thế chấp tại ngân hàng. Hành vi cố tình sai lệch và giấu thông tin như trên của vợ chồng ông P ảnh hưởng nghiêm trọng điều khoản hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận. Tuy nhiên, ông H vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, cụ thể là tiến đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên ông H không thỏa thuận với ông P, bà P1 về việc hủy cọc và đòi lại tiền cọc. Ông H đã liên hệ ông P tìm phương án hòa giải nhưng không được.

Ngày 31/8/2023, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất đối với thửa đất số 521, tờ bản đồ số 70 với diện tích 206,3m² tọa lạc tại phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH13115 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 21/12/2018 giữa ông H với ông P, bà P1; đồng thời yêu cầu ông P và bà P1 hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 400.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông H yêu cầu ông P, bà P1 trả lại là 800.000.000 đồng.

Ngày 21/8/2024, ông H nộp Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất ngày 29/6/2023 với ông P và bà P1, tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất đã đặt cọc với vợ chồng ông P.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ký ngày 29/6/2023 giữa ông H với ông P, bà P1. Trong trường

hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nêu trên theo quy định của pháp luật thì buộc ông **Phạm Lưu P** và bà **Phạm Thị Liên P1** phải trả lại cho ông **H** số tiền 800.000.000 đồng (trong đó 400.000.000 đồng là tiền cọc và 400.000.000 đồng tiền là tiền phạt cọc do vi phạm). Nếu bà **N** đồng ý bán thì ông **H** sẽ mua lại quyền sử dụng đất trên từ bà **N** với giá 8.370.000.000 đồng.

Ông **H** không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002665 ngày 04/4/2024 do **Văn phòng C1** lập giữa bên chuyển nhượng ông **Phạm Lưu P**, bà **Phạm Thị Liên P1** và bên nhận chuyển nhượng bà **Trần Thị N**.

Ông **H** xác định số tiền 400.000.000 đồng ông **H** đặt cọc cho ông **P**, bà **P1** là tiền riêng của ông **H**, không liên quan đến ai khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông **H** có cung cấp cho Tòa án một tờ giấy phô tô “Hợp đồng đặt cọc” đề ngày 28/3/2018. Hợp đồng này do bà **Nguyễn Thị Kim C** hình gửi qua Zalo cho ông **H**, ông **H** không có bản chính Hợp đồng này. Ông **H** đề nghị Tòa án triệu tập bà **Nguyễn Thị K**, địa chỉ 160/52 **đường H, tổ E, Khu phố D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** và ông **Đỗ Văn Q** lên Tòa án làm người làm chứng hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Riêng bà **K** thì ông được biết Tòa án đã triệu tập nhưng bà **K** không đến Tòa án để trình bày lời khai còn ông **Đỗ Văn Q** thì ông không biết địa chỉ nhà ông **Q** ở đâu, chỉ liên lạc qua số điện thoại và **Z** nên ông không cung cấp được địa chỉ của ông **Q**.

*Trong đơn phản tố ngày 28/10/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông **Phạm Lưu P**, bà **Phạm Thị Liên P1** có đại diện hợp pháp trình bày:*

Ông **P**, bà **P1** không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất ký ngày 29/6/2023 giữa ông **H** với ông **P**, bà **P1** vì khi thực hiện hợp đồng đặt cọc này phía ông **H** đã vi phạm, không thực hiện như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Hợp đồng thứ nhất ông **H** hẹn ông 40 ngày để ra công chứng mua bán nhưng tới ngày hẹn ông **P** lại xin gia hạn thêm 20 ngày để sắp xếp tiền đi công chứng và cam kết nếu không có thì mất cọc. Tới ngày hẹn lần 02 ông **P** ra ngân hàng và có nhắn tin thông báo cho ông **H** nhưng ông **H** không ra và cũng không có lý do.

Tại phần III Cam kết và nghĩa vụ của hai bên trong Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất ngày 29/6/2023 hai bên có thỏa thuận:

“1- Bên B giao số tiền cọc cho bên A theo đúng thỏa thuận khi ký hợp đồng đặt cọc.

2- Nếu bên B từ chối không mua nữa thì sẽ mất tiền cọc.

3- Nếu bên A từ chối không bán nữa thì phải đền tiền cọc gấp đôi cho bên B.

4- Hai bên thống nhất đến ngày hẹn ra công chứng mà bên B hoặc bên A không ra công chứng thì coi như hợp đồng tự huỷ và hết hiệu lực.”

