TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 307/2025/DS-PT
Ngày: 23 - 7 - 2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nga

Ông Nguyễn Văn Nhân

- Thư ký phiên tòa*:* Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai*:* Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai - Cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2025 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 16/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73/2025/QĐXX-PT ngày 14/4/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1985; Cư trú tại: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai), có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình A, sinh năm 1990; Cư trú tại: Thôn Y, xã Y, huyện C, Hà Tĩnh (nay là thôn Y, xã Y, tỉnh Hà Tĩnh), có mặt và bà Nguyễn Phương T1, sinh năm 1999; Địa chỉ: Ấp L, xã X, huyện C, Đồng Nai (Ấp L, xã X, tỉnh Đồng Nai), xin vắng mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1982; Cư trú tại: Thôn B, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn L, xã L, tỉnh Đồng Nai), có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1987; Cư trú tại: Số I A, T, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số I A, T, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Lan A1, sinh năm 1990; Cư trú tại: Thôn E, xã L, huyện P, Bình Phước (nay là thôn L, xã L, tỉnh Đồng Nai), vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1985; Cư trú tại: Thôn B, xã L, huyện P, Bình Phước (nay là thôn L, xã L, tỉnh Đồng Nai), vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:

Qua giới thiệu của bà Nguyễn Thị Lan A1, bà T có gặp ông C để thỏa thuận chuyển nhượng 04 thửa đất gồm thửa 13, 92, 93, 98 thuộc các tờ bản đồ 28, 22 đất tọa lạc tại thôn C, xã L (nay là xã L). Số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 6.000.000.000đ, hai bên thống nhất ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 27/02/2022, bên bà T đặt cọc 500.000.000đ (chuyển khoản 380.000.000đ cho ông C và theo yêu cầu của ông C đưa cho bà Nguyễn Thị Lan A1 tiền môi giới 120.000.000đ, tổng cộng là 500.000.000đ) đến ngày 03/3/2022 thì bên bà T chuyển tiếp tiền đặt cọc 500.000.000đ (do bà T2 em bà T chuyển) cho ông C. Tổng đến ngày này bên bà T đã đặt cọc cho ông C số tiền 1.000.000.000đ. Thời gian thỏa thuận ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 27/4/2022, tại văn phòng công chứng và giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại cho bên ông C.

Ngày 27/4/2022, hai bên có ra văn phòng C1 (nay là Vũ D) để ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi ra ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T để cho em bà là bà T2 đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng, thời điểm đó khi ký thì hết giờ làm việc, lúc đó bà T đi công việc không có mặt ở đó mà để cho T2 ký hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên sau đó bà T về tới nơi thì phát hiện trong hợp đồng chuyển nhượng không phải ông C ký mà toàn người lạ ký nên lúc đó chị em bà T, bà T2 mới thắc mắc và xin quay phim lại thì ông C không cho và nói có ký không, không ký thì mất cọc, bên bà T thắc mắc ông C không phải chủ sở hữu mà ông đứng lên nhận đặt cọc, ông không nói từ đầu, cũng không có ủy quyền gì nếu tranh chấp gì bên bà T sẽ bị mất hết tiền cọc nên sau đó bên bà T thấy rủi ro cao nên không tiếp tục chuyển nhượng nữa mà yêu cầu ông C trả lại cọc, hơn nữa trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận cho thêm phần đất khoảng 4 đến 5 sào chưa có sổ, sau khi phát hiện ông C không phải là chủ sở hữu nên nghĩ ông C không cho được phần đất này nên bên bà T đã không đồng ý chuyển tiền để thực hiện hợp đồng, vì ông C có hành vi lừa dối.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất giữa hai bên vô hiệu và buộc ông C phải trả lại số tiền đặt cọc 880.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ông xác nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng 04 thửa đất, số tiền chuyển nhượng, số tiền đặt cọc và thời gian ký đặt cọc, chuyển nhượng như bà T trình

bày là đúng, tuy nhiên ông khẳng định 04 thửa đất trên, ông đã mua lại của bà T5 nên ông hoàn toàn có quyền chuyển nhượng, lý do ông không sang tên ông là vì để tiện cho việc thế chấp ngân hàng vì ông đang bị nợ xấu và có nhờ vợ chồng ông L, bà T3 đứng lên ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T5 nhưng không làm thủ tục sang tên vì nếu có khách mua đất thì làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T5 với vợ chồng L, T3 và ký trực tiếp hợp đồng từ bà T5 với người mua đất. Về tình trạng pháp lý ông C đã thông báo đầy đủ cho bà T biết tại nhà ông C khi hai bên lập hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2022.

