

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 275/2025/DS-PT

Ngày 10-7-2025

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: Ông Lê Quang Ninh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân

Ông Trần Văn Nhum

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (Cơ sở 2) tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2025 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2025/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Chu Thị H, sinh năm: 1975; (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Thôn 2, xã N, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Anh Hoàng Văn Q, sinh năm 1998; (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Ấp 4, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Ấp 4, xã Đ, tỉnh