Tại Giấy thoả thuận gia hạn hợp đồng mua bán ngày 30/8/2023, hai bên thoả thuận: “Đến ngày 30/8/2023 bên mua không đi công chứng mất số tiền đã đặt cọc 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng”.

Do ông H không thực hiện theo như thoả thuận, vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng nên ông P không đồng ý trả lại số tiền cọc và phạt cọc theo yêu cầu của ông H.

Về tờ giấy phô tô “Hợp đồng đặt cọc” ngày 28/3/2018 do ông H cung cấp cho Tòa án thì ông P yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn cung cấp bản chính vì bản phô tô không có giá trị pháp lý.

Việc đặt cọc mua bán thửa đất số 504, tờ bản đồ số 70 (theo tài liệu năm 2004-2005) địa chỉ phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông P với ông Đỗ Văn Q thì ông P và ông Q đã giải quyết xong từ năm 2018, hai bên không có tranh chấp gì. Do ông H không mua nữa nên vợ chồng ông P đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Trần Thị N.

Nay ông P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, do ông H vi phạm nghĩa vụ và có lỗi hoàn toàn nên ông H sẽ phải mất toàn bộ số tiền cọc. Ông P có đơn phản tố: Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất - ký ngày 29/6/2023 giữa ông H với ông P, bà P1.

Ông P xác định có thanh toán chi phí dịch vụ môi giới cho bà K và bà L (là hai người ký làm chứng trong Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất ngày 29/6/2023 và Giấy thoả thuận gia hạn hợp đồng mua bán ngày 04/8/2023) với số tiền là 86.000.000 (T2 mươi sáu triệu) đồng. Nay ông P không có ý kiến gì đối với số tiền này. Nếu sau này ông P, bà K, bà L có tranh chấp về số tiền này thì sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Phần đất mà ông H đặt cọc nhận chuyển nhượng của ông P thì vợ chồng ông P, bà P1 đã ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho bà Trần Thị N vào ngày 04/4/2024 và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của bà N. Ông P đồng ý với yêu cầu độc lập của bà N, đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002665 do Văn phòng C1 lập ngày 04/4/2024 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Lưu P, bà Phạm Thị Liên P1 và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị N.

Ông Q, bà K, bà L không liên quan gì đến vụ án này nên đề nghị Tòa án không đưa những người này vào tham gia tố tụng.

*Trong Đơn yêu cầu độc lập ngày 25/12/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị N** và đại diện hợp pháp trình bày:*

Sau khi tìm hiểu thửa đất số 521, tờ bản đồ số 70, diện tích 206,3m² tọa lạc tại **phường T, Quận A, 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 vào sổ cấp GCN: CH13115 do **Ủy ban nhân dân Quận A** cấp ngày 21/12/2018 cho ông **Phạm Lưu P**, bà **Phạm Thị Liên P1** và biết được thửa đất này không bị tranh chấp, không bị quy hoạch, phù hợp với nhu cầu sử dụng và tài chính của gia đình nên bà **N** quyết định mua. Ngày 04/4/2024, bà **N** và vợ chồng ông **P**, bà **P1** cùng hẹn nhau ra **Ngân hàng A1 – chi nhánh C2 (Quận F)** – nơi đang thế chấp tài sản này để thanh toán tiền nợ cho ngân hàng, lấy sổ ra và công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bà **N**. Sau khi xong thủ tục chuyển nhượng bà **N** nộp hồ sơ để đăng bộ sang tên tại Chi nhánh **Văn phòng Đ** thì biết được thửa đất này đang bị tranh chấp trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Trước khi mua, bà **N** đã tìm hiểu rất kỹ tính pháp lý của tài sản, đã thanh toán đủ tiền cho ông **P** bà **P1** và đã nhận đất.

Ngày 25/12/2024, bà **N** có đơn yêu cầu độc lập: yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002665 do **Văn phòng C1** lập ngày 04/4/2024 giữa bên chuyển nhượng ông **Phạm Lưu P**, bà **Phạm Thị Liên P1** và bên nhận chuyển nhượng bà **Trần Thị N**.

