

Bản án số: 1099/2026/DS-PT

Ngày: 29/5/2026

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 Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán:

Ông Đào Minh Đa

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- 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: Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 574/2026/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2026 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 12/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2601/2026/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 7082/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Anh T, sinh năm 1979; địa chỉ: số E H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số F K, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn D, sinh năm 1953 hoặc bà Lê Thị Kim D1, sinh năm 1979 hoặc ông Nguyễn Thanh K, sinh năm 2001 hoặc bà Nguyễn Đoàn Thùy D2, sinh năm 2002; cùng địa chỉ: số F K, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/12/2024); ông D, bà D1 có mặt; ông K vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1974; địa chỉ: thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Thanh B: Bà Vòng Ngọc Bảo C, sinh năm 2001; địa chỉ: khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2025); có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1973; địa chỉ: thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1: Ông Huỳnh Ngọc P, sinh năm 1981; địa chỉ: khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc bà Vòng Ngọc Bảo C, sinh năm 2001; địa chỉ: khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/3/2025); ông P có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; bà C có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1977; địa chỉ: thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T2: Bà Vòng Ngọc Bảo C, sinh năm 2001; địa chỉ: khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2025); có mặt.

4. Bà Trần Nguyễn Hạ U, sinh năm 1995; địa chỉ: thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Nguyễn Hạ U: Ông Huỳnh Ngọc P, sinh năm 1981; địa chỉ: khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2025); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1981; địa chỉ: thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Anh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thị Kim D1, ông Lê Văn Dẫn Dũng trình bày:

Bà Nguyễn Thị Anh T và 03 (ba) anh chị em bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T2 là bạn bè. Ông B, bà T1 và bà T2 nói rằng được nhận thừa kế phần diện tích 5.322,1m² thuộc thửa đất số 40 (cũ 166), tờ bản đồ số 10 (bản đồ năm 2008), tọa lạc tại ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 852351 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 10/11/2008 cho bà Nguyễn Thị Thanh H - mẹ ruột bà T1, ông B và bà T2 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 40). Hiện tại, ông B, bà T1 và bà T2 đang làm thủ tục để đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên.

Ngày 01/4/2022, bà Thư ký Hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Thanh B và các thành viên trong hộ gia đình bao gồm bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 về việc nhận chuyển nhượng một phần đất diện tích 600m² (12 mét ngang

mặt đường x 50 mét dài) thuộc thửa đất số 40 với giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 1.700.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, ngày 05/4/2022 bà T đã thanh toán tiền đặt cọc là 1.700.000.000 đồng qua tài khoản Ngân hàng tên: Trần Nguyễn Hạ U (con gái bà T1), số tài khoản: 76210000534284 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (B1) với nội dung “*Chuyển tiền đất cho anh B*” do ông B cung cấp.

Ngày 03/10/2023, bà T chuyển số tiền 10.000.000 đồng vào tài khoản Ngân hàng V, số tài khoản 0081001339872 – tên chủ tài khoản bà Nguyễn Thị Thanh T2 theo yêu cầu của bà T2 để phục vụ cho việc sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T và tiền nộp thuế đất.

Ngày 01/11/2023, bà T tiếp tục chuyển số tiền 61.200.000 đồng vào tài khoản Ngân hàng TMCP Q, số tài khoản 888878968 – tên chủ tài khoản bà Nguyễn Thị Thanh T2 theo yêu cầu của bà T2 để làm thủ tục lên thổ cư.

Tổng số tiền bà T đã giao để đặt cọc và nhận chuyển nhượng 600m² đất nêu trên là 1.771.200.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay đã quá hạn chuyển nhượng, bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà nhưng ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 vẫn không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng, chưa bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Diện tích 600m² thuộc thửa đất số 40 hiện nay đang do ông B quản lý, sử dụng. Diện tích còn lại do bà H quản lý.

