

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 141/2026/DS-PT

Ngày: 28-01-2026

V/v “Tranh chấp chấp Hợp đồng
đặt cọc, bồi thường thiệt hại và
đòi lại tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Tiên Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nam

Bà Phạm Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thùy Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 692/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp chấp Hợp đồng đặt cọc, bồi thường thiệt hại và đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 844/2025/QĐ-PT ngày 12/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 519/2025/QĐ-PT ngày 31/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 87/2026/QĐ-PT ngày 19/01/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Trần Như T, sinh năm 1977; Địa chỉ: C, đường A, phường R, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, TP Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Trọng H, sinh năm: 1983; Địa chỉ: I đường F, ấp M, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 10-3-2025) (Có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1976; Địa chỉ: 3 phường T, thành phố Hồ Chí Minh (văn bản uỷ quyền ngày 19-6-2025) (Có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Kim T1, sinh năm 1985; (Có mặt)

2. Ông Lê Văn N, sinh năm: 1982; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện D (nay là xã D) tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Trương Trần Như T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 01 năm 2025 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ngày 06-12-2021, bà T, vợ chồng bà T1, ông N, ông L có ký “Biên nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Nội dung bà T1, ông N và ông L bán cho bà T các thửa đất 429 đến 440, tờ bản đồ số 36, tổng diện tích 10.391m² tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng 12.050.000.000 đồng, bà T đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn chuyển nhượng trễ nhất ngày 30-3-2022, nếu quá thời hạn này thì bên bán bồi thường gấp đôi số tiền cọc nếu bên bán không làm thủ tục tách thửa, ngược lại nếu bên mua không thanh toán thì mất cọc.

Do chuyển nhượng nhiều thửa, có thửa bà T1, ông N đứng tên, có thửa ông L đứng tên, nhưng hai thửa bà T tranh chấp là thửa 493, 668 tờ bản đồ 36 tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh chỉ do bà T1, ông N cùng đứng tên giấy đất, giá chuyển nhượng thửa 668 là 310.000.000 đồng, thửa 493 là 600.000.000 đồng, cọc mỗi thửa là 30.000.000 đồng.

Đến ngày thoả thuận nhưng bà T1, ông N chưa làm thủ tục nên bà T và bà T1, ông N làm hợp đồng bổ sung ngày 05-02-2024 có nội dung: Nếu đến thời gian ký tiếp những lô đất còn lại mà giấy tờ của lô đất công vẫn chưa đầy đủ thì sẽ đồng ý 01 đến 10 lần giá trị của lô đất công (giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng). Đến ngày 01- 4 - 2024 lô đất công vẫn chưa hoàn tất thủ tục nên bà T và bà T1 ông N tiếp tục làm hợp đồng bổ sung ngày 09-4-2024 có nội dung: Nếu bà T1 ông N không hoàn tất thủ tục đúng hạn của lô đất công hoặc lô đất công không thể làm

được thủ tục hợp lệ thì bà T1, ông N chịu trách nhiệm bồi thường giá trị của lô đất công theo đúng thoả thuận là 10 lần giá trị chuyển nhượng của lô đất công.

Nay bà T1, ông N không chuyển nhượng 02 lô đất là thửa 493 và thửa 688 cho bà T nên bà yêu cầu bà T1, ông N trả cho bà T số tiền cọc là 60.000.000 đồng (02 lô đất) bồi thường thiệt hại là 3.000.000.000 đồng (50% số tiền 6.000.000.000 đồng). Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của bà T giảm số tiền bồi thường còn 1.000.000.000 đồng. Rút yêu cầu đòi lại tiền chuyển thổ cư là 28.000.000 đồng.

* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Kim T1 trình bày:

Ngày 06-12-2021, vợ chồng bà, ông L và bà T có ký “Biên nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Nội dung vợ chồng bà và ông L bán cho bà T các thửa đất 429 đến 440, tờ bản đồ số 36, tổng diện tích 10.391m² tại xã S, giá chuyển nhượng 12.050.000.000 đồng, bà T đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn chuyển nhượng trễ nhất ngày 30-3-2022, nếu quá thời hạn này thì bên bán bồi thường gấp đôi số tiền cọc nếu bên bán không làm thủ tục tách thửa, ngược lại nếu bên mua không thanh toán thì mất cọc. Trong các thửa đất này có thửa vợ chồng bà đứng tên và có thửa ông L đứng tên, nhưng hai thửa bà T tranh chấp do vợ chồng bà đứng tên giấy đất nên không có liên quan đến ông L. Về thửa đất, số tiền thoả thuận chuyển nhượng, số tiền cọc đã nhận như bà T trình bày là đúng. Do chưa sang tên được cho bà T nên vợ chồng có làm giấy bổ sung hợp đồng ngày 09-4-2024 có nội dung nếu lô đất công (thửa 493) không chuyển nhượng đúng theo thoả thuận thì 01 đến 10 lần giá trị chuyển nhượng.