Mục đích bà **N** mua phần đất này để sử dụng, không phải kinh doanh nên bà không đồng ý chuyển nhượng lại thửa đất cho ông **H**.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 469/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

“- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 292, 328, 401, 422, 423, 424, 427, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu khởi kiện của nguyên đơn:

- Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất ký ngày 29/6/2023 giữa ông Nguyễn Quang H với ông Phạm Lưu P, bà Phạm Thị Liên P1 đối với thửa đất số 521, tờ bản đồ số 70, diện tích 206,3m² tọa lạc tại phường T, Quận A, 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 vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH13115 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 21/12/2018.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Phạm Lưu P, bà Phạm Thị Liên P1 phải trả lại cho ông Nguyễn Quang H số tiền 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng, trong đó 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng là tiền cọc và 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng là tiền phạt cọc.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Lưu Phương :

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất ký ngày 29/6/2023 giữa ông Nguyễn Quang H với ông Phạm Lưu P, bà Phạm Thị Liên P1 đối với thửa đất số 521, tờ bản đồ số 70, diện tích 206,3m² tọa lạc tại phường T, Quận A, 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 vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH13115 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 21/12/2018 cho ông Phạm Lưu P, bà Phạm Thị Liên P1.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002665 ngày 04/4/2024 do Văn phòng CI, Thành phố Hồ Chí Minh lập giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Lưu P, bà Phạm Thị Liên P1 với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị N có hiệu lực pháp luật.

Bà Phạm Thị N1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng bộ, sang tên đối với đối quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 521, tờ bản đồ số 70, diện tích 206,3m² tọa lạc tại phường T, Quận A, 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 vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH13115 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 21/12/2018 cho ông Phạm Lưu P, bà Phạm Thị Liên P1, cập nhật thay đổi lần cuối ngày 20/01/2021 và theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002665 ngày 04/4/2024 do Văn phòng CI, Thành phố Hồ Chí Minh lập (nếu đủ điều kiện).”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 01/7/2025, nguyên đơn ông **Nguyễn Quang H** kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn không rút đơn yêu cầu phản tố; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn yêu cầu độc lập. Các đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.

Phía nguyên đơn trình bày: Thỏa thuận ngày 30/8/2023 không thể thực hiện được ngay vì việc nguyên đơn thực hiện vay vốn tại một ngân hàng và bị đơn thực hiện thực hiện thủ tục xóa thế chấp tại một ngân hàng là không thể thực hiện ngay trong ngày 30/8/2023. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/4/2024 giữa bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm quy định của pháp luật do hành vi chuyển nhượng được thực hiện sau khi Tòa án thụ lý vụ án, do đó đề nghị Tòa án chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 29/6/2023, trường hợp không thực hiện thì buộc bị đơn trả tiền cọc và phạt cọc; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bị đơn và bà **Trần Thị N** là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Phía bị đơn trình bày: Thực hiện thỏa thuận đặt cọc, ngày 04/8/2023 do phía nguyên đơn chưa có tiền để thực hiện chuyển nhượng nên tiến hành gia hạn thực hiện thỏa thuận đến ngày 30/8/2023 đồng thời phía bị đơn đồng ý hỗ trợ để phía nguyên đơn thực hiện thủ tục vay vốn qua Ngân hàng để thực hiện việc chuyển nhượng, tuy nhiên đến ngày 30/8/2023, phía nguyên đơn không xuất hiện, không liên lạc được để thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Các bên đã thực hiện xong các thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2024, khi bà **N** thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên tại Chi nhánh **Văn phòng Đ** thì không thực hiện được do quyền sử dụng đất đang tranh chấp đặt cọc. Do đó, bà **N** yêu cầu Tòa án bác đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án đã thực hiện đúng về thời hạn chuẩn bị xét xử. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đã

chấp hành theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa hôm nay nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án:

Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002665 ngày 04/4/2024 giữa bị đơn và bà **N**: đây chỉ là bản tự khai của ông **H**, thực tế ông **H** không nộp đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và chưa được cấp sơ thẩm thụ lý nên không được xem xét. Dành quyền cho ông **H** khởi kiện bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất ngày 29/6/2023 giữa ông **H** với ông **P**, bà **P1** được ký kết tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, phù hợp khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên. Việc tài sản đang thế chấp ngân hàng đã được ông **H** biết rõ (thể hiện tại Giấy thỏa thuận gia hạn hợp đồng mua bán ngày 04/8/2023) và pháp luật không cấm bên thế chấp tài sản thực hiện việc đặt cọc theo Điều 328 Bộ luật dân sự.

Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2018 giữa bị đơn với ông **Đỗ Văn Q** do ông **H** cung cấp chỉ là bản photo, không có bản chính đối chiếu nên không được coi là chứng cứ theo các Điều 93, 94, 95 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về lỗi: Do ông **H** không giao tiền và không đi công chứng đúng thỏa thuận vào ngày 30/8/2023 nên lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất ngày 29/6/2023 hoàn toàn thuộc về ông **H**. Việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất và không buộc bị đơn trả 800.000.000 đồng (gồm 400.000.000 đồng tiền cọc và 400.000.000 đồng phạt cọc) là có căn cứ.