Bà T nhiều lần yêu cầu ông B, bà T1, bà T2, bà U trả lại số tiền cọc cho bà T nhưng cả bốn người không đồng ý. Đồng thời, do thửa đất số 40 không đủ điều kiện tách thửa theo Văn bản trả lời số 1807/CNVPĐK-ĐKCG ngày 24/4/2025, vì vậy bà T yêu cầu Tòa án:

Tuyên Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất lập ngày 01/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị Anh T và ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Trần Nguyễn Hạ U cùng liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Anh T toàn bộ số tiền đã nhận là 1.771.200.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm bảy mươi một triệu, hai trăm nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Trần Nguyễn Hạ U liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Anh T số tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tính từ ngày 24/02/2025 đến ngày Tòa án xét xử vụ án (09/12/2025), tạm tính là 09 tháng 15 ngày. Số tiền lãi được tính như sau: 1.771.200.000 đồng x 10%/năm x 09 tháng 15 ngày là 140.220.000 đồng.

Tổng số tiền ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Trần Nguyễn Hạ U phải trả cho bà Nguyễn Thị Anh T là: 1.771.200.000 đồng + 140.220.000 đồng = 1.911.420.000 đồng.

Bà T yêu cầu ông B, bà T2, bà T1, bà U trả một lần ngay khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh B trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 40 (cũ 166), tờ bản đồ số 10 (bản đồ năm 2008), tọa lạc tại ấp T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là thửa đất số 40) là của cha ông B. Căn nhà trên đất là do cha ông B xây dựng, cha ông B đã đồng ý cho ông B 600m² đất để canh tác. Sau đó vì không có tiền, cha ông B đã đem thửa đất trên đi cầm cố. Sau khi cha ông B chết, bà H chuộc thửa đất trên về, đăng ký sang tên cho bà H và bà H đồng ý cho ông B 600m² diện tích đất trong tổng diện tích 5.322,1m² thuộc thửa đất số 40 để ông B canh tác và thờ cha. Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà do ông B đang quản lý, sử dụng.

Ông B xác nhận có ký tên vào trang 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2022 và có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Anh T phần diện tích 12 mét ngang mặt đường x 50 mét dài (600m²) thuộc thửa đất số 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 852351 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 10/11/2008 cho bà Nguyễn Thị Thanh H. Vì nguồn gốc đất là của cha ông B nên bà T đề nghị chị gái của ông B là bà Nguyễn Thị Thanh T1 và em gái là bà Nguyễn Thị Thanh T2 ký tên vào hợp đồng đặt cọc để tránh tranh chấp. Giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng), không bao gồm giá trị căn nhà. Theo đó, các bên thỏa thuận thanh toán tiền cọc thành 03 đợt:

Đợt 1: Ngày 01/4/2022, bên nhận chuyển nhượng thanh toán số tiền 1.700.000.000 đồng;

Đợt 2: Trong tháng 11/2023, bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán cho bên chuyển nhượng số tiền là 200.000.000 đồng;

Đợt 3: Trong tháng 02/2024, bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán cho bên chuyển nhượng số tiền là 300.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc, ngày 05/4/2022 bà T đã chuyển khoản tiền đặt cọc sang cho ông B là 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng) vào số tài khoản của bà Trần Nguyễn Hạ U (cháu ông B). Sau khi bà U nhận tiền từ bà T, bà U đã giao toàn bộ số tiền trên cho ông B, ông B đã nhận đủ số tiền 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng). Bà U không tham gia vào hợp đồng đặt cọc giữa ông B và bà T. Ông B không nhận số tiền 71.200.000 đồng (bảy mươi một triệu hai trăm nghìn đồng) từ bà T hay bà T2, đây là khoản tiền vay riêng giữa bà T và bà T2, không liên quan đến ông B.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông B, bà T2, bà T1 không có quyền ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đối với phần diện tích đất vì thửa đất trên đang thực hiện thủ tục tách thửa, ông B đã thông báo cho bà T biết và được các bên thỏa thuận tại điểm 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc do bà T cung cấp. Ông B và bà T đã thỏa thuận về việc tách sổ riêng cho bà T.