Ngày 27/4/2022, Khi hai bên ra ký hợp đồng thì bên ông là bà T5 đứng lên ký, bên bà T thì bà T2 đứng lên ký, khi hai bên đã ký xong, ông có yêu cầu chưa cho công chứng phát hành do bên bà T2 chưa chuyển tiền, sau đó thỏa thuận bà T2 chỉ phải chuyển 4.960.000.000đ để lại 40.000.000đ cho bên bà T2 đóng thuế nếu thiếu thì ông bù, sau đó bên bà T2 không chuyển tiền và sau đó ông có điện, nhắn tin tạo điều kiện nhiều lần cho bên bà T2 tiếp tục chuyển tiền để phát hành hồ sơ công chứng (Hồ sơ gốc và hợp đồng gửi lại cho công chứng giữ), qua nhắn tin bà T thống nhất sáng ngày 14/5 tiếp tục ra văn phòng C2 nhưng đến ngày này ông không gặp được bên bà T2 để giao dịch, đến ngày 23/5 có 04 người đàn ông nói ở S xuống gặp ông (Trong đó ông biết một người tên N), ông N nói có chung tiền mua đất bị dịch không xuống được nên đề nghị tiếp tục thanh toán tiền chuyển nhượng hẹn tiếp đến ngày 26/5 ra văn phòng công chứng giao dịch sau đó không thấy lên giao dịch như lời ông N nói. Do ông phải chồng tiền đất nên ngày 14/5 ông phải thế chấp để lấy tiền trả tiền mua đất nhưng ông vẫn để mở cho bên bà T lên ký lúc nào thì bên ông ký hủy thế chấp và đề nghị Văn phòng công chứng ký phát hành mà hợp đồng chuyển nhượng đúng thỏa thuận cho bên bà T, T2. Tuy nhiên bên bà T, bà T2 không tiếp tục thực hiện hợp đồng mà tố cáo ông ra Công A2 và sau đó khởi kiện ông ra Tòa án.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bên bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Việc thỏa thuận mua đất chủ yếu giữa chị bà là bà T với ông C còn bà ở S nên không trực tiếp đàm phán với ông C, tuy nhiên nội dung thì chị T đứng lên giao dịch chuyển nhượng 04 thửa đất chính chủ của ông C và 05 sào đất của ông C chưa được cấp sổ với giá 6 tỷ, bên bà đồng ý mua và đặt cọc trước 1 tỷ, việc mua bán đất thông qua môi giới mới biết ông C, sau khi chị T ký đặt cọc với ông C thì bà là người chuyển khoản đặt cọc hai lần tiền, lần đầu là chuyển 380.000.000đ ngày 27/2/2022 cho ông C, sau đó chuyển tiếp 500.000.000đ tiền đặt cọc vào ngày 03/3/2022 còn 120.000.000đ chị T đưa tiền mặt cho môi giới theo yêu cầu của ông C, như vậy tổng đặt cọc là 1.000.000.000đ.

Ngày 27/4/2022, hai bên cùng ra Văn phòng C3 ký hợp đồng chuyển nhượng, bên bà có bà là người đứng lên ký hợp đồng, do Công chứng viên yêu cầu phải có chồng bà nhưng chồng bà không có mặt và bà có nói để bà ký trước

và đồng thời bà chuyển tiền thanh toán hết cho ông C trong ngày này. Sau khi hai bên ký hợp đồng xong lúc này mới đọc hợp đồng chuyển nhượng thì phát hiện người bán không phải ông C và người trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải ông C nên bà thắc mắc một người tên T4 đứng tên trong sổ ủy quyền cho người tên T5 ký thì ông C nói cứ ký đi rồi giải thích, lúc này là vào hơn 05 giờ chiều ông C có giải thích ông nhờ em đứng tên trong sổ mới vay được ngân hàng nay có người mua thì ông làm thủ tục chuyển sang tên từ người em sang người mua, việc giải thích không thỏa đáng vì ngay từ thời điểm thỏa thuận đặt cọc ông C không hề cung cấp cho chị T thông tin này, bản thân ông C cũng không được ủy quyền để thực hiện việc ký đặt cọc và nhận tiền đặt cọc, người chịu thuế thu nhập cá nhân là người mua bên bà phải chịu hai lần tiền thuế vì do người ủy quyền đứng ra chuyển nhượng mà không phải chính chủ và thuế phải chịu lai lần là 4% tương đương 240.000.000đ, với lại đối với phần đất chưa có sổ trước đó ông C có hứa hỗ trợ làm sổ phần đất chưa có sổ nhưng đến lúc này thì ông C nói tự làm, bên bà mua thấy nhiều rủi ro nên mới tạm ngưng chuyển tiền cho ông C mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đã ký (chưa xong vì còn thiếu chồng bà).