Về giá chuyển nhượng: Ông **H** trình bày giá chuyển nhượng giữa ông **P** và bà **N** không đúng thực tế nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ông **P**, bà **P1** đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **N** theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Từ những phân tích trên, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Quang H** làm trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và xác định đầy đủ những người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Xét yêu cầu đưa người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm phía nguyên đơn yêu cầu triệu tập bà **Nguyễn Thị K** tham gia với tư cách người làm chứng và đưa ông **Đỗ Văn Q** tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Xét thấy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 28/3/2018 ký giữa ông **Đỗ Văn Q** với ông **Phạm Lưu P** đối với quyền sử dụng đất số 504, tờ bản đồ số 70 (theo tài liệu năm 2004 – 2005) địa chỉ **phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** là giao dịch dân sự độc lập giữa ông **P** và ông **Q**, không ai có yêu cầu Tòa án giải quyết đối hợp “Hợp đồng đặt cọc” ngày 28/3/2018 và hợp đồng này không liên quan đến vụ việc tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông **Đỗ Văn Q** tham gia tố tụng là phù hợp với quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận việc giao dịch là thông qua bà **Nguyễn Thị Kim L1** môi giới, Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập bà **Nguyễn Thị K** nhưng bà **K** vắng mặt; xét thấy lời khai và tài liệu chứng cứ đảm bảo việc giải quyết vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà **Nguyễn Thị K** tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật tố tụng dân sự hiện hành.

[2] Xem xét kháng cáo và nội dung vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Các tình tiết, sự kiện các đương sự thống nhất

- Giữa các bên đương sự ký “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất” ngày 29/6/2023 với nội dung phía bị đơn đồng ý chuyển nhượng cho phía nguyên đơn quyền sử dụng đất tại thửa đất số 521, tờ bản đồ số 70 với diện tích 206,3m² tọa lạc tại **phường T, Quận A, 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 vào sổ cấp

GCN: CH13115 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/12/2018 cho ông Phạm Lưu P, bà Phạm Thị Liên P1; giá chuyển nhượng là 8.370.000.000 đồng.

- Tại “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất” hai bên thỏa thuận việc đặt cọc như sau: Đợt 01: lúc 22 giờ tối (cùng ngày 29/6/2023) đặt cọc 400.000.000đ (chuyển khoản). Đợt 02: Hẹn 40 ngày kể từ ngày đặt cọc hai bên đi công chứng thanh toán hết số tiền còn lại và trừ thuế thu nhập cá nhân cho bên mua đóng đủ thuế cho bên bán. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận: Nếu bên mua từ chối không mua thì sẽ bị mất tiền cọc nếu bên bán từ chối không bán nữa thì phải đền tiền cọc gấp đôi cho bên mua là 800.000.000 đồng. Hai bên thống nhất đến ngày hẹn ra công chứng mà bên bán hoặc bên mua không ra công chứng thì coi như hợp đồng tự hủy và hết hiệu lực.

- Hai bên thỏa thuận thêm trong Phụ lục hợp đồng không đề ngày tháng năm xác định việc thỏa thuận 02 phương án thời gian đi công chứng: Trong thời gian 10 ngày đi công chứng thì thống nhất giá bán là 8.200.000.000 đồng, thuế ai nấy đóng, khai đúng giá mua. Trong thời gian 40 ngày đi công chứng thì vẫn thống nhất giá là 8.370.000.000 đồng như hợp đồng trên đã ghi. Bên mua được phép chỉ định người đứng tên trên hợp đồng mua bán.

- Hai bên ký kết Giấy thỏa thuận gia hạn hợp đồng mua bán ngày 04/8/2023 xác định thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2023.

- Ông Phạm Lưu P đã nhận số tiền cọc là 400.000.000đ.

Các bên đương sự không tranh chấp gì về chủ thể, nội dung ký kết của “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất” ngày 29/6/2023, phụ lục kèm theo, Giấy thỏa thuận gia hạn hợp đồng mua bán ngày 04/8/2023 và số tiền đã nhận nên đây là những tình tiết, sự kiện trên các đương sự đã thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Xét lỗi dẫn đến “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất” ngày 29/6/2023 không thể thực hiện

Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định về hợp đồng đặt cọc thì đặt cọc có 02 trường hợp: để đảm bảo giao kết hoặc để thực hiện hợp đồng. Đối chiếu quy định của pháp luật vào trường hợp giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn cho thấy hai bên đặt cọc để giao kết hợp đồng, cụ thể là đặt cọc 400.000.000 đồng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây chưa thuộc trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà chỉ mới dừng lại ở giai đoạn đặt cọc để chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng

đất không bắt buộc tài sản giao dịch là phải đảm bảo đủ điều kiện giao dịch vào thời điểm đặt cọc. Nếu các bên tham gia giao dịch đặt cọc biết rõ tình trạng pháp lý của đối tượng chuyển nhượng và thỏa thuận sẽ hoàn tất về mặt giấy tờ để thực hiện việc chuyển nhượng thì hợp đồng đặt cọc vẫn có giá trị thực hiện.

Ngày 04/8/2023, giữa nguyên đơn và bị đơn ký Giấy thỏa thuận gia hạn hợp đồng mua bán với nội dung: “Ngày 30-08-2023 bên mua bỏ 3.000.000.000 (Ba tỷ) lấy sổ ra công chứng trong ngày”. Như vậy, các đương sự đã biết rõ tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất do hai bên giao dịch đang được thế chấp tại Ngân hàng và có thỏa thuận sẽ hoàn tất thủ tục để thực hiện việc chuyển nhượng. Do đó, đây không phải là lý do dẫn đến Hợp đồng đặt cọc vô hiệu hoặc phía nguyên đơn từ chối thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Phía nguyên đơn cho rằng cho rằng thửa đất số 504, tờ bản đồ số 70 (theo tài liệu năm 2004-2005) địa chỉ phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, ông P đã ký Hợp đồng đặt cọc với ông Q ngày 28/3/2018 dẫn đến phía nguyên đơn không thực hiện hợp đồng đặt cọc. Nhận thấy, tại công văn số 16210/CNQ12-LT ngày 24/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ thể hiện: *Liên quan đến thửa đất số 504, tờ bản đồ số 70 (theo tài liệu năm 2004-2005), phường T, Quận A: tìm thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là GCN) có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH00225 do Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) Quận A ký cấp ngày 18 tháng 3 năm 2010 đứng tên ông Huỳnh Ngọc P2 và bà Lê Thị H2. Đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo hồ sơ số 26776.000596.CM.VP ngày 19 tháng 3 năm 2010 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A (nay là Chi nhánh Q1). Đăng ký thay đổi chủ sử dụng cho ông (bà) Phạm Lưu P theo hồ sơ số 000314.CN.004 ngày 03 tháng 10 năm 2016 của Chi nhánh Q1. Thu hồi GCN có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH00225 ngày 18 tháng 3 năm 2010 do cấp mới Giấy chứng nhận theo hồ sơ số 000314.TH.006 ngày 12 tháng 12 năm 2019 của Chi nhánh Q1 và được A ký cấp GCN có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH13115 ngày 21 tháng 12 năm 2018 đứng tên ông Phạm Lưu P và bà Phạm Thị Liên P1, thuộc thửa đất số 521, tờ bản đồ số 70 (theo tài liệu năm 2004-2005), phường T, Quận A. Đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo hồ sơ số 000314.CM.011 ngày 20 tháng 01 năm 2021 của Chi nhánh Q1. Đăng ký xóa thế chấp theo hồ sơ số 000314.XC.011 của Chi nhánh Q1. Như vậy, có cơ sở xác định thửa đất số 504, tờ bản đồ số 70 (theo tài liệu năm 2004-2005) phường T, Quận A theo Giấy chứng nhận số CH00225 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 18 tháng 3 năm 2010 cũng chính là thửa đất số 521, tờ bản đồ số 70 (theo tài liệu năm 2004-2005), phường T, Quận A theo Giấy chứng nhận số CH13115 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 21 tháng 12 năm 2018*