Ngày 24/4/2025, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P đã ban hành Công văn số 1807/CNVPĐK-ĐKCG. Tại Công văn này, Chi nhánh Văn phòng Đ đã khẳng định một cách rõ ràng rằng thửa đất số 40 (cũ 166), tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã C chưa đảm bảo điều kiện thực hiện tách thửa theo quy định. Công văn

này là chứng cứ khách quan và có giá trị pháp lý, xác nhận việc không thể tách thửa là do không đáp ứng các điều kiện pháp luật hiện hành chứ không phải do lỗi chủ quan hay sự thiếu thiện chí của ông B.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông B đồng ý về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị Anh T và ông Nguyễn Thanh Bền Thanh Bình, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 là vô hiệu. Ông B đồng ý một mình hoàn trả lại cho bà T toàn bộ số tiền 1.700.000.000 đồng tiền đặt cọc vì ông B đã sử dụng toàn bộ số tiền đặt cọc. Ông B không đồng ý với yêu cầu phạt tiền lãi phát sinh vì tại Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc, trong trường hợp mảnh đất không giao dịch được do quy hoạch hoặc pháp luật thì nghĩa vụ của Bên B chỉ là hoàn trả 100% số tiền đã nhận, không bao gồm tiền lãi hay các khoản bồi thường khác. Việc tính lãi chỉ áp dụng khi có sự vi phạm nghĩa vụ trả tiền trong một giao dịch rõ ràng và có lỗi. Trong trường hợp này, bản chất là việc hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện do yếu tố khách quan, không phải do lỗi của bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Huỳnh Ngọc P trình bày:

Bà T1 xác nhận có ký tên vào Hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2022. Hợp đồng đặt cọc trên do bà T soạn và yêu cầu bà T1 ký tên vào hợp đồng. Lý do bà T1 ký vì bà T nói để tránh tranh chấp thừa kế giữa các bên. Bà T1 không nhận được bất cứ lợi ích gì từ việc ký hợp đồng đặt cọc.

Về nội dung hợp đồng đặt cọc: Giá chuyển nhượng 2.200.000.000 đồng là giá chuyển nhượng đất, các bên chưa thỏa thuận về giá trị nhà. Hiện căn nhà vẫn do ông B quản lý, sử dụng.

Về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc: Bà T đã chuyển số tiền 1.700.000.000 đồng vào số tài khoản của bà U (con bà T1). Các bên chưa hoàn tất việc chuyển nhượng do đất không đủ điều kiện tách thửa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T1 không đồng ý vì phần đất chuyển nhượng không phải của bà T1, bà T1 cũng không nhận số tiền 1.700.000.000 đồng từ bà T.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T2 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 01/4/2022, ông Nguyễn Thanh B (anh trai bà T2) ký Hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Anh T (bạn của bà T2) diện tích đất 600m² (12m x 50m), không bao gồm căn nhà thuộc một phần thửa đất số 40 (cũ là 166), tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 852351 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Thành phố P) cấp ngày 10/11/2008 cho bà Nguyễn Thị Thanh H.

Hiện trạng trên đất có căn nhà do ông B đang quản lý, sử dụng. Nguồn gốc đất này là của cha bà T2, căn nhà là do cha bà T2 xây, cha bà T2 đã đồng ý cho ông B 600m² đất để canh tác. Sau đó vì không có tiền, cha bà T2 đã đem đất đi cầm nhưng không đủ điều kiện để lấy sổ về, nhà và đất vẫn do ông B quản lý sử dụng. Sau khi

cha chết, bà H đã chuộc đất về, đăng ký sang tên cho bà H nhưng bà H vẫn đồng ý cho ông B 600m² diện tích đất trên tổng diện tích 5.322,1m² của bà H để sinh sống, canh tác và thờ phụng cha. Ông B và bà H sẽ đồng sở hữu với nhau. Thửa đất đang trong tình trạng thực hiện thủ tục tách thửa, ông B đã thông báo cho bà T và được ghi nhận tại điểm 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc do bà T cung cấp.

