

**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: 1716/2025/DS-PT

Ngày 30-12-2025

V/v tranh chấp 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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường – 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 Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 vào 30 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1214/2025/TLPT-DS ngày 13/11/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6993/2025/QĐ-PT ngày 25/11/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 22597/2025/QĐ-PT ngày 11/12/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị C, sinh năm 1971; địa chỉ: F, khu B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Phi H, sinh năm 1982; địa chỉ: số A đường P, khu phố Đ, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/02/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Trung H1 và ông Phan Minh H2 – Luật sư của Văn phòng Luật sư Phan Trung H1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: A, đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí

Minh.

- *Bị đơn*: Bà Đặng Thị Kim L, sinh năm 1957; địa chỉ: tổ D, khu phố E, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Huỳnh Công H3, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ F, khu phố E, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2025).

2. Ông Phạm Văn V, sinh năm 1975; địa chỉ: C, đường số B, tổ B, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 22/12/2025).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1956; địa chỉ: khu phố D, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), (là người mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 03/2023/QĐST-DS ngày 24/02/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương).

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn T: Bà Đặng Thị Kim L, sinh năm 1957 (vợ ông T); địa chỉ: tổ D, khu phố E, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Bùi Thị C.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/12/2021, bà Bùi Thị C (bên nhận chuyển nhượng) và bà Đặng Thị Kim L (bên chuyển nhượng) thống nhất lập và ký kết giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 04/7/2024, hai bên ký kết thêm Phụ lục giấy đặt cọc số 001/PLGDC/DTKL-BTC/7.2024. Ngày 30/9/2024, hai bên tiếp tục ký kết Phụ lục giấy đặt cọc số: 002/PLGDC/DTKL-BTC/8.2024 về việc sửa đổi bổ sung, điều chỉnh nội dung Giấy đặt cọc ngày 28/12/2021 và Phụ lục Giấy đặt cọc số 001/PLGDC/DTKL-BTC/7.2024 ngày 04/7/2024. Theo đó, bà L là chủ sử dụng 10.351,7m² đất, theo 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) tại địa chỉ: thị trấn U, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có thông tin như sau:

- GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: H02472 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/6/2007, có 09 thửa đất gồm: 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 và thửa 718, tờ bản đồ số 43, diện tích 4.920m², đất nông nghiệp. Nguồn gốc các thửa đất này bà L được thừa kế từ bố mẹ là ông Đặng Văn N và bà Trần Thị Q (có xác nhận của UBND xã U và Phòng Công chứng nhà nước huyện T).

- GCNQSDĐ số BE 381493, số vào sổ cấp GCN: CH00767 do UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/4/2011, có 04 thửa đất gồm: 54, 55, 56, 57, tờ bản đồ số 43, diện tích 1.291 m², đất trồng lúa (kèm trích lục bản đồ địa chính lập ngày 10/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đất đai thị xã T). Nguồn gốc các thửa đất này bà L nhận chuyển nhượng của ông Lâm Ngọc T1 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1210, quyền số 2-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/03/2011 tại Văn phòng C).

- GCNQSDĐ số BT 880247, số vào sổ cấp GCN: CH03098 do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/3/2015, có 06 thửa đất gồm: 38, 39, 40, 41, 42 và thửa 1031, tờ bản đồ số 43, diện tích 4.140 m², trong đó: 2.827,4m², đất trồng cây lâu năm và 1.313,3m² đất trồng lúa (kèm trích lục bản đồ địa chính lập ngày 26/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đất đai thị xã T). Nguồn gốc các thửa đất này bà L được thừa kế từ bố mẹ là ông Đặng Văn N và bà Trần Thị Q (có xác nhận của UBND xã U và Phòng Công chứng nhà nước huyện T).