Thửa 493, 668 tờ bản đồ 36 tại ấp S, Huyện D vợ chồng bà nhận cọc từ bà T mỗi thửa 30.000.000 đồng, hai thửa nhận tổng cộng 60.000.000 đồng. Bà đồng ý cùng ông N trả số tiền cọc 02 thửa đất là 60.000.000 đồng và đồng ý trả cho bà T thêm 60.000.000 đồng. Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu vợ chồng bà bồi thường thiệt hại số tiền 1.000.000.000 đồng.

* Ông Lê Văn N được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần, ông N không tham gia tố tụng tại Toà nên không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh đã xử (tóm tắt):

Căn cứ các Điều 13, 328, 351, 360, 361, 419 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Trần Như T.

Buộc vợ chồng bà Trần Kim T1, ông Lê Văn N trả cho bà Trương Trần Như T số tiền đặt cọc là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) của bà Trương Trần Như T. Ghi nhận bà Trần Kim T1 tự nguyện trả cho bà Trương Trần Như T số tiền 60.000.000 đồng.

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trương Trần Như T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Kim T1 và ông Lê Văn N chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bà T1, ông N còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Trần Như T về việc đòi lại số tiền 28.000.000 đồng tiền chuyển thổ cư.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng; Quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định. Quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 01/10/2025, bà Nguyễn Thị Thùy D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Trần Tâm N1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm,

Bà Nguyễn Thị Thùy D và ông Nguyễn Trọng H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Trần Tâm N1 thống nhất trình bày: Nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm do Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Tây Ninh chưa xét đến toàn diện tình tiết vụ án và có cung cấp thêm chứng cứ mới để xem xét thực hại thực tế:

- Trong phần yêu cầu bà T có yêu cầu tòa tuyên bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc nhưng không được tòa xem xét.

- Bà T nhận thấy mức bồi thường 60 triệu đồng của bị đơn là không phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng và không bảo đảm tính công bằng gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi của nguyên đơn. Việc ký kết giữa hai bên là bảo đảm nguyên đơn chắc chắn mua được 2 thửa đất đó nên không đem tiền đi đầu tư chỗ khác. Trong khi đó vợ chồng ông N, bà T1 lén lút bán đất cho người khác với giá gấp đôi mà không có thỏa thuận trả lại tiền cọc và bồi thường, thì tại sao Tòa sơ thẩm tuyên nguyên đơn không thiệt hại. Cụ thể: Hành vi gây thiệt hại của bị đơn đối với bà T là việc bị đơn bà T1 đã chuyển nhượng thửa đất 493 cho ông Bùi Đình H1 và thửa đất 668 cho bà Trần Thị Thu T2 là vi phạm cam kết ngày 22/01/2024 cho bà T.

- Theo đơn kháng cáo thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà T1 và ông N bồi thường 1.000.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, bà T thay đổi mức yêu cầu bồi thường thiệt hại thực tế chênh lệch giá mà bị đơn được hưởng (1.350.000.000 đồng (tiền bị đơn bán thửa 493 cho ông H1 và thửa 668 cho bà T2 – 910.000.000 đồng là tổng số tiền mà bị đơn thỏa thuận bán 02 thửa đất 493, 668 cho bà T) = 440.000.000 đồng nhưng bà T chỉ yêu cầu số tiền 400.000.000 đồng là có lợi cho bị đơn.

- Đồng thời, nguyên đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo là bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 310.000.000 đồng mà nguyên đơn đã thanh toán cho thửa đất 618; nguyên đơn sẽ thực hiện thủ tục hoàn trả thửa 618 cho bị đơn ngay sau khi nhận đủ số tiền 310.000.000 đồng.

- Tòa sơ thẩm tuyên án như vậy là không đánh giá đúng mức độ thiệt hại làm mất đi ý nghĩa răn đe của hợp đồng, không bảo đảm nguyên tắc tự do và tôn trọng cam kết.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ Điều 13, 360 và 419 của Bộ luật Dân sự, bà T có quyền yêu cầu bồi thường toàn bộ thiệt hại và khoản lợi tức mà lẽ ra bà T được hưởng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc và bồi thường cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Kim T1 trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Lê Văn N vắng mặt, không có ý kiến trình bày.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. Xét kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Lê Văn N được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng nên căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt ông T1.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm thay đổi yêu cầu bồi thường thiệt hại từ 1.000.000.000 đồng xuống còn 400.000.000 đồng là không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được chấp nhận theo quy định tại Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, căn cứ theo Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại nội dung của bản án sơ thẩm có kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[4] Về xác định người tham gia tố tụng: Bà T khởi kiện yêu cầu bà T1, ông N trả tiền cọc và bồi thường thiệt hại (không phải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng) nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Trần Thị Thu T2, ông Bùi Đình H1 vào tham gia tố tụng trong vụ kiện này là phù hợp.

Về nội dung kháng cáo:

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền thiệt hại thực tế 400.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Về thỏa thuận phạt cọc: Theo Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015, nếu bên nhận đặt cọc từ chối thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc (phạt cọc), trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trong vụ án này, bị đơn thừa nhận vi phạm và đồng ý bồi thường một khoản bằng tiền cọc (60.000.000đ) và đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận là 60.000.000 đồng, tổng cộng trả 120.000.000đ như bản án sơ thẩm đã xử.