Sau đó, ông B tiếp tục chuyển nhượng lại phần diện tích này cho bà T. Tổng giá trị chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng), bà T sẽ chuyển khoản tiền đặt cọc sang cho ông B là 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng) vào số tài khoản của bà Trần Nguyễn Hạ U (ông B mượn tài khoản của bà U, bà U không liên quan vì không tham gia vào việc đặt cọc). Sau khi bà U nhận tiền từ bà T, bà U đã giao toàn bộ số tiền cho ông B. Ông B đã nhận đủ số tiền 1.700.000.000 đồng, sau khi nhận tiền ông B đã sử dụng, bà T2 và bà T1 không nhận và không sử dụng số tiền này.

Vì nguồn gốc đất là của cha bà T2 nên bà T đề nghị chị gái của bà T2 là bà Nguyễn Thị Thanh T1 và bà T2 ký tên vào hợp đồng với tư cách là người làm chứng để tránh tranh chấp. Sau đó, giữa ông B với bà T thực hiện hợp đồng như thế nào thì bà T2 không được biết, vì bà T2 không còn liên quan. Bà T2 và bà T thỏa thuận với nhau về việc nhờ dịch vụ để thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất. Ngày 03/10/2023 bà T chuyển cho bà T2 số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) và ngày 01/11/2023, bà T tiếp tục chuyển cho bà T2 số tiền là 61.200.000 đồng (sáu mươi một triệu hai trăm nghìn đồng). Số tiền này là tiền thỏa thuận chuyển mục đích sử dụng đất lên đất ở giữa bà T2 và bà T, được thể hiện cụ thể trong nội dung chuyển khoản của bà T: “*Dong 30% tho cư*”. Số tiền này không liên quan đến giao dịch giữa bà T và ông B.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, bà T2 đồng ý về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 01/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị Anh T và ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 là vô hiệu. Đối với yêu cầu trả lại số tiền cọc và phạt tiền lãi phát sinh, bà T2 không đồng ý cùng hoàn trả vì bà T2 không sử dụng số tiền này.

Đối với số tiền 71.200.000 đồng (bảy mươi một triệu hai trăm nghìn đồng), bà T2 đồng ý hoàn trả cho bà T, bà T2 không đồng ý thanh toán tiền lãi.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Nguyễn Hạ U và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà Trần Nguyễn Hạ U là con của bà Nguyễn Thị Thanh T1 và là cháu ruột của ông Nguyễn Thanh B.

Vào ngày 01/4/2022, ông B và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 40. Phần đất này hiện trạng có căn nhà do ông B quản lý, sử dụng. Giữa ông B và bà T thỏa thuận như thế nào thì bà U không được biết.

Do ông B không có số tài khoản nên đã yêu cầu bà T chuyển số tiền cọc là 1.700.000.000 đồng vào số tài khoản 76210000534284 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (B1) với nội dung “Chuyển tiền đất cho anh B” (bà U không nhớ chính

xác ngày nhận chuyển khoản). Sau khi nhận tiền, ngày hôm sau bà U đã rút tiền mặt và đưa cho ông B.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T về việc buộc bà Trần Nguyễn Hạ U cùng liên đới trả lại toàn bộ số tiền đã nhận là 1.771.200.000 đồng (một tỷ bảy trăm bảy mươi một triệu hai trăm nghìn đồng) và trả số tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, tính từ ngày nộp đơn khởi kiện đến ngày Tòa án xét xử vụ án, thì bà U không đồng ý. Lý do là vì bà U không phải là chủ sử dụng đất của thửa đất số 40, không tham gia vào việc mua bán giữa ông B và bà T và không ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Sau khi nhận được tiền vào tài khoản từ bà T, bà U đã giao toàn bộ số tiền 1.700.000.000 đồng cho ông B và không sử dụng số tiền này. Bà U không nhận được bất cứ lợi ích nào từ việc chuyển nhượng giữa bà T và ông B.

