

**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: 750/2025/DS-PT

Ngày 11/7/2025

V/v “Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; hợp
đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Lực.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Cường;

Ông Phan Trí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tường - 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:** Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2025, 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 10/2025/TLPT-DS ngày 02/01/2025 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng đặt cọc”; Do Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương Dương (nay là 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 163/2025/QĐ-PT ngày 11/3/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 57/2025/QĐPT-DS ngày 08/5/2025 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 02 ngày 11/6/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Minh T, sinh năm 1954; địa chỉ: Số A, đường số B, khu dân cư C, phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1980; thường trú tại: Số A, đường D, khu dân cư C, khu A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 19/6/2023). Ông T1 có mặt.

- Bị đơn: Bà Phan Ngọc T2, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Thân Thị Thu P, sinh năm 1996; địa chỉ: số D, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (Văn bản ủy quyền ngày 19/10/2024). Bà P có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lý Ngọc S – Công ty L2 chi nhánh T4; địa chỉ: số D, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông S vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn L, sinh năm 1995; địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông L vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Anh P1, sinh năm 1956; địa chỉ: Số A Hồ V, phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà P1 vắng mặt.

3. Văn phòng C; địa chỉ: Ô; Lô A, Đại lộ B, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C: Ông Nguyễn Duy L1 – Trưởng Văn phòng. Vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Phan Ngọc T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày trong quá trình tố tụng của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, nội dung khởi kiện như sau:*

Qua quen biết, bà Phạm Minh T được bà Phan Ngọc T2 giới thiệu có quyền sử dụng đất diện tích 3.623,7 m², thuộc thửa đất số 635, tờ bản đồ số 24 phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CE249068, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS5475, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H) cấp cho ông Lê Văn L ngày 24/10/2016, cần chuyển nhượng với giá 10.800.000.000 đồng. Theo thông tin bà T2 cung cấp thì thửa đất trên bà T2 nhờ ông L (con bà T2) đứng tên Giấy chứng nhận hộ bà T2, nên bà T2 toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng. Theo đó, bà T đã đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên với giá 10.800.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng, bà T cùng với bà Nguyễn Anh P1 hùn tiền lại để nhận chuyển nhượng thửa đất trên, việc hùn tiền chỉ thỏa thuận bằng lời nói, cụ thể: Bà T và bà P1 sẽ thanh toán theo phần hùn vốn, trong đó bà T sẽ thanh toán cho bà T2 số tiền 7.560.000.000 đồng (số tiền này bà T thanh toán cho bà T2 trước số tiền là 7.280.000.000 đồng, còn lại 280.000.000 sẽ thanh toán khi nào có Giấy chứng nhận); bà P1 thanh toán cho bà T2 số tiền 3.240.000.000 đồng (việc bà P1 và bà Thu thanh T3, trả tiền với nhau như thế nào bà T không rõ thông tin).

Ngày 28/03/2018, giữa bà T, bà T2 ký kết Giấy biên nhận đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên; tại thời điểm này, bà T đặt cọc cho bà T2 số tiền 100.000.000 đồng.

Đến ngày 05/4/2018, giữa bà T, bà P1 với ông Lê Văn L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004553, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 05/4/2018 để chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà P1, bà T. Cũng trong ngày 05/4/2024, bà T thanh toán thêm cho bà T2 số tiền 4.100.000.000 đồng, việc nhận tiền được bà T2 ký xác nhận tại đoạn cuối, trang 2 của Giấy biên nhận đặt cọc ngày 28/3/2018.

Đến ngày 29/9/2020, bà T thanh toán thêm cho bà T2 số tiền 3.080.000.000 đồng, tổng số tiền bà T đã thanh toán cho bà T2 là 7.280.000.000 đồng, việc nhận tổng số tiền này được bà T và bà T2 lập Giấy xác nhận đã nhận tiền đề ngày 29/9/2020.