Tổng diện tích đất bà L chuyển nhượng cho bà C là 10.351,7m², không bao gồm diện tích hành lang suối 276m², diện tích đất chuyển nhượng thực tế còn lại 10.075,7m². Giá chuyển nhượng đất như sau: diện tích đất trồng cây lâu năm 2.827,4m², thuộc thửa đất số 1031, giá chuyển nhượng: 2.500.000đồng/m², tổng số tiền thanh toán: 7.068.000.000 đồng; diện tích đất nông nghiệp (trồng lúa) các thửa đất còn lại 7.524,3m², trừ diện tích đất hành lang bảo vệ suối 276m², diện tích đất thực tế chuyển nhượng còn lại 7.248,3m² giá chuyển nhượng 1.100.000 đồng/m², tổng số tiền thanh toán 7.973.130.000 đồng, tổng cộng 15.041.130.000đồng. Tiền đặt cọc: bà C đặt cọc cho bà L số tiền 6.000.000.000 đồng. Trường hợp, sau khi đo vẽ hiện trạng thực tế của 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, không bao gồm hành lang bảo vệ suối và hành lang bảo vệ đường bộ. Nếu diện tích đất tăng, bà C phải trả thêm tiền cho bà L 1.100.000đồng/m²; nếu diện tích đất giảm, bà L phải giảm lại tiền cho bà C 1.100.000đồng/m². Bà L sẽ chịu thuế thu nhập cá nhân, thuế sử dụng đất hàng năm và phí công chứng, lệ phí đo vẽ, cắm ranh, mốc địa giới theo quy định của Nhà nước. Bà C chịu phí trước bạ theo quy định của Nhà nước.

Phạt vi phạm: Nếu bà L đổi ý không chuyển nhượng hoặc vì bất cứ lý do gì không thực hiện hoặc thực hiện chậm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 03 giấy chứng nhận nêu trên cho bà C, thì bà L phải trả lại toàn bộ tiền đặt cọc đã nhận và trả thêm tiền bồi thường gấp 05 lần số tiền mà bà L đã nhận của bà C. Nếu bà C đổi ý không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 03 giấy chứng nhận nêu trên, bà C phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bà L.

Thực hiện thỏa thuận, bà C đã chuyển tiền đặt cọc cho bà L theo từng đợt như sau:

Ngày 29/12/2021: bà C đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng;

Ngày 26/01/2022: bà C đã đặt cọc số tiền 4.000.000.000 đồng;

Ngày 04/7/2024: bà C đã đặt cọc số tiền 850.000.000 đồng.

Ngày 30/9/2024, bà C đã đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng.

Tổng số tiền đặt cọc bà L đã nhận của bà C 6.000.000.000 đồng.

Tại Phụ lục Giấy đặt cọc số 002/PLGĐC/ĐTKL-BTC/8.2024 ngày 30/9/2024, hai bên còn thỏa thuận: hai bên vẫn chưa ký kết hợp đồng công chứng đặt cọc theo cam kết, nguyên nhân chậm trễ do ông Phạm Văn T (là chồng của bà L) bị mất năng lực hành vi dân sự và đã có vương mắc về thủ tục bà L xin giám hộ đối với ông Phạm Văn T. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày ký Phụ lục Giấy đặt cọc số 002/PLGĐC/ĐTKL-BTC/8.2024, bà L phải có trách nhiệm tiến hành thủ tục xin giám hộ và cử người giám sát giám hộ theo quy định để ký kết hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng. Bà L cam kết đứng tên làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất thổ cư, bà C chịu các chi phí xin chuyển mục đích sử dụng đất. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển đất cây lâu năm sang đất thổ cư và bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã có đất thổ cư. Trong vòng 15 ngày kể từ ngày bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã chuyển đất thổ cư, thì bà L phải ra Phòng Công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C. Hai bên làm thủ tục mua bán ba bên (có sự tham gia của Ngân hàng để thực hiện thanh toán) bà C sẽ thanh toán cho bà L số tiền 9.283.270.000 đồng. Hai bên còn thỏa thuận, nếu bà L đổi ý không chuyển nhượng hoặc vì bất cứ lý do gì không thực hiện việc chuyển nhượng 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bà C, thì bà L phải trả lại toàn bộ tiền đặt cọc đã nhận của bà C và bồi thường cho bà C số tiền gấp 05 lần số tiền mà bà C đã đặt cọc cho bà L. Nếu bà C đổi ý không nhận chuyển nhượng 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên, thì bà C phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bà L.

Tuy nhiên, đến nay đã kéo dài hơn 03 tháng bà L vẫn không thực hiện đúng cam kết, thỏa thuận và nại ra lý do ông T bị mất năng lực hành vi dân sự và bà L phải thực hiện thủ tục xin giám hộ đối với ông T tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng thực tế có 02 thửa đất bà L được thừa kế từ cha mẹ, bà L cũng không chịu ký các giấy tờ để thực hiện cam kết. Bà L đã nhận của bà C số tiền đặt cọc lớn nhưng không chịu hợp tác thực hiện thủ tục ký kết hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C.

Bà C yêu cầu:

- Buộc bà Đặng Thị Kim L phải thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất tại Văn phòng C cho bà C và thực hiện việc chuyển nhượng 03 GCNQSDĐ nói trên theo quy định.

- Trường hợp bà Đặng Thị Kim L không thực hiện việc ký kết hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C và không ký hợp đồng chuyển nhượng 03 giấy chứng nhận trên thì phải hoàn trả toàn bộ số tiền cọc đã nhận của bà C là 6.000.000.000 đồng và thanh toán số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc với số tiền 30.000.000.000 đồng. Tổng số tiền bà Đặng Thị Kim L phải thanh toán cho bà C là 36.000.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày:

Bị đơn thống nhất về việc thỏa thuận chuyển nhượng, đặt cọc như nguyên đơn trình bày.

Ông T và bà L sống chung và có đăng ký kết hôn từ năm 1980. Phần đất trên là tài sản chung được hình thành trong thời kỳ hôn nhân của bà L và ông T. Do ông T bị tâm thần phân liệt nên năm 2023 bà L đã nộp đơn yêu cầu tuyên bố mất năng lực hành vi đối với ông T và được giải quyết bằng Quyết định số 03/2023/QĐST-DS ngày 24/02/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Bà C cũng đã biết tài sản trên là tài sản chung của ông T và bà L. Do đó, tại Điều 5.2 của Phụ lục giấy đặt cọc ngày 30/9/2024, hai bên có thỏa thuận: hiện nay hai bên vẫn chưa ký kết hợp đồng công chứng đặt cọc theo cam kết, nguyên nhân chậm trễ do ông Phạm Văn T bị mất năng lực hành vi dân sự và đã có vướng mắc về thủ tục bà L xin giám hộ đối với ông Phạm Văn T. Trong thời hạn 10 ngày, bà L phải có trách nhiệm tiến hành thủ tục xin giám hộ và cử người giám sát giám hộ theo quy định để ký kết hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng. Đồng thời còn thỏa thuận, bà L cam kết đứng tên làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất thổ cư, bà C chịu các chi phí xin chuyển mục đích sử dụng đất. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển đất cây lâu năm sang đất thổ cư và bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã có đất thổ cư. Trong vòng 15 ngày kể từ ngày bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã chuyển đất thổ cư, thì bà L phải ra Phòng Công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C. Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng, bà C sẽ thanh toán cho bà L số tiền 9.283.270.000 đồng. Đối với các nội dung ghi tay trên hợp đồng, phụ lục hợp đồng là do bà C tự ghi thêm, không có ý kiến đồng ý của bà L. Tuy nhiên, do bà C nộp đơn ngăn chặn đối với các quyền sử dụng đất trên tại UBND phường U, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T. Do đó, bà L không thể thực hiện được các thủ tục xin giám hộ, giám sát giám hộ cho ông T và các thủ tục đo đạc đất, chuyển mục đích sử dụng đất như thỏa thuận trong hợp đồng giữa hai bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng thì bà L vẫn có nguyện vọng thực hiện việc chuyển nhượng cho bà C nhưng do phía bà C làm đơn ngăn chặn gửi tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, UBND phường U nên phía bà L không thể thực hiện được việc làm thủ tục giám sát người giám hộ cho ông T và các thủ tục khác liên quan đến các phần đất trên. Đến ngày 04/6/2025, bà L đã thực hiện

thủ tục đăng ký giám hộ với ông T tại UBND phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 09/6/2025, ông Phạm Minh T2 (con của bà L, ông T) đã làm thủ tục đăng ký giám sát việc giám hộ đối với ông T. Tại buổi hòa giải ngày 10/6/2025, hai bên có thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có giấy xác nhận ông T2 là người giám sát việc giám hộ cho ông T thì bà C và bà L có trách nhiệm ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, bà C có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho bà L. Như vậy, đến ngày 10/7/2025 thì hai bên phải tiến hành việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C. Tuy nhiên, đến ngày hẹn thì phía bà L đã đến Văn phòng C để chờ làm thủ tục chuyển nhượng nhưng phía bà C không có mặt. Do đó, việc không thực hiện được việc ký hợp đồng là do phía bà C không thực hiện việc rút các đơn ngăn chặn đã nộp và không đến Văn phòng C để ký hợp đồng. Bà L không có lỗi trong việc hợp đồng không thực hiện được.

Do tài sản trên là tài sản chung của bà L và ông Phạm Văn T nhưng khi bà L tự ý thỏa thuận đặt cọc với bà C mà không có ý kiến của ông T. Do là tài sản chung của vợ chồng được hình thành trong thời kỳ hôn nhân nên việc bà L tự ý định đoạt khi chưa có sự đồng ý của ông T và những người có liên quan là không đúng quy định. Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà L và bà C là vô hiệu. Do hợp đồng trên vô hiệu nên bà L chỉ đồng ý trả lại số tiền đặt cọc đã nhận từ bà C là 6.000.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T trình bày:

Thống nhất trình bày của bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đồng thời bổ sung yêu cầu khởi kiện hủy giấy chuyển nhượng đất ngày 13/7/2022, giấy đặt cọc ngày 14/10/2022, hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2025 và ngày 27/6/2025 giữa bà Đặng Thị Kim L và ông Huỳnh Công H3; đề nghị Tòa án xem xét tư cách của ông Huỳnh Công H3 vừa là người làm chứng vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; triệu tập ông Nguyễn Văn P là Công chứng viên thuộc Văn phòng C và người đại diện của Văn phòng C tham gia phiên tòa.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên quan điểm, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc 6.000.000.000 đồng và tự nguyện thanh toán cho nguyên đơn tiền lãi trên số tiền cọc đã nhận với mức lãi suất 10%/năm tính từ thời điểm nhận tiền cọc cho đến ngày xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 92, 147, 227, 228, 235, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 328, 428 của Bộ luật Dân sự; các Điều 12, 26, 27 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị C đối với bị đơn bà Đặng Thị Kim L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc bà Đặng Thị Kim L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Bùi Thị C tổng số tiền 7.937.779.679 đồng (bảy tỷ chín trăm ba mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm bảy mươi chín đồng), bao gồm tiền cọc 6.000.000.000 đồng, tiền lãi 1.937.779.679 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị C về việc buộc bà Đặng Thị Kim L phải thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất tại văn phòng C và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C, yêu cầu phạt cọc số tiền 30.000.000.000 đồng (ba mươi tỷ đồng).

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2025/QĐ-BPKCTT ngày 26/6/2025 về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đặng Thị Kim L được miễn án phí.

Bà Bùi Thị C phải chịu số tiền 138.300.000 đồng (một trăm ba mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 72.000.000 đồng (bảy mươi hai triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 0002512 ngày 22/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập là Thi hành án dân sự Thành phố H). Bà C còn phải chịu số tiền 66.300.000 đồng (sáu mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 23/9/2025 nguyên đơn bà Bùi Thị C có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Một là, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, ký kết hợp đồng đặt cọc công chứng và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng 03 thửa đất cho nguyên đơn, trường không bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bị đơn phải trả lại 6.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền phạt cọc 30.000.000.000 đồng, tổng cộng 36.000.000.000 đồng. Hai là, hủy toàn bộ các giao dịch giữa bị đơn và ông Huỳnh Công H3 do vô hiệu gồm giấy chuyển nhượng đất ngày 13/7/2022 đối với các thửa đất số 54, 55, 56, 57 thuộc GCNQSDĐ BE 381493; giấy đặt cọc ngày 14/10/2022 đối với các thửa

đất thuộc GCNQSDĐ BE 381493; hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2025 đối với các thửa đất thuộc GCNQSDĐ BT880247 được công chứng tại Văn phòng C; hợp đồng đặt cọc ngày 27/6/2025 đối với các thửa đất thuộc GCNQSDĐ số AI 326149 được công chứng tại Văn phòng C.

Ngày 01/10/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS, kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm do xác định không đúng tư cách tham gia tố tụng của ông Huỳnh Công H3, đưa thiếu người tham gia tố tụng là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh M, xác minh thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; đại diện Viện Kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Bùi Thị C có ý kiến:

Về tố tụng, Hội đồng xét xử sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi xác định tư cách người tham gia tố tụng: Không đưa Công chứng viên Nguyễn Văn P, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh M vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án sơ thẩm xác định sai tư cách của ông Huỳnh Công H3, vì quyền lợi của ông H3 gắn chặt, phụ thuộc hoàn toàn vào kết quả giải quyết tranh chấp của nguyên đơn, bị đơn nên không thể tách rời khỏi vụ án này, không thể xác định ông Huỳnh Công H3 là người làm chứng mà phải đưa ông H3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Về nội dung: Căn cứ tại khoản 1 Điều 43 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, bị đơn bà Đặng Thị Kim L có toàn quyền định đoạt đối với hai quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 326149 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 880247 vì nguồn gốc tài sản bị đơn được hưởng thừa kế nên bị đơn không cần có ý kiến của chồng là ông Phạm Văn T tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Đồng thời, cả 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều chỉ ghi tên một mình bà Đặng Thị Kim L. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 328, Điều 117 của Bộ luật Dân sự thì giấy đặt cọc và các phụ lục đã phát sinh hiệu lực pháp luật ngay tại thời điểm giao kết. Việc chậm trễ trong việc ký kết hợp đồng công chứng là do ông Phạm Văn T bị mất năng lực hành vi dân sự và vướng mắc về thủ tục bà L xin giám hộ cho ông T nên giấy đặt cọc này không bị vô hiệu, bà L là người có lỗi chính nên bà L phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc và tiền phạt cọc nếu không tiếp tục chuyển nhượng đất cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung hủy toàn bộ các giao dịch giữa bị đơn và ông Huỳnh Công H3 do vô hiệu, giao dịch giữa bị đơn và ông H3 có tính chất loại trừ quyền lợi của nguyên đơn. Nếu không tuyên các giao dịch này vô hiệu, yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn sẽ không thể thi hành được trên thực tế.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, trường hợp chấp nhận các vi phạm tố tụng, thì sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy bỏ các giao dịch giữa bị đơn và ông Huỳnh Công H3 do vô hiệu vì giả tạo.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Giữ nguyên nội dung kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Huỳnh Công H3; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T là bà Đặng Thị Kim L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/9/2025 nguyên đơn bà Bùi Thị C có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; ngày 01/10/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm; việc kháng cáo, kháng nghị vẫn trong thời hạn quy định của pháp luật.

Tại cấp sơ thẩm ông H3 là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà L (đại diện ủy quyền); tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà L là ông Phạm Văn V trình bày bà L đã chấm dứt ủy quyền với ông H3, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm chưa nhận được văn bản này, do đó ông H3 vẫn là người đại diện hợp pháp cho bà L.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

[2.1.1] Bà Đặng Thị Kim L và ông Phạm Văn T là vợ chồng theo Giấy công nhận kết hôn ngày 25/3/1980 của Ủy ban nhân dân xã U, huyện T, tỉnh Sông Bé. Ngày 24/02/2023, Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa

án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) ra Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự về việc yêu cầu tuyên bố một người mất năng lực hành vi dân sự số 03/2023/QĐST-DS, theo quyết định đã tuyên bố “ông Phạm Văn T, sinh năm 1956; hộ khẩu thường trú: khu phố D, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương là người mất năng lực hành vi dân sự”.

Trích lục đăng ký giám hộ số 344/TLGH-BS ngày 04/6/2025 của Ủy ban nhân dân phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương người giám hộ cho ông Phạm Văn T là bà Đặng Thị Kim L.

Trích lục đăng ký giám sát việc giám hộ số 02/TLGSGVGH ngày 09/6/2025 của Ủy ban nhân dân phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, người giám sát việc giám hộ cho ông Phạm Văn T là ông Phạm Minh T2.

[2.1.2] Quyền sử dụng đất diện tích 4.920m² (*đất lúa*) thuộc các thửa số 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 718, tờ bản đồ số 43, tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 326149, số vào sổ H02472 ngày 18/6/2007 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Đặng Thị Kim L; đất có nguồn gốc thừa kế sử dụng năm 1987.

Quyền sử dụng đất diện tích 4.140,7m² (*đất trồng lúa và đất trồng cây lâu năm*) thuộc các thửa số 38, 39, 40, 41, 42, 1031, tờ bản đồ số 43, tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 BT 880247, số vào sổ CH03098 ngày 05/3/2015 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Đặng Thị Kim L; đất có nguồn gốc cha mẹ để lại năm 1990.

Quyền sử dụng đất diện tích 1.291m² (*đất trồng lúa*) thuộc các thửa số 54, 55, 56, 57, tờ bản đồ số 43, tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường 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 BE 381493, số vào sổ CH00767 ngày 26/4/2011 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Đặng Thị Kim L; đất có nguồn gốc bà L nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1210, quyền số 02-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/3/2011 tại Văn phòng C giữa bà L với ông Lâm Ngọc T1.

[2.1.3] Ngày 28/12/2021, bà L (bên chuyển nhượng đất – A) và bà C (bên nhận chuyển nhượng – B) ký kết giấy đặt cọc về việc sang nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Bà L chuyển nhượng cho bà C 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, diện tích đo đạc thực tế 10.351,7m²; giá chuyển nhượng: 3.000m² giá 2.500.000 đồng/m², diện tích còn lại giá 1.100.000.000 đồng/m²; bà C đặt cọc cho bà L 6.000.000.000 đồng, như sau: ngày 28/12/2021, bà C đặt cọc 1.000.000.000 đồng; sau khi công chứng đặt cọc sẽ đưa tiếp 500.000.000 đồng; 01 tháng sau kể từ ngày công chứng đặt cọc, bà C sẽ đưa tiếp cho bà L 4.500.000.000 đồng; sau khi đo đạc và hoàn thành đầy đủ giấy tờ chuyển nhượng, bà L sẽ báo cho bà C biết trước 15 ngày, sau đó ra công chứng chuyển quyền sử

dụng đất sang tên cho bà C, bà C sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà L sau khi trừ đi 300.000.000 đồng để đóng thuế thu nhập cá nhân cho bà L. Trách nhiệm của các bên: bà L phải đảm bảo đây là tài sản hợp pháp, không có tranh chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng và không bị quy hoạch, khi nhận cọc của bà C thì bà L cam kết được sự thống nhất của những người có quyền sở hữu chung mảnh đất; nếu bà L đổi ý không bán hoặc vì lý do gì không thực hiện được hay thực hiện chậm việc sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà C hoặc bà L không thực hiện đúng Điều 2.1 của hợp đồng thì bà L phải bồi thường cho bà C số tiền gấp 05 lần số tiền bà C đã đặt cọc cho bà L; nếu bà C tự ý hủy bỏ việc sang nhượng đất mà không có sự đồng ý của bà L thì mất số tiền đã đặt cọc cho bà L.

Ngày 04/7/2024, bà L và bà C ký kết Phụ lục giấy đặt cọc số 001/PLGĐC/ĐTKL-BTC/7.2024 có nội dung: Giá chuyển nhượng 15.283.270.000 đồng. Tình trạng hiện nay, hai bên chưa tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng/Văn phòng công chứng, lý do khách quan và chủ quan. Bà C đã thanh toán tiền cọc và bà L đã nhận tiền cọc là 7.000.000.000 đồng. Bà L làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất thổ cư, bà C chịu chi phí chuyển mục đích sử dụng. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển đất cây lâu năm sang đất thổ cư, trong vòng 15 ngày kể từ ngày bà C đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất từ cây lâu năm sang đất ở, bà L phải ra Phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 30/9/2024, bà L và bà C ký kết Phụ lục giấy đặt cọc số 002/PLGĐC/ĐTKL-BTC/9.2024 có nội dung: Giá chuyển nhượng 15.041.130.000 đồng. Số tiền đặt cọc bà C đã giao cho bà L là 6.000.000.000 đồng. Đến nay hai bên chưa ký kết hợp đồng công chứng đặt cọc theo cam kết, nguyên nhân chậm trễ do ông Phạm Văn T (chồng của bà L) bị mất năng lực hành vi dân sự và đã có vướng mắc về thủ tục bà L xin giám hộ đối với ông T. Trong thời hạn 10 ngày, bà L phải có trách nhiệm tiến hành thủ tục xin giám hộ và cử người giám sát giám hộ theo quy định để ký kết hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng.

Bà C, bà L xác định có ký kết hợp đồng đặt cọc, các phụ lục hợp đồng nêu trên, thống nhất nội dung thỏa thuận và số tiền đặt cọc giao nhận giữa hai bên là 6.000.000.000 đồng, đây là các tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo thỏa thuận ngày 30/9/2024, trong thời hạn 10 ngày, bà L phải có trách nhiệm tiến hành thủ tục xin giám hộ và cử người giám sát giám hộ theo quy định để ký kết hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng; còn theo thỏa thuận ngày 04/7/2024, sau khi hoàn thành thủ tục chuyển đất cây lâu năm sang đất thổ cư, trong vòng 15 ngày kể từ ngày bà C đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất từ cây lâu năm sang đất ở, bà L phải ra Phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, thỏa thuận giữa các bên không có thời gian cụ thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, còn theo thỏa thuận ngày 30/9/2024 (thỏa thuận sau cùng) là ký kết hợp đồng đặt cọc.

Ngày 11/3/2025, bà C nộp đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà L tại Tòa án.

Ngày 04/6/2025, bà Đặng Thị Kim L người giám hộ cho ông Phạm Văn T (Trích lục đăng ký giám hộ số 344/TLGH-BS ngày 04/6/2025 của Ủy ban nhân dân phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương).

Ngày 09/6/2025, ông Phạm Minh T2 là người giám sát việc giám hộ cho ông Phạm Văn T (Trích lục đăng ký giám sát việc giám hộ số 02/TLGSGVGH ngày 09/6/2025 của Ủy ban nhân dân phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương).

Tại biên bản hòa giải ngày 10/6/2025 của Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn đã thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có giấy xác nhận ông T2 là người giám sát việc giám hộ cho ông T thì bà C và bà L có trách nhiệm ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, bà C có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho bà L.

Ngày 23/6/2025, bà C yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với các thửa đất nêu trên.

Ngày 26/6/2025, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2025/QĐ-BPKCTT, phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ đối với các thửa đất do bà Đặng Thị Kim L đứng tên theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại đơn xin hoãn phiên tòa, đề nghị triệu tập bổ sung ngày 11/9/2025 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu: Xem xét tư cách của ông Huỳnh Công H3 vừa là người làm chứng vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; triệu tập ông Nguyễn Văn P và người đại diện của Văn phòng C tham gia phiên tòa; đồng thời nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy Giấy chuyển nhượng đất ngày 13/7/2022, Giấy đặt cọc ngày 14/10/2022, các hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2025 và ngày 27/6/2025 giữa bà Đặng Thị Kim L và ông Huỳnh Công H3.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày đến nay thỏa thuận ngày 04/7/2024 về việc chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất ở, vẫn chưa thực hiện được, do chưa được Nhà nước cho phép.

[2.2] Xét, theo các giấy chuyển nhượng đất ngày 13/7/2022, giấy đặt cọc ngày 14/10/2022 giữa bà L với ông H3 thì bà L chuyển nhượng diện tích 1.291m² thuộc các thửa đất số 54, 55, 56, 57 cho ông H3; giấy mượn tiền ngày 19/02/2022 bà L mượn ông H3 số tiền 500.000.000 đồng, hợp đồng vay tiền ngày 26/6/2025 bà L mượn ông H3 2.000.000.000 đồng; hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2025 và ngày 27/6/2025 giữa bà Đặng Thị Kim L và ông Huỳnh Công H3. Các giao dịch này liên quan đến các thửa đất tranh chấp giữa bà C với bà L nên phải đưa ông H3 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, thu thập chứng cứ liên quan đến việc công chứng hợp đồng đặt cọc giữa bà L, ông H3, các vấn đề này phải được xem xét giải quyết trong cùng một vụ án

mới đảm bảo tính chính xác, giải quyết triệt để vụ án; đồng thời, xem xét xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông H3; trường hợp phải xem xét hủy bỏ các giao dịch đặt cọc được công chứng tại Văn phòng Công chứng giữa bà L với ông H3 do không đúng quy định pháp luật và phải bồi thường thiệt hại thì đưa Văn phòng Công chứng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Mặt khác, giao dịch hiện nay có sự thay đổi về hoàn cảnh, các bên có quyền đàm phán thỏa thuận về việc sửa đổi hợp đồng trong một thời hạn hợp lý theo quy định tại Điều 420 Bộ luật Dân sự, trường hợp không thể thỏa thuận được về việc sửa đổi hợp đồng thì sẽ giải quyết theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị C.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 01/10/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Bùi Thị C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0021088 ngày 29/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 17 – TPHCM;
- TAND khu vực 17 – TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự (15),(80).



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

Nguyễn Thị Duyên Hằng