Bà U đề nghị Tòa án xem xét lại tư cách tham gia tố tụng vì bà U không liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 40 giữa bà T và ông B.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thanh H là chủ sử dụng thửa đất số 40 (cũ 166), tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 452191 do Sở T3 cấp ngày 08/4/2022 đối với diện tích đất 5.322,1m² (được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 852351 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 10/11/2008 cho bà Nguyễn Thị Thanh H).

Nguồn gốc đất này là của cha ông B (chồng bà H đã mất). Hiện trạng trên đất có căn nhà do cha của ông B xây dựng. Sau đó, cha ông B cho lại ông B 600m² đất để canh tác. Vì không có tiền, cha ông B đã đem đất đi cầm nhưng không đủ điều kiện để lấy sổ về, nhà và đất vẫn do cha ông B và ông B quản lý, sử dụng. Sau đó bà H chuộc đất về, làm thủ tục đăng ký biến động, sang tên cho cá nhân bà H. Do ông B có hoàn cảnh khó khăn nên bà H đồng ý cho ông B 600m² diện tích đất (gồm căn nhà) trên tổng diện tích 5.322,1m² để canh tác và thờ phụng cha; phần diện tích còn lại do bà H quản lý, sử dụng và canh tác.

Sau đó, ông B có thông báo với bà H về việc chuyển nhượng diện tích 600m² cho người khác. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, bà H đồng ý cho ông B chuyển nhượng phần diện tích của ông B và đồng ý giao Giấy chứng nhận để làm thủ tục tách thửa. Khi ông B thực hiện các thủ tục ký hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận về việc mua bán, bà H không tham gia và không được biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Anh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc lập ngày 01/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị Anh T và ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Trần Nguyễn Hạ U liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Anh T số tiền đã nhận là 1.771.200.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm bảy mươi một triệu, hai trăm nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Trần Nguyễn Hạ U liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Anh T số tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tính từ ngày 24/02/2025 đến ngày Tòa án xét xử vụ án (09/12/2025), tạm tính là 9,5 tháng, tương đương số tiền 140.220.000 đồng.

Tổng số tiền ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Trần Nguyễn Hạ U phải trả cho bà Nguyễn Thị Anh T là: 1.771.200.000 đồng + 140.220.000 đồng = 1.911.420.000 đồng. Bà T không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Anh T số tiền 1.771.200.000 đồng, nhưng không đồng ý trả tiền lãi phát sinh do các bên không thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn bà Trần Nguyễn Hạ U không đồng ý liên đới cùng ông B, bà T1, bà T2 trả cho bà T số tiền 1.771.200.000 đồng và không đồng ý trả tiền lãi phát sinh, do bà U không ký kết hợp đồng đặt cọc với bà T. Bà U chỉ cho ông B, bà T1, bà T2 mượn số tài khoản để nhận tiền đặt cọc, bà U không nhận được lợi ích gì từ Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 12/12/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Anh T về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” với ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 và bà Trần Nguyễn Hạ U.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất lập ngày 01/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị Anh T và ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Anh T số tiền 1.700.000.000đ (một tỷ, bảy trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

1.3. Buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Anh T số tiền 71.200.000đ (Bảy mươi một triệu, hai trăm nghìn đồng) và số tiền lãi tính từ ngày 24/02/2025 đến ngày 12/12/2025 là 5.677.000đ (Năm triệu, sáu trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Anh T về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 có

nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà T số tiền lãi là 140.220.000đ (Một trăm bốn mươi triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng).