Sau khi nhận số tiền trên, bà T2 có thông tin cho bà T biết là thửa đất đang tranh chấp, không thể tiến hành việc chuyển nhượng được; nên giữa bà T2 với bà T lập Biên bản giao trả tiền đề ngày 01/6/2021 để trả lại tiền và thỏa thuận chấm dứt việc đặt cọc, chuyển nhượng thửa đất. Theo đó, bà T2 có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền 7.280.000.000 đồng, trong đó:

- Lần 1 vào ngày 01/6/2021, bà T2 trả số tiền 3.500.000.000 đồng, số tiền này bà T đã nhận đủ của bà T2 vào ngày 01/6/2021.

- Lần 2 vào ngày 15/6/2021, bà T2 trả cho bà T số tiền 3.780.000.000 đồng. Số tiền này, cho đến nay bà T2 chưa thanh toán cho bà T.

Đồng thời, cũng trong ngày 01/6/2021, giữa bà T và bà T2 đã thống nhất hủy bỏ Giấy biên nhận đặt cọc ngày 28/03/2018, nên hiện giấy tờ này bà T chỉ còn lưu giữ bản photo, không còn lưu giữ bản chính.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004553, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/4/2018 ký kết giữa ông Lê Văn L với bà Nguyễn Anh P1, Phạm Minh T: Vào ngày 05/4/2018 bà T, bà P1 cùng ông L, bà T2 có trực tiếp đến Văn phòng công chứng Nguyễn Duy L1 để công chứng hợp đồng nêu trên, mọi thủ tục là bà T2 trực tiếp giao dịch với Văn phòng công chứng Nguyễn Duy L1 và đưa hồ sơ cho bà T, bà P1 ký, còn lý do Văn phòng công chứng Nguyễn Duy L1 thông tin cho biết không có công chứng và không có lưu giữ hồ sơ liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004553, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/4/2018 thì bà T không rõ. Hiện bà T không còn lưu giữ bản chính Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, vì sau khi công chứng, bản chính đưa cho bà T2 đi thực hiện thủ tục đăng ký biến động.

Theo Đơn khởi kiện ngày 20/6/2023 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/4/2024, bà T yêu cầu: Buộc bà Phan Ngọc T2 và ông Lê Văn L liên đới trả cho bà Phạm Minh T số tiền đặt cọc 3.780.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 15/6/2021 cho đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 10%/năm

(tạm tính là 30 tháng) cụ thể: 3.780.000.000 đồng x 10%/năm x 30 tháng = 945.000.000 đồng. Tổng tiền gốc, lãi yêu cầu bà Phan Ngọc T2, ông Lê Văn L phải trả là 4.725.000.000 đồng; hủy Giấy biên nhận đặt cọc ngày 28/03/2018 ký kết giữa bà Phạm Minh T với bà Phan Ngọc T2; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004553, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 05/4/2018 do Văn phòng C1 (nay là văn phòng C) công chứng.

Quá trình tố tụng và tại Đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 13/9/2024, bà T xác định lại yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

- Buộc bà Phan Ngọc T2 có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Minh T số tiền 3.780.000.000 đồng và tiền lãi trả tính từ ngày 16/6/2021 cho đến ngày 30/9/2024 là: 3.780.000.000 đồng x 10%/năm x 03 năm 03 tháng 14 ngày = 1.243.199.998 đồng.

- Hủy Giấy biên nhận đặt cọc ngày 28/03/2018 ký kết giữa bà Phạm Minh T với bà Phan Ngọc T2;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004553, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 05/4/2018 do Văn phòng C1 (nay là văn phòng C) công chứng.

- Bà T rút lại đối với yêu cầu buộc ông Lê Văn L có nghĩa vụ liên đới cùng bà Thu thanh T3 số tiền nêu trên cho bà T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, do ông Nguyễn Duy L1 đại diện theo pháp luật trình bày:*

Qua rà soát cơ sở dữ liệu, sổ danh mục, kho lưu trữ thì Văn phòng C1 (hiện nay được đổi tên là Văn phòng C) chỉ chứng thực Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 004553, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 05/4/2018 giữa bà Võ Thị Kim N với bà Phan Ngọc T2, do Công chứng viên Huỳnh Tấn B chứng nhận ngày 05/4/2018; không chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004553, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 05/4/2018 giữa ông Lê Văn L với bà Nguyễn Anh P1, bà Phạm Minh T.

** Bị đơn bà Phan Ngọc T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L, bà Nguyễn Anh P1, không cung cấp văn bản trình bày ý kiến ở cấp sơ thẩm.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Minh T đối với bị đơn bà Phan Ngọc T2 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng đặt cọc”.

- Buộc bà Phan Ngọc T2 có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Minh T số tiền 5.023.199.998 đồng, trong đó: Tiền đặt cọc là 3.780.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả là 1.243.199.998 đồng.

- Hủy Giấy biên nhận đặt cọc ngày 28/03/2018 ký kết giữa bà Phạm Minh T với bà Phan Ngọc T2;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004553, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 05/4/2018 ký kết giữa ông Lê Văn L với bà Phạm Minh T, bà Nguyễn Anh P1.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Phạm Minh T về việc buộc ông Lê Văn L có nghĩa vụ liên đới cùng bà Phan Ngọc Thu thanh T3 số tiền nêu trên cho bà Phạm Minh T.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận:

Bà Phan Ngọc T2 phải chịu 2.428.760 đồng, số tiền này bà Phan Ngọc T2 có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Minh T.

4. Về tiền án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Ngọc T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 113.023.199 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm trả tiền lãi do chậm thi hành án, quyền kháng cáo và quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 16/10/2024, bị đơn bà Phan Ngọc T2 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 08/5/2025, đại diện bị đơn giao nộp tài liệu, chứng cứ mới là sao kê giao dịch chuyển tiền qua ngân hàng vào tài khoản của bà Nguyễn Anh P1 và bà Vũ Nguyệt N1. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để thẩm định chứng cứ mới và cho các bên đương sự tiếp cận chứng cứ mới.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 11/7/2025, người đại diện của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp thẩm xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc thanh toán tiền giữa các bên liên quan. Người đại diện của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án có căn cứ và đúng pháp luật, bị đơn kháng cáo nhưng những chứng cứ do bị đơn xuất trình tại Tòa án cấp phúc thẩm không chứng minh được việc đã thanh toán tiền cho nguyên đơn. Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về kiến nghị khác phục thiếu sót: không.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến trình bày của các bên 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] Thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 635, tờ bản đồ số 24 phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Thành phố B là nơi hợp đồng được thực hiện nên Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn kháng cáo trong thời hạn và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn là hợp lệ.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 282 và 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị. Những phần bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị. Do đó phần quyết định của bản sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Lê Văn L có nghĩa vụ liên đới cùng bà Phan Ngọc Thu thanh T3 số tiền nêu trên cho bà Phạm Minh T không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về sự có mặt của người tham gia tố tụng: Đây là phiên tòa đã được mở lần thứ hai và sau khi đã tạm ngừng phiên tòa nhưng Luật sư của bị đơn vắng mặt; các đương sự khác gồm có ông Lê Văn L, bà Nguyễn Anh P1 và Văn phòng C (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt) vắng mặt. căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng này. Hơn nữa, việc vắng mặt của những người tham gia tố tụng nêu trên cũng không làm ảnh hưởng đến việc xét xử phúc thẩm và không làm thay đổi kết quả giải quyết vụ án.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn Phan Ngọc T2: Nguyên đơn không cung cấp được và Tòa án không thu thập được bản chính Giấy biên nhận đặt cọc ngày 28/03/2018, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004553, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Căn cứ Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự, tài liệu đọc được nội dung nhưng không phải là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan có thẩm quyền cung cấp, xác nhận thì không được coi là chứng cứ. Tuy nhiên, căn cứ Biên bản giao trả tiền đề ngày 01/6/2021 được lập giữa giữa bà T với bà T2 có nội dung thỏa thuận chấm dứt việc đặt cọc, chuyển nhượng thửa đất 635, tờ bản đồ số 24 có căn cứ xác định giữa bà T với bà T2 đã có thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng người được cấp GCNQSDĐ là ông Lê Văn L, không phải bà

T2 nên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà T2 là trái pháp luật vì bà T2 không có quyền thỏa thuận. Hơn nữa, các bên đã thỏa thuận hủy bỏ việc đặt cọc và quy định về nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã đặt cọc là phù hợp. Biên bản giao trả tiền đề ngày 01/6/2021 phát sinh hiệu lực, các bên có nghĩa vụ thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Biên bản giao trả tiền đề ngày 01/6/2021, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà T2 phải trả cho bà T số tiền đặt cọc là 3.780.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả là 1.243.199.998 đồng là phù hợp tài liệu, chứng cứ đã thu thập và đúng quy định của pháp luật.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 08/5/2025, đại diện bị đơn giao nộp tài liệu, chứng cứ mới là sao kê giao dịch chuyển tiền qua ngân hàng vào tài khoản của bà Nguyễn Anh P1 và bà Vũ Nguyệt N1 để chứng minh đã trả tiền cho bà T. Xét các tài liệu này thì thấy rằng: nguyên đơn không thừa nhận chứng cứ nêu trên vì cho rằng không liên quan đến khoản tiền mà bị đơn có nghĩa vụ phải trả cho nguyên đơn. Bà T không biết việc bà T2 chuyển tiền cho bà N1 và bà P1. Bị đơn cũng không có chứng cứ nào khác để chứng minh có việc thỏa thuận trả tiền đặt cọc giữa bị đơn với nguyên đơn bằng việc chuyển khoản/thanh toán cho bà Nguyễn Anh P1 và bà Vũ Nguyệt N1. Bị đơn kháng cáo nhưng chứng cứ đã giao nộp không chứng minh được yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp.

[7] Xét bản sao Giấy biên nhận đặt cọc ngày 28/03/2018 và bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004553, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD do nguyên đơn xuất trình không phải là chứng cứ nên việc tuyên hủy các tài liệu, giấy tờ này là không có ý nghĩa. Do đó, cần phải điều chỉnh một phần bản án sơ thẩm về việc không tuyên hủy hai văn bản này.

[8] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa về việc không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[9] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 282, Điều 293, Điều 296 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng 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, lệ phí Tòa án;

Căn cứ các Điều 275, 278, 280, 357 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phan Ngọc T2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Minh T đối với bị đơn bà Phan Ngọc T2 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng đặt cọc”.

Buộc bà Phan Ngọc T2 có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Minh T số tiền 5.023.199.998 đồng, trong đó: tiền đặt cọc là 3.780.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả là 1.243.199.998 đồng.

1.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận: Bà Phan Ngọc T2 phải chịu 2.428.760 đồng, số tiền này bà Phan Ngọc T2 có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Minh T.

1.3. Về tiền án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Ngọc T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 113.023.199 đồng.

1.4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương với số tiền và thời gian chậm trả.

2. Phần quyết định của bản án sơ thẩm: “Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Phạm Minh T về việc buộc ông Lê Văn L có nghĩa vụ liên đới cùng bà Phan Ngọc Thu thanh T3 số tiền nêu trên cho bà Phạm Minh T” có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí phúc thẩm: Bị đơn Phan Ngọc T2 phải chịu án phí là 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0005677 ngày 25/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh)

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

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- TAND tối cao (Vụ GDKT 1);
- VKSND TPHCM cơ sở 2;
- TAND khu vực 18 – TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 18 – TPHCM;

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

- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, HS (14). (58)

Nguyễn Công Lực