(Giấy chứng nhận số CH13115 cấp ngày 21 tháng 12 năm 2018 là cấp đổi từ Giấy chứng nhận số CH00225 cấp ngày 18 tháng 3 năm 2010), hiện thuộc sở hữu của bị đơn và chưa giao dịch với bất kỳ cá nhân nào khác. Mặt khác, phía nguyên đơn chỉ cung cấp được bản chụp photô Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2018 giữa vợ chồng ông P, bà P1 với ông Q - không cung cấp được bản chính Hợp đồng đặt cọc, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh tại thời điểm nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn thì ông Q cũng đang đặt cọc để nhận chuyển nhượng cùng thửa đất, các đương sự khác trong vụ án cũng không cung cấp được bản chính Hợp đồng đặt cọc này cho Tòa án nên tài liệu này không được coi là chứng cứ theo quy định tại các Điều 93, 94, 95 Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, phía bị đơn cho rằng Hợp đồng đặt cọc này vợ chồng ông P và ông Q đã giải quyết xong trước khi vợ chồng ông P ký Hợp đồng đặt cọc với ông H, việc này ông P cũng đã nói với ông H. Do đó, đây không phải là lý do để phía nguyên đơn từ chối thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất ngày 29/6/2023.

Như phân tích ở mục trên thì bên nguyên đơn là bên có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết, nên phải chịu mất cọc theo thỏa thuận giữa hai bên và phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3] Xét “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số 002665 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/4/2024 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Lưu P, bà Phạm Thị Liên P1 và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị N:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì chủ thể tham gia ký kết, nội dung, hình thức hợp đồng thỏa mãn điều kiện quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà P1 và bà N chưa hoàn thành do chưa thực hiện xong thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên chưa phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên, việc này không phải do lỗi của bà N. Ý chí của ông P, bà P1 và bà N đều mong muốn thực hiện việc chuyển nhượng. Bà N đã thanh toán đủ tiền và nhận đất. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà P1 với và N đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, hợp đồng về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 117, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Từ những lý lẽ viện dẫn đã chứng minh yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở, nên không chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa hôm nay là đúng pháp luật, nên chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 92, khoản 1 Điều 148, Điều 161, khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 122, 292, 328, 401, 422, 423, 424, 427, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 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;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Quang H**

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 469/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu khởi kiện của nguyên đơn:

- Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất ký ngày 29/6/2023 giữa ông **Nguyễn Quang H** với ông **Phạm Lưu P**, bà **Phạm Thị Liên P1** đối với thửa đất số 521, tờ bản đồ số 70, diện tích 206,3m² tọa lạc tại **phường T, Quận A, 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 vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH13115 do **Ủy ban nhân dân Quận A** cấp ngày 21/12/2018.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc ông **Phạm Lưu P**, bà **Phạm Thị Liên P1** phải trả lại cho ông **Nguyễn Quang H** số tiền 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng, trong đó 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng là tiền cọc và 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng là tiền phạt cọc.

1.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Phạm Lưu Phương** :

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất ký ngày 29/6/2023 giữa ông **Nguyễn Quang H** với ông **Phạm Lưu P**, bà **Phạm Thị Liên P1** đối với thửa đất số

521, tờ bản đồ số 70, diện tích 206,3m² tọa lạc tại phường T, Quận A, 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 vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH13115 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 21/12/2018 cho ông Phạm Lưu P, bà Phạm Thị Liên P1.

1.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002665 ngày 04/4/2024 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh lập giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Lưu P, bà Phạm Thị Liên P1 với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị N có hiệu lực pháp luật.

Bà Phạm Thị N1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng bộ, sang tên đổi với đổi quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 521, tờ bản đồ số 70, diện tích 206,3m² tọa lạc tại phường T, Quận A, 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 vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH13115 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 21/12/2018 cho ông Phạm Lưu P, bà Phạm Thị Liên P1, cập nhật thay đổi lần cuối ngày 20/01/2021 và theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002665 ngày 04/4/2024 do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh lập (nếu đủ điều kiện).

1.4. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Quang H phải chịu 36.600.000 (Ba mươi sáu triệu sáu trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được căn trừ vào số tiền tạm ứng 18.300.000 (Mười tám triệu ba trăm ngàn) đồng ông Nguyễn Quang H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022054 ngày 26/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, ông Nguyễn Quang H còn phải nộp 18.300.000 (Mười tám triệu ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- H3 lại cho ông Phạm Lưu P số tiền 600.000 (Sáu trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0049266 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- H3 lại cho bà Trần Thị N số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0049847 ngày 27/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12. Thành phố Hồ Chí Minh

2. Về án phí án phí dân sự phúc thẩm:

Ông **Nguyễn Quang H** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tương ứng theo Biên lai thu số 0003298 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông **Nguyễn Quang H** đã nộp đủ án phí

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDTC;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Thi hành án dân sự Tp. HCM;
- Phòng THADS khu vực 7- Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân khu vực 7- Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mai Trần Cảnh