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Anh T về việc yêu cầu bà Trần Nguyễn Hạ U liên đới cùng ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 trả lại cho bà T số tiền 1.771.200.000đ (Một tỷ, bảy trăm bảy mươi một triệu, hai trăm nghìn đồng) tiền đặt cọc và số tiền lãi tính từ ngày 24/02/2025 đến ngày 12/12/2025.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm trả, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/12/2025, nguyên đơn bà T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, cụ thể:

Rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 và bà Trần Nguyễn Hạ U có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà T số tiền lãi là 140.220.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng).

Rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Trần Nguyễn Hạ U có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Anh T số tiền 71.200.000 đồng (bảy mươi một triệu hai trăm nghìn đồng) và số tiền lãi tính từ ngày 24/02/2025 đến ngày 12/12/2025 là 5.677.000 đồng (năm triệu sáu trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Rút yêu cầu kháng cáo đối với phần bản án sơ thẩm đã tuyên buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Anh T số tiền 71.200.000 đồng (bảy mươi một triệu hai trăm nghìn đồng) và số tiền lãi là 5.677.000 đồng (năm triệu sáu trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Người đại diện hợp pháp của bà T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu tuyên buộc nghĩa vụ liên đới của bà Trần Nguyễn Hạ U trong việc trả lại số tiền cọc 1.700.000.000 đồng.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đã không buộc bà U có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.700.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, tuyên buộc nghĩa vụ liên đới của bà Trần Nguyễn Hạ U.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 và bà Trần Nguyễn Hạ U là ông Huỳnh Ngọc P có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với phần bản án sơ thẩm đã tuyên buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Anh T số tiền 71.200.000 đồng (bảy mươi một triệu hai trăm nghìn đồng) và số tiền lãi tính từ ngày 24/02/2025 đến ngày 12/12/2025 là 5.677.000 đồng (năm triệu sáu trăm bảy mươi bảy nghìn đồng). Việc rút một phần kháng cáo nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu rút trên theo quy định tại Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 và bà Trần Nguyễn Hạ U có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà T số tiền lãi là 140.220.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng) và rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Trần Nguyễn Hạ U có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Anh T số tiền 71.200.000 đồng (bảy mươi một triệu hai trăm nghìn đồng) và số tiền lãi tính từ ngày 24/02/2025 đến ngày 12/12/2025 là 5.677.000 đồng (năm triệu sáu trăm bảy mươi bảy nghìn đồng). Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện trên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện đã rút theo quy định tại Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Ngày 01/4/2022, bà T và ông B, bà T1 cùng với bà T2 ký kết “Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất”. Theo nội dung hợp đồng, bà T nhận chuyển nhượng diện tích 600m² (12m ngang x 50m dài) thuộc thửa đất số 40 (cũ 166), tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) do bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 852351. Giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng; số tiền đặt cọc là 1.700.000.000 đồng, số tài khoản nhận cọc là 76210000534284 mở tại Ngân hàng B1, chủ tài khoản: Trần Nguyễn Hạ U. Thời hạn đặt cọc trước ngày 08/4/2022. Các bên thỏa thuận bên nhận cọc sẽ làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên đặt cọc trước ngày 31/8/2022. Trong tháng 11/2023, bên đặt cọc sẽ thanh toán cho bên nhận cọc số tiền 200.000.000 đồng và đến tháng 02/2024, bên đặt cọc sẽ thanh toán cho bên nhận cọc số tiền còn lại là

300.000.000 đồng. Ngoài ra, hợp đồng còn quy định về nghĩa vụ của các bên và phương thức giải quyết tranh chấp.

[5] Quá trình tố tụng, các đương sự đều thống nhất về việc ký hợp đồng đặt cọc nêu trên và ông B thống nhất bà T đã chuyển khoản thanh toán số tiền 1.700.000.000 đồng vào tài khoản của bà U vào ngày 05/4/2022, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Như vậy, đối tượng của hợp đồng là một phần quyền sử dụng đất diện tích 600m² thuộc thửa đất số 40 đã được cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 18/9/2019 (bút lục 124) và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thanh H vào ngày 08/4/2022 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 452191. Khi ký hợp đồng, ông B, bà T2 và bà T1 không được ủy quyền từ bà H nên hợp đồng bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng là có căn cứ.