[5.2] Về thỏa thuận bồi thường gấp 10 lần: Ngày 05-02-2024 và ngày 09-4-2024, bà T cùng vợ chồng bà T1, ông N có ký hợp đồng bổ sung với nội dung nếu bên bán không hoàn tất thủ tục đúng hẹn thì phải bồi thường 10 lần giá trị thửa đất (giá trị chuyển nhượng là 600.000.000 đồng). Căn cứ thỏa thuận này, bà T khởi kiện yêu cầu bà T1, ông N bồi thường 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà T chỉ yêu cầu bồi thường số tiền thiệt hại thực tế là 400.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy thỏa thuận ngày 09/04/2024 về việc "đền 10 lần giá trị lô đất" thực chất là thỏa thuận về phạt vi phạm. Tuy nhiên, theo nguyên tắc tại Điều 13, Điều 418 và Điều 360 Bộ luật Dân sự năm 2015, trách nhiệm bồi thường thiệt hại chỉ phát sinh khi có hành vi vi phạm, có thiệt hại thực tế và có mối quan hệ nhân quả.

[5.3] Về chứng cứ thiệt hại: Bà T, người đại diện của bà T cho rằng bà T bị thiệt hại thực tế chênh lệch giá mà bị đơn được hưởng lợi (1.350.000.000 đồng (tiền bị đơn bán thửa 493 cho ông H1 và thửa 668 cho bà T2 – 910.000.000 đồng là tổng số tiền mà bị đơn thỏa thuận bán 02 thửa đất 493, 668 cho bà T) = 440.000.000 đồng nhưng bà T chỉ yêu cầu số tiền 400.000.000 đồng là có lợi cho bị đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy: Các bên chỉ mới dừng lại ở việc đặt cọc để thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm vi phạm, Hợp đồng chuyển nhượng chưa được ký kết và thực hiện. Trong trường hợp này, quyền sở hữu chưa chuyển giao cho nguyên đơn vẫn thuộc của bị đơn nên khoản giá thực tế chênh lệch của thửa 493, 668 mà bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T2 và ông H1 không phải là thiệt hại thực tế đã mất xuất phát từ tài sản của nguyên đơn. Do đó, bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Xét về tính công bằng: Việc nguyên đơn yêu cầu bồi thường 400.000.000 đồng trong khi mới chỉ đặt cọc 60 triệu đồng là không tương xứng với nghĩa vụ đã thực hiện và không phù hợp với thực tế thiệt hại phát sinh. Việc Tòa án sơ thẩm chấp nhận phạt cọc (trả 60.000.000 đồng và bồi thường thêm 60.000.000 đồng) đã là một hình thức chế tài nghiêm khắc đối với bị đơn, đảm bảo bù đắp những chi phí không chính thức và sự mất cơ hội ở mức độ hợp lý cho nguyên đơn. Do vậy, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới hợp lý, làm thay đổi bản chất vụ

án nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữa nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[7] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[9] Các phần khác của 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.

[10] Đối với yêu cầu kháng cáo bổ sung buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 310.000.000 đồng mà nguyên đơn đã thanh toán cho thửa đất 618; nguyên đơn sẽ thực hiện thủ tục hoàn trả thửa 618 cho bị đơn ngay sau khi nhận đủ số tiền 310.000.000 đồng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn không yêu cầu nội dung này đến phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn mới yêu cầu nên không có căn cứ để xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thùy D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Trần Tâm N1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2025/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 13, 328, 351, 360, 361, 419 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Trần Như T.

Buộc vợ chồng bà Trần Kim T1, ông Lê Văn N trả cho bà Trương Trần Như T số tiền đặt cọc là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) của bà Trương Trần Như T. Ghi nhận bà Trần Kim T1 tự nguyện trả cho bà Trương Trần Như T số tiền 60.000.000 đồng.

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trương Trần Như T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Kim T1 và ông Lê Văn N chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bà T1, ông N còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Trần Như T về việc đòi lại số tiền 28.000.000 đồng tiền chuyển thổ cư.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Trương Trần Như T phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định là 14.800.000 đồng. Bà T đã nộp và đã chi xong.

6. Về án phí sơ thẩm dân sự:

6.1 Bà Trần Kim T1, ông Lê Văn N chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng).

6.2 Bà Trần Kim T1 chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng).

6.3 Bà Trương Trần Như T chịu 40.200.000đ (bốn mươi triệu hai trăm nghìn đồng). Bà T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 46.880.000đ (bốn mươi sáu triệu tám trăm tám mươi tám nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0005027 ngày 07-02-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (nay Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11-Tây Ninh) Hoàn trả cho bà T số tiền còn thừa 6.680.000đ (sáu triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

7. Về phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Trương Trần Như T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng mà bà Trương Trần Như T đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005287 ngày 01/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Bà Trương Trần Như T đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

8. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm - TANDTC tại TP Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 11 –Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV.

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

Đinh Tiên Phương