Sự việc khi ký hợp đồng với thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng ông C đưa ra mâu thuẫn nhau vì lúc đầu ông C nó đất chính chủ ông C và có cung cấp giấy chứng nhận đứng tên ông C, việc này cũng ghi trong hợp đồng, thời điểm kiểm tra thông tin thì chị T có chụp sổ đứng tên ông C gửi cho bà, bà kiểm tra đúng thông tin mới đồng ý để chị T ký đặt cọc, tuy nhiên như trên trình bày, lúc ký hợp đồng không đúng như thông tin ban đầu nên bên bà thấy rủi ro với người đứng tên đất nên bên bà dừng việc chuyển nhượng lại và sau đó yêu cầu ông C trả lại tiền đặt cọc nhưng ông C không đồng ý, ông C có hành vi lừa dối nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của chị T, buộc ông C phải trả lại tiền cọc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T5 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 13, 92, 93, 98 tọa lạc xã L có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn C, ông C bán cho vợ chồng ông T4, bà H năm 2021, sau đó ông T4, bà H bán lại cho bà vào tháng 11/2021, sau đó bà bán cho D, bà D đã đặt cọc nhưng ông C yêu cầu được mua lại nên bà đã chuyển nhượng lại 04 thửa đất cho C, tuy nhiên ông C yêu cầu không đứng tên mà nhờ vợ chồng em vợ ông C là ông L, bà T3 đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Tiền bạc bên ông C đã chồng đầy đủ cho bà hiện không còn nợ nần vướng mắc gì.

Việc ký hợp đồng với L, T3 đã được công chứng, thời điểm đó ông C, ông L, bà T3 có thỏa thuận trước với bà là hợp đồng chưa sang tên L, T3 mà sau này có người mua thì nhờ bà sang tên luôn cho người mua và vì vậy khi ông C yêu cầu bà ra văn phòng công chứng ký sang tên cho bên bà T, bà T2 thì bà đã ra văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc T6 ký hủy hết các hợp đồng trước đây giữa bà với vợ chồng L, T3 đồng thời ký lại hợp đồng với bên mua mới của ông C là bà T, T2. Hai bên đã lập hợp đồng bà đã ký đầy đủ nhưng sau đó giữa hai bên xảy ra tranh chấp nên hợp đồng chưa được công chứng, việc hai bên tranh chấp như nào thì bà không biết, bà chỉ biết ký theo yêu cầu của ông C. Việc thỏa

thuận ký dùm cho ông C thỏa thuận bằng miệng chứ không có ủy quyền gì cả. Bà xác định đất đã bán lại cho ông C.

Việc mua bán giữa bà với vợ chồng Trí H cũng không ký hợp đồng chuyển nhượng mà ký ủy quyền toàn bộ cho bà do thời điểm đó covid nên không ký hợp đồng chuyển nhượng mà ký hợp đồng ủy quyền toàn bộ cho bà và bà chuyển nhượng lại cho ông C, ông C yêu cầu bà ký cho L, T3, sau đó lại yêu cầu bà ký cho bà T2, T. Tất cả bà làm đúng như ông C yêu cầu. Còn việc giữa ông C với bên T2, T tranh chấp, thỏa thuận chuyển nhượng như nào bà không biết. Hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà ký với bà T2 do Văn phòng công chứng không phát hành nên bà không có hợp đồng này và hợp đồng này chưa được công chứng. Hiện 04 thửa đất này đã được ông C yêu cầu bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ Q tại thị xã P, do đó nay bà không còn liên quan gì đến 04 thửa này và việc đặt cọc giữa ông C với bên bà T bà cũng không có liên quan gì, trong vụ án này bà không có yêu cầu, ý kiến gì nên xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lan A1 trình bày: Năm 2022, ông C có thông tin muốn bán 04 thửa đất tại Thôn C, xã L (nay là xã L), theo đó bà đã giới thiệu cho bà T đến gặp ông C để thỏa thuận chuyển nhượng 04 thửa đất. Ngày 27/2/2022, sau khi bên bà T đi xem đất trực tiếp và xem sổ đất tại nhà ông C thì hai bên thống nhất chuyển nhượng và làm hợp đồng đặt cọc, việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng như nào thì bà không tham gia, bà chỉ có tư cách ký vào người làm chứng, sau khi hai bên ký xong hợp đồng đặt cọc thì ông C có cho hội môi giới 120.000.000đ, bà là người đại diện nhận (sau đó trong hội tự chia nhau), nhiệm vụ của bà đến đây là hết. Về tình trạng pháp lý của 04 thửa đất, bà xác nhận vì là người cùng địa phương với ông C nên biết rõ 04 thửa đất là của ông C hiện đang canh tác, còn việc ông C mua đi bán lại nhiều lần với ai, hiện ai đứng tên thì bà hoàn toàn không biết, bà chỉ biết ông C hiện đang quản lý 04 thửa đất, bà chỉ có trách nhiệm môi giới còn việc thỏa thuận mua bán đất thì các bên phải tự kiểm tra pháp lý của thửa đất, các bà chỉ đóng vai trò dẫn khách, việc mua bán hoàn toàn do các bên. Trong vụ án này bà không liên quan gì và cũng không có ý kiến gì nên xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày: Việc thỏa thuận đặt cọc giữa chồng bà (ông C) với bên bà T, T2 thì bà có biết nhưng không tham gia vì các quyền sử dụng đất là tài sản riêng của chồng bà. Nay bà thống nhất toàn bộ trình bày của chồng bà và bà không có yêu cầu, ý kiến nào khác, đồng thời xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 16/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai) đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2022 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng 04 thửa đất 13, 92, 93, 98 thuộc các tờ bản đồ 28, 22 và phần đất bàn giao thêm khoảng 4.000m^2 đến 5000m^2 đất (chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tọa lạc tại thôn C, xã L, huyện P bị vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn C phải có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền đặt cọc 880.000.000đ (tám trăm tám mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/12/2024 bị đơn ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 16/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai) theo hướng công nhận sự thoả thuận của các đương sự về việc giải quyết tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự đã thoả thuận được với nhau, cụ thể như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T và bị đơn ông Nguyễn Văn C cùng thoả thuận thống nhất huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2022 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng 04 thửa đất 13, 92, 93, 98 thuộc các tờ bản đồ 28, 22 và phần đất bàn giao thêm khoảng 4.000m^2 đến 5000m^2 đất (chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tọa lạc tại thôn C, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) và bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 450.000.000 đồng trong thời hạn 4 tháng kể từ ngày 23/7/2025 đến ngày 23/11/2025. Nếu hết thời hạn 04 tháng bị đơn ông Nguyễn Văn C không thực hiện đúng cam kết thì nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T có quyền yêu cầu thi hành án toàn bộ số tiền nêu trên.

Xét thấy, việc thoả thuận này của đương sự như trên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên được công nhận, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 16/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực 11 - tỉnh Đồng Nai) là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Trường hợp này là sửa khách quan do đương sự thoả thuận được, không phải lỗi của Toà án cấp sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền 450.000.000 đồng phải trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T là 22.000.000 đồng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông C được chấp nhận một phần nên ông C không phải chịu.

[5] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên toà phúc thẩm đề nghị công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 16/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực 11 - Đồng Nai) công nhận sự thoả thuận của các đương sự như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T;

1.1 Huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2022 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng 04 thửa đất 13, 92, 93, 98 thuộc các tờ bản đồ 28, 22 và phần đất bàn giao thêm khoảng 4.000m^2 đến 5000m^2 đất (chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tọa lạc tại thôn C, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai).

1.2 Bị đơn ông Nguyễn Văn C phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền đặt cọc 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng trong thời hạn 4 tháng kể từ ngày 23/7/2025 đến ngày 23/11/2025. Nếu hết thời hạn 04 tháng bị đơn ông Nguyễn Văn C không thực hiện đúng cam kết thì nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T có quyền yêu cầu thi hành án toàn bộ số tiền nêu trên.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn C phải nộp 22.000.000đ (hai mươi hai triệu đồng).

Hoàn trả lại số tiền 21.000.000đ (hai mốt triệu đồng) tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị Ngọc T đã nộp theo biên lại thu tiền số 0011185 ngày 22/04/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sư huyện P (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 - Đồng Nai).

Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ): Ông Nguyễn Văn C phải hoàn trả lại số tiền 3.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Ngọc T.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn C không phải chịu, hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C 300.000 (ba trăm nghìn) đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011661 ngày 15/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11 - Đồng Nai).

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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 tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 11- Đồng Nai;
- TAND khu vực 11 - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Hồng Hạnh