[7] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải có nghĩa vụ bồi thường.

Về số tiền giao nhận: Theo chứng cứ tại hồ sơ thể hiện, ngày 05/4/2022 bà T đã chuyển khoản vào số tài khoản nhận cọc là 76210000534284 của Trần Nguyễn Hạ Uyên với số tiền 1.700.000.000 đồng đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng. Như vậy, theo quy định viện dẫn trên thì khi hợp đồng vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà U (con bà T1, bị đơn trong vụ án) là người được chỉ định nhận chuyển khoản theo thỏa thuận tại hợp đồng và người nhận tiền cọc là bà U, việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ từ bà U sang ông B, bà T2, bà T1 thì bà T không thể biết.

Như vậy, theo quy định viện dẫn trên, ông B, bà T2, bà T1 và bà U có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà T số tiền đặt cọc đã nhận là 1.700.000.000 đồng. Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: hai bên đều có lỗi như nhau nên không bên nào phải bồi thường cho bên nào.

[8] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[9] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[10] Về chi phí tố tụng: Chi phí sao lục hồ sơ là 860.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn được chấp nhận. Vì vậy, bị đơn ông B, bà T2, bà T1 và bà U phải chịu số tiền này. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên ông B, bà T2, bà T1 và bà U có nghĩa vụ hoàn trả số tiền trên cho bà T.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 311, Điều 312 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 357, Điều 407, Điều 408, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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 việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Trần Nguyễn Hạ U có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Anh T số tiền lãi là 140.220.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng) và yêu cầu bà Trần Nguyễn Hạ U liên đới cùng ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 trả lại cho bà Nguyễn Thị Anh T số tiền 71.200.000 đồng (bảy mươi một triệu hai trăm nghìn đồng) và số tiền lãi tính từ ngày 24/02/2025 đến ngày 12/12/2025 là 5.677.000 đồng (năm triệu sáu trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Anh T số tiền 71.200.000 đồng (bảy mươi một triệu hai trăm nghìn đồng) và số tiền lãi tính từ ngày 24/02/2025 đến ngày 12/12/2025 là 5.677.000 đồng (năm triệu sáu trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Anh T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Anh T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 và bà Trần Nguyễn Hạ U.

3.2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất lập ngày 01/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị Anh T và ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 vô hiệu.

3.3. Buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 và bà Trần Nguyễn Hạ U có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Anh T số tiền 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên

được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3.4. Về chi phí tố tụng: Ông B, bà T2, bà T1 và bà U phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà T số tiền 860.000 đồng (tám trăm sáu mươi nghìn đồng).

3.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Anh T phải chịu số tiền 7.011.000 đồng (bảy triệu không trăm mười một nghìn đồng), được trừ vào số tiền 1.776.000 đồng (một triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002792 ngày 21/02/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – TP.). Như vậy, bà Nguyễn Thị Anh T phải tiếp tục nộp số tiền 5.235.000 đồng (năm triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 và bà Trần Nguyễn Hạ U phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

4. Một phần của Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2025/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật:

4.1. Buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Anh T số tiền 71.200.000 đồng (bảy mươi một triệu hai trăm nghìn đồng) và số tiền lãi tính từ ngày 24/02/2025 đến ngày 12/12/2025 là 5.677.000 đồng (năm triệu sáu trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2 phải chịu số tiền 3.560.000 đồng (ba triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng) án phí có giá ngạch đối với yêu cầu trả số tiền 71.200.000 đồng và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí có giá ngạch đối với yêu cầu tính lãi chậm trả.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho bà Nguyễn Thị Anh T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0051894 ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP (16), 72.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết