

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 18
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 175/2025/DS-ST
Ngày: 29-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 18-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết .

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Thanh Hải;

2. Bà Lê Thị Lan Phương.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Bình – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 310/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2023 về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 244/2025/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2025; quyết định hoãn phiên tòa số 119/2025/QĐST-DS ngày 19/9/2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Hồ Văn H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp X, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/4/2024). Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Mai Trung L, sinh năm 1968. Hộ khẩu thường trú: Tổ Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Hà Nam (nay là tổ Đ, xã T, tỉnh Ninh Bình); chỗ ở: Số E, đường H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Số E, đường H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Lương Thúy L1; địa chỉ: Số E, đường H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Số E, đường H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương). Vắng mặt.

Ông Mai Trung T1, sinh năm 1946; địa chỉ: Ấp C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Ông Mai Quang L2, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 21/10/2022, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn thống nhất trình bày:

Nguyên ông Hồ Văn H có nhu cầu cần nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm nhà sinh sống, nên ngày 28/5/2022 giữa ông Hồ Văn H và ông Mai Trung L có ký với nhau các hợp đồng, cụ thể như sau:

Hợp đồng thứ nhất: Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 375,5m² thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04863 ngày 27/02/2020 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Mai Trung L.

Hợp đồng thứ hai: Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.042,2m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04170 ngày 22/8/2019 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông Mai Trung L3.

Ngoài ra cùng ngày 28/5/2022 giữa ông H và ông L3 còn ký với nhau “giấy sang nhượng”, theo nội dung của giấy sang nhượng thì ông L3 sang nhượng cho ông H phần đất có diện tích chiều ngang 04 mét mặt tiền đường ĐH 719, chiều sâu 50 mét đứng tên Mai Trung T1 nhưng đã bán cho ông L3. Khi nào ông T1 sang tên cho ông L3 thì ông L3 sang tên cho ông H.

Giá chuyển nhượng của toàn bộ các phần đất trên là 1.400.000.000 đồng (giá này là chung cho cả phần đất thuộc thửa 192, thửa 28 và phần đất đang đứng tên ông T1). Hai bên thỏa thuận đặt cọc lần 1 là ngày 28/5/2022 với số tiền 340.000.000 đồng, lần 2 là ngày 09/7/2022 với số tiền 400.000.000 đồng, lần 3 là ngày 28/7/2022 khi hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H thanh toán số tiền còn lại 660.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn tổng số tiền của lần 1 và lần 2 là 740.000.000 đồng.

Trong hợp đồng không ghi nhưng hai bên thỏa thuận miệng với nhau người đi làm giấy tờ là ông Mai Trung L vì ông H không biết gì, không rành mặt chữ. Ngày 9/7/2022 ông H thanh toán số tiền lần 2 là 400.000.000 đồng nhưng ông L nói thủ tục giấy tờ chưa xong nên giữ nguyên đơn và bị đơn có ký thỏa thuận với nội dung: Khi nào ra công chứng thì ông H thanh toán số tiền 500.000.000 đồng, còn lại 160.000.000 đồng; lúc nào ông T1 ra sổ có diện tích ngang 04 mét mặt tiền đường ĐH 719 chiều dài 50 mét ($4 \times 50 \text{m} = 200 \text{m}^2$) mà ông Lương nhận chuyển nhượng của ông T1 sang cho ông H thì ông H trả hết số tiền 160.000.000 đồng còn lại.

Vì hai bên có mối quan hệ quen biết nhau (ông L trước đây là anh rể của ông H) nên sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông L đã bàn giao đất cho ông H và khoảng 05 ngày sau ông H đã tiến hành đổ móng xây nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông L. Việc này ông L biết vì ông L mặc dù sống ở T nhưng ông L thường xuyên về nhà ông T1 chơi (nhà ông T1 ngay bên cạnh các phần đất mà ông L chuyển nhượng cho ông H) nên ông L biết việc ông H xây nhà.

Đến ngày 28/7/2022 ông L không ra sổ được phần đất mà ông Lương nhận chuyển nhượng của ông T1 nên ông H không đồng ý, ông H yêu cầu ông L ra sổ phần đất của ông T1 thì ông H ra công chứng và thanh toán số tiền còn lại. Sau đó thấy lâu quá ông L không thông báo gì thì ông H có gọi điện nhiều lần để hỏi thủ tục như thế nào rồi nhưng ông L không bắt máy. Đến khoảng tháng 8 năm 2022 thì công an xã T báo ông H lên làm việc liên quan đến đơn thư của ông L, nội dung đơn là ông Lương thừa ông H xây dựng nhà trên đất của ông L thì lúc này ông H mới biết sự việc ông L gửi đơn thưa ông H tại công an xã T.

Nguyên đơn thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 32-2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D và chứng thư thẩm định giá số Vc 330/2025/44 ngày 26/8/2025 của Công ty TNHH D1.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/5/2022 giữa ông Hồ Văn H với ông Mai Trung L đối với thửa đất số 192, tờ bản đồ 39 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU859016, sổ vào sổ CS04863 ngày 27/02/2020 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Mai Trung L;

- Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/5/2022 giữa ông Hồ Văn H với ông Mai Trung L đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ 38 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS288452, sổ vào sổ CS04170 ngày 22/8/2019 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Mai Trung L;

- Hủy giấy sang nhượng lập ngày 28/5/2022 giữa ông Hồ Văn H và ông Mai Trung L để sang nhượng phần đất có diện tích chiều ngang 04 mét, chiều sâu 50 mét.

- Hủy bản thỏa thuận lập ngày 09/7/2022 giữa ông Hồ Văn H và ông Mai Trung L.

- Yêu cầu ông Mai Trung L trả số tiền là 740.000.000 (bảy trăm bốn mươi triệu đồng).

- Yêu cầu ông Mai Trung L trả số tiền mà ông H đã xây dựng căn nhà trên đất theo như định giá với số tiền là 151.655.040 đồng (một trăm năm mươi một triệu sáu trăm năm mươi lăm ngàn không trăm bốn mươi đồng). Ông H đồng ý giao lại căn nhà trên đất cho ông Mai Trung L quản lý sử dụng.

Đối với các tài sản là hàng rào lưới B40, trụ bê tông do ông Lương L4 thì nguyên đơn không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

- Theo bản tự khai ngày 08/12/2022 người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị Thu T2 trình bày:

Ngày 28/5/2022 ông Mai Trung L và ông Hồ Văn H có ký với nhau 02 hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể như sau:

Thửa đất chuyển nhượng gồm 02 thửa:

Thửa đất thứ nhất: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (ấp C, xã T, 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 Cu859016 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 27/02/2020 cho ông Mai Trung L.

Thửa đất thứ hai: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (ấp C, xã T, 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 CS288452 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 22/8/2019 cho ông Mai Trung L.

Giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng). Theo đó ông H đặt cọc cho ông L 02 lần với tổng số tiền là 740.000.000 đồng (bảy trăm bốn mươi triệu đồng), đặt cọc lần thứ nhất vào ngày 28/5/2022 với số tiền 340.000.000 đồng, đặt cọc lần thứ hai vào ngày 09/7/2022 với số tiền 400.000.000 đồng. Số tiền còn lại 660.000.000 đồng (sáu trăm sáu mươi triệu đồng) sẽ thanh toán vào ngày 28/7/2022 khi hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì bên mua sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho bên bán. Vào ngày 09/7/2022 khi ông H thanh toán tiền cọc lần 2 thì ông L đã thông

báo và cho ông H xem toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng 02 thửa đất trên đã hoàn chỉnh từ ngày 01/7/2022. Gần đến ngày ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng (khoảng thời gian từ ngày 22/7/2022 đến ngày 27/7/2022) ông L thường xuyên liên lạc với ông H qua số điện thoại 0386 758 964 (ông H cung cấp cho ông L khi ký hợp đồng đặt cọc) để ra phòng công chứng làm thủ tục mua bán nhưng ông H không nghe máy mặc dù điện thoại của ông H vẫn hoạt động bình thường có đồ chuông. Nóng lòng ngày 28/7/2022 ông L đến nhà ông H nhưng không gặp được ông H và phát hiện ông H đang xây dựng công trình nhà ở trái phép trên phần đất của ông L. Trên tinh thần thiện chí mong muốn làm thủ tục chuyển nhượng các thửa đất trên cho bên mua, từ ngày 29/7/2022 đến 01/8/2022 ông L tiếp tục liên lạc với ông H qua điện thoại để yêu cầu ra phòng công chứng làm thủ tục mua bán nhưng không được. Ngày 01/8/2022 ông H bắt máy, ông L đề nghị ông H ra gặp mặt để giải quyết vụ việc nhưng ông H không trả lời mà chỉ hỏi ông L “mày muốn gì” và ông H cũng không ra gặp mặt ông L. Với hành vi trốn tránh không thực hiện nghĩa vụ của bên mua theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ông H đã từ bỏ quyền lợi của mình.

Ngoài ra, khi chưa được sự đồng ý của ông L, ông H đã tự ý xây dựng công trình trên đất của ông L, hành vi trên của ông H đã xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông L. Vì vậy ông L đã yêu cầu ông Hai chấm D ngay việc xây dựng công trình nhà ở trên đất ông L. Ngày 10/8/2022 Công an xã T có công văn số 02/CV trả lời đơn của ông L theo đó Công an xã T đã buộc ông Hai chấm D ngay việc xây dựng nhà trên đất ông L.

Từ những lý do trên ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn H về việc:

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2022 giữa ông Hồ Văn H và ông Mai Trung L; buộc ông L thanh toán cho ông H số tiền 1.480.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm tám mươi triệu đồng), trong đó 740.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc vi phạm hợp đồng 740.000.000 đồng. Căn cứ gạch đầu dòng thứ 4 khoản V hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận “nếu đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc ủy quyền mà bên A không bán nữa thì bên A phải đền gấp đôi số tiền đã nhận cọc cho bên B. Nếu bên B không mua nữa hoặc không thanh toán số tiền như cam kết thì bên B sẽ mất số tiền đã đặt cọc cho bên A” và từ những hành vi trên của ông H, ông H đã không thực hiện đúng cam kết theo thỏa thuận trong các hợp đồng đặt cọc đã ký.

Trên tinh thần thiện chí, mong muốn giảm thiểu mức thấp nhất tổn thất tài chính cho bên mua. Vì vậy, nếu ông H có nhu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông L sẽ tạo điều kiện cho ông H. Trong trường hợp ông H không tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 28/5/2022 thì ông H mất số tiền 740.000.000 đồng đã cọc. Đối với công trình ông H đã tự ý xây dựng trên đất của ông L thì yêu cầu ông H tháo dỡ công trình xây dựng trả lại hiện trạng đất cho ông L.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 01/8/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Trung T1 trình bày:

Ông T1 có mối quan hệ là anh ruột của ông Mai Trung L và có mối quan hệ quen biết với ông Hồ Văn H. Khoảng năm 2018-2019 (lâu quá rồi tôi không nhớ rõ) vợ chồng ông L và bà Lương Thúy L1 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 28 tờ bản đồ số 38 và thửa 192 tờ bản đồ số 39 gần đất của ông T1, nhưng vì 02 thửa đất mà ông Lương nhận chuyển nhượng không có lối đi ra ngoài đường nên ông L có xin ông T1 chừa cho ông Lương M lối đi ra đường có chiều ngang khoảng 4 mét chiều dài khoảng 50 mét để đi ra đường, giữa ông T1 và ông L có lập một giấy tay theo đó ông T1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông L diện tích đất có chiều ngang khoảng 4 mét chiều dài khoảng 50 mét để làm lối đi vào hai thửa đất trên; lúc lập giấy tay này ông T1 có nói miệng với ông L là chỉ chừa cho ông L đi thôi không được chuyển nhượng cho người khác; giấy tay chuyển nhượng giao cho ông Lương G, ông T1 không giữ nên không có cung cấp cho Tòa án.

Sau khi ông Lương nhận chuyển nhượng phần đất trên của ông T1 thì ông L tiến hành xây hàng rào trụ bê tông làm đường đi ra đường lớn. Khi ông L chuyển nhượng cho ông H thì không báo cho ông T1 biết nhưng sau đó ông T1 mới biết là ông L đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất bao gồm 02 thửa đất trên và phần đất ông Lương nhận chuyển nhượng của ông T1 cho ông Hồ Văn H; ông H đã trả cho ông L tổng số tiền 740.000.000 đồng, lúc ông H giao cho ông L số tiền 400.000.000 đồng (giao đợt hai) thì giao tại nhà ông T1, lúc này nghe ông H và ông L nói chuyện với nhau thì ông T1 mới biết là trước đó ông H có giao cho ông L 340.000.000 đồng, tổng cộng là ông H đã giao cho ông L số tiền 740.000.000 đồng, lúc ông H giao số tiền 400.000.000 đồng cho ông L thì giao tại nhà ông T1 và ông T1 còn giúp ông Lương đếm tiền nữa. Tại thời điểm ông H và ông Lương lập hợp đồng đặt cọc thì phần đất mà ông T1 chuyển nhượng cho ông L để làm đường đi vẫn còn đứng tên ông Mai Trung T1. Sau khi ông H và ông L ký kết hợp đồng đặt cọc, ông H giao cho ông L số tiền 740.000.000 đồng thì ông hai nhận đất và tiến hành đổ đất đá xây nhà. Quá trình ông H xây nhà thì ông L có về xã T chơi, khi về có qua nhà ông T1 chơi và có biết sự việc ông H xây nhà trên phần đất tranh chấp nhưng ông L không có ý kiến gì.

Sau đó hai bên thực hiện hợp đồng như thế nào thì ông T1 không rõ, một thời gian sau đó thì phát sinh tranh chấp nên ông T1 có đại diện đứng ra hòa giải để ông H và ông L thống nhất hướng giải quyết nhưng không thành. Sau đó ông L có gửi đơn thưa ông H lên xã T. Sau đó như thế nào thì ông T1 không biết. Hiện tại phần đất mà ông T1 chuyển nhượng cho ông L để làm đường đi có chiều ngang khoảng 4 mét chiều dài khoảng 50 mét đã được ông T1 tặng cho con trai là ông Mai Quang L2 và ông L2 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN08243 ngày 26/7/2023. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 01/8/2025 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Quang L2 trình bày:

Ông Mai Quang L2 là con ruột của ông Mai Trung T1; là cháu của ông Mai Trung L (gọi ông L là chú). Việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng

đất giữa ông T1 và ông L, giữa ông L và ông H thì ông L2 không biết gì. Khoảng cuối năm 2024 ông Mai Trung T1 đã tặng cho ông L2 toàn bộ phần đất và tài sản trên đất, trong đó có phần đất mà ông T1 đã chuyển nhượng cho ông L, hiện tại ông L2 đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN08243 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp cho ông Mai Quang L2 ngày 26/7/2023. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thúy L1:* Tại buổi làm việc ngày 31/5/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh) bị đơn ông Mai Trung L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thúy L1 có mặt nhưng chưa thống nhất được ý kiến nên có yêu cầu Tòa án sắp xếp buổi làm việc lần sau để ông L và bà L1 cung cấp ý kiến. Tại buổi làm việc này bà Lương Thúy L1 có mặt nhưng không đồng ý ký vào biên bản làm việc. Trong quá trình tổ tụng để giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thủ tục cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng và các tài liệu, chứng cứ theo quy định pháp luật để báo cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà L1 biết và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình nhưng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thúy L1 vẫn vắng mặt không có lý do cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, Tòa án không thu thập được ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thúy L1.

- *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn ông Mai Trung L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thúy L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng là đã tự từ bỏ quyền lợi của mình; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Trung T1, ông Mai Quang L2 có yêu cầu xét xử vắng mặt nên đề nghị xét xử vắng mặt họ. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung thủ tục tố tụng.

Về nội dung vụ án: Quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Căn cứ vào các chứng cứ do đương sự cung cấp, Tòa án thu thập và quy định của pháp luật, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Hồ Văn H khởi kiện bị đơn ông Mai Trung L yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/5/2022 giữa ông Hồ Văn H với ông Mai Trung L đối với thửa đất số 192, tờ bản đồ 39 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU859016, số vào sổ CS04863 ngày 27/02/2020 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Mai Trung L; Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/5/2022 giữa ông Hồ Văn H với ông Mai Trung L đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ 38 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS288452, số vào sổ CS04170 ngày 22/8/2012 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Mai Trung L; Hủy giấy sang nhượng lập ngày 28/5/2022 giữa ông Hồ Văn H và ông Mai Trung L để sang nhượng phần đất có diện tích chiều ngang 04 mét, chiều sâu 50 mét; Hủy bản thỏa thuận lập ngày 09/7/2022 giữa ông Hồ Văn H và ông Mai Trung L; Yêu cầu ông Mai Trung L trả số tiền là 740.000.000 (bảy trăm bốn mươi triệu đồng); Yêu cầu ông Mai Trung L trả số tiền mà ông H đã xây dựng căn nhà trên đất theo như định giá với số tiền là 151.655.040 đồng (một trăm năm mươi một triệu sáu trăm năm mươi lăm ngàn không trăm bốn mươi đồng). Ông H đồng ý giao lại căn nhà trên đất cho ông Mai Trung L quản lý sử dụng. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Mai Trung L có nơi cư trú tại số E, đường H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là số E đường H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 151.655.040 đồng (một trăm năm mươi một triệu sáu trăm năm mươi lăm ngàn không trăm bốn mươi đồng) mà nguyên đơn đã xây dựng công trình trên đất. Để việc giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật, thuận lợi cho việc xác minh, thu thập chứng cứ, thẩm định, đo đạc, định giá tài sản...thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh (tòa án nơi có bất động sản) theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 1 Luật số 85/2025/QH15, ngày 25/6/2025 về 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 hoà giải đối thoại tại Toà án.

[1.3] Tại phiên toà, vắng mặt bị đơn Mai Trung L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thúy L1, ông Mai Trung T1 và ông Mai Quang L2. Tuy nhiên bị đơn ông L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thúy L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Trung T1 và ông Mai Quang L2 đã có yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Hội đồng xét xử xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/5/2022 giữa ông Hồ Văn H với ông Mai Trung L đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ 38 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS288452, sổ vào sổ CS04170 ngày 22/8/2019 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Mai Trung L, thấy rằng: Ông H và ông L thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 1.042,2m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ 38 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS288452, sổ vào sổ CS04170 ngày 22/8/2019 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Mai Trung L; ông H và ông L đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký hợp đồng đặt cọc, tài sản đặt cọc thuộc quyền sở hữu bên nhận đặt cọc, hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định tại Điều 116, 117, 119, 328 Bộ luật Dân sự. Vì vậy hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/5/2022 giữa ông Hồ Văn H với ông Mai Trung L đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ 38 có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Hội đồng xét xử xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/5/2022 giữa ông Hồ Văn H với ông Mai Trung L đối với thửa đất số 192, tờ bản đồ 39 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU859016, sổ vào sổ CS04863 ngày 27/02/2020 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Mai Trung L, thấy rằng: Ông H và ông L thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 375,5m² thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ 39 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU859016, sổ vào sổ CS04863 ngày 27/02/2020 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Mai Trung L; ông H và ông L đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký hợp đồng đặt cọc, tài sản đặt cọc thuộc quyền sở hữu bên nhận đặt cọc, hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định tại Điều 116, 117, 119, 328 Bộ luật Dân sự. Vì vậy hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/5/2022 giữa ông Hồ Văn H với ông Mai Trung L đối với thửa đất số 192, tờ bản đồ 39 có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Hội đồng xét xử xét hiệu lực và yêu cầu hủy “giấy sang nhượng” lập ngày 28/5/2022 giữa ông Hồ Văn H và ông Mai Trung L thấy rằng: Giấy sang nhượng với nội dung người sang nhượng là ông Mai Trung L, người nhận sang nhượng là ông Hồ Văn H; hai bên thỏa thuận sang nhượng diện tích đất mặt đường 04 mét chiều sâu 50 mét. Giấy sang nhượng không ghi thông tin cụ thể thửa đất (thuộc thửa nào, tờ bản đồ nào ...), mặt khác thông qua nội dung giấy sang nhượng, lời trình bày của đại diện nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T1 thì tại thời điểm ký giấy sang nhượng (28/5/2022) thì phần diện tích đất mặt đường 04 mét chiều sâu 50 mét đang đứng tên ông Mai Trung T1, ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy việc ông H và ông L thỏa thuận để chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang 04 mét chiều sâu 50 mét do ông Mai Trung T1 đứng tên quyền sử dụng đất là vi phạm quy định tại Điều 167 và 168 Luật đất đai năm 2013 nên vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 123 Bộ luật dân sự. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu hủy giấy sang nhượng lập ngày 28/5/2022 giữa ông Hồ Văn H và ông Mai Trung L để sang

nhượng phần đất có diện tích chiều ngang 04 mét, chiều sâu 50 mét là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 28/5/2022 giữa ông Hồ Văn H và ông Mai Trung L đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ 38 và hợp đồng đặt cọc lập ngày 28/5/2022 giữa ông Hồ Văn H và ông Mai Trung L đối với thửa đất số 192, tờ bản đồ 39, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 28/5/2022 ông H và ông L ký kết với nhau 02 hợp đồng đặt cọc, 01 hợp đồng ký để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 375,5m² thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04863 ngày 27/02/2020 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Mai Trung L và 01 hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.042,2m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04170 ngày 22/8/2019 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông Mai Trung L. Giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng (giá này là chung cho cả phần đất thuộc thửa 192, thửa 28 và phần đất đang đứng tên ông T1 theo giấy sang nhượng đất ghi ngày 28/5/2022). Nguyên đơn đã giao tiền cho bị đơn 02 lần với tổng số tiền là 740.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn ngày 28/7/2022 khi hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn thanh toán số tiền còn lại là 660.000.000 đồng. Vấn đề này các bên đã thống nhất nên đây là tình tiết sự kiện không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật dân sự.

Nguyên đơn cho rằng tuy trong hợp đồng đặt cọc không ghi nhưng hai bên thỏa thuận miệng với nhau người thực hiện toàn bộ thủ tục để thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là bị đơn ông Mai Trung L vì ông H không biết gì, không rành mặt chữ; đến ngày 28/7/2022 ông L không ra sổ được phần đất mà ông Lương nhận chuyển nhượng của ông T1 nên ông H không đồng ý, ông H yêu cầu ông L ra sổ phần đất của ông T1 thì ông H ra công chứng và thanh toán số tiền còn lại. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, hiện nay, thời hạn hợp đồng đã hết nên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả tiền cọc.

Bị đơn cho rằng: Gần đến ngày ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng (khoảng thời gian từ ngày 22/7/2022 đến ngày 27/7/2022) ông L thường xuyên liên lạc với ông H qua số điện thoại 0386 758 964 (ông H cung cấp cho ông L khi ký hợp đồng đặt cọc) để ra phòng công chứng làm thủ tục mua bán nhưng ông H không nghe máy mặc dù điện thoại của ông H vẫn hoạt động bình thường có đồ chuông. Bị đơn cho rằng nguyên đơn là người vi phạm hợp đồng đặt cọc nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét nội dung hợp đồng đặt cọc: Trong hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận bên nào thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Bị đơn cho rằng bị đơn vào ngày 09/7/2022 khi nguyên đơn thanh toán tiền đợt 2 thì bị đơn đã cho nguyên đơn xem toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng 02 thửa đất trên đã hoàn chỉnh từ ngày 01/7/2022, gần đến ngày ra công chứng bị đơn có gọi điện cho nguyên đơn yêu

cầu nguyên đơn ra phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên quá trình tố tụng bị đơn không nộp cho Tòa án chứng cứ chứng minh là bị đơn đã thực hiện thủ tục đo vẽ, xác nhận tình trạng bất động sản...; mặt khác bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh là bị đơn đã liên lạc với nguyên đơn để xúc tiến yêu cầu nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy lời trình bày của bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Bị đơn có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết được; phía nguyên đơn cũng có một phần lỗi, hết thời hạn theo thoả thuận nguyên đơn không có biện pháp xúc tiến, cũng không có động thái để các bên có thể thực hiện thoả thuận của hợp đồng.

Như vậy, nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong việc không xúc tiến thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Hiện nay, thời hạn của hợp đồng đặt cọc các bên đã giao kết để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đã hết, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, còn bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn và bà L1 chống đối, không hợp tác nên việc nguyên đơn yêu cầu hủy 02 hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2022 là có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Xét yêu cầu hủy bản thoả thuận lập ngày 09/7/2022 giữa ông Hồ Văn H và ông Mai Trung L. Như đã phân tích tại mục [2.4], hợp đồng đặt cọc lập ngày 28/5/2025 giữa ông H và ông L bị hủy bỏ; mà bản thoả thuận lập ngày 09/7/2022 xuất phát từ giao dịch đặt cọc giữa ông H và ông L. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu hủy bản thoả thuận lập ngày 09/7/2022 giữa ông Hồ Văn H và ông Mai Trung L là có cơ sở chấp nhận.

[2.6] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là 740.000.000 đồng: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu bị đơn trả lại số tiền cọc là 740,000,000 đồng, không yêu cầu phạt cọc số tiền 740.000.000 đồng. Do hợp đồng đặt cọc bị hủy, hai bên cùng có lỗi, căn cứ Điều 427 Bộ luật Dân sự yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, buộc ông Mai Trung L trả lại số tiền đặt cọc 740.000.000 đồng (bảy trăm bốn mươi triệu đồng) cho ông H. Đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền phạt cọc 740.000.000 đồng, xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.7] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Mai Trung L trả số tiền mà ông H đã xây dựng căn nhà trên đất theo như định giá với số tiền là 151.655.040 đồng (một trăm năm mươi một triệu sáu trăm năm mươi lăm ngàn không trăm bốn mươi đồng). Theo lời trình bày của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Trung T1 thì trong quá trình ông H xây nhà trên đất ông L thì ông L có về xã T chơi, có đến nhà ông T1 chơi (nhà ông T1 bên cạnh phần đất mà các bên thoả thuận chuyển nhượng), có biết việc ông H xây nhà nhưng không phản đối cho đến ngày 04/8/2022 khi các bên phát sinh tranh chấp trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc thì ông L mới có đơn yêu cầu giải quyết gửi đến Ủy ban nhân dân xã T yêu cầu giải quyết về hành vi xây nhà trên đất của ông H; điều này cho thấy việc ông H xây nhà trên đất đã được sự đồng ý của ông L. Nay hợp đồng đặt cọc bị hủy bỏ nên việc nguyên đơn yêu cầu

bị đơn thanh toán giá trị căn nhà theo định giá với số tiền 151.655.040 đồng (một trăm năm mươi một triệu sáu trăm năm mươi lăm ngàn không trăm bốn mươi đồng) và đồng ý giao lại căn nhà cho ông L quản lý sử dụng căn nhà là có cơ sở chấp nhận. Nguyên đơn tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với giá trị căn nhà là 98.344.960 đồng (chín mươi tám triệu ba trăm bốn mươi bốn ngàn chín trăm sáu mươi đồng); xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 740.000.000 đồng (bảy trăm bốn mươi triệu đồng) và đối với số tiền giá trị căn nhà xây dựng trên đất là 98.344.960 đồng (chín mươi tám triệu ba trăm bốn mươi bốn ngàn chín trăm sáu mươi đồng).

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà về thủ tục và quan điểm giải quyết vụ án như phát biểu của kiểm sát viên tại phiên toà là có căn cứ chấp nhận một phần.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá: Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá đất và tài sản trên đất là 24.190.843 đồng (hai mươi bốn triệu một trăm chín mươi ngàn tám trăm bốn mươi ba đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông L phải chịu toàn bộ.

[6] Về án phí: Bị đơn phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 1 Luật số 85/2025/QH15, ngày 25/6/2025 về 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 hoà giải đối thoại tại Toà án;

- Căn cứ vào các Điều 117, 123, 427 Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ Điều 167 và Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/UBTVQH 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn H đối với ông Mai Trung L về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/5/2022 giữa ông Hồ Văn H với ông Mai Trung L đối với thửa đất số 192, tờ bản đồ 39 tọa lạc tại ấp C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU859016, số vào sổ CS04863 ngày 27/02/2020 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Mai Trung L;

1.2. Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/5/2022 giữa ông Hồ Văn H với ông Mai Trung L đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ 38 tọa lạc tại ấp C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS288452, sổ vào sổ CS04170 ngày 22/8/2019 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Mai Trung L;

1.3. Tuyên “giấy sang nhượng” lập ngày 28/5/2022 giữa ông Hồ Văn H và ông Mai Trung L để sang nhượng phần đất có diện tích chiều ngang 04 mét, chiều sâu 50 mét là vô hiệu.

1.4. Hủy bản thỏa thuận lập ngày 09/7/2022 giữa ông Hồ Văn H và ông Mai Trung L.

1.5. Buộc ông Mai Trung L phải trả cho ông Hồ Văn H số tiền đặt cọc đã nhận là 740.000.000 đồng (bảy trăm bốn mươi triệu đồng).

1.6. Buộc ông Mai Trung L thanh toán cho ông Hồ Văn H giá trị căn nhà xây dựng trên đất với số tiền 151.655.040 đồng (một trăm năm mươi một triệu sáu trăm năm mươi lăm ngàn không trăm bốn mươi đồng). Giao cho ông Mai Trung L được quyền quản lý sử dụng căn nhà trên đất có diện tích 139,8 m² được xây dựng trên thửa đất số 28 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Khi 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 trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất 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. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: Ông Mai Trung L phải chịu chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản là 24.190.843 đồng (hai mươi bốn triệu một trăm chín mươi ngàn tám trăm bốn mươi ba đồng). Nguyên đơn ông Hồ Văn H đã nộp xong; ông Mai Trung L phải nộp để hoàn trả lại cho nguyên đơn ông H.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Mai Trung L phải chịu 39.949.651 đồng (ba mươi chín triệu chín trăm bốn mươi chín ngàn sáu trăm năm mươi một đồng).

Hoàn trả cho ông Hồ Văn H số tiền 17.400.000 đồng (mười bảy triệu bốn trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí mà ông H đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0001977 ngày 02 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 15-Thành phố Hồ Chí Minh) và số tiền 6.250.000 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007244 ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 18-Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (29/9/2025).

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

5. Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 18;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trần Thị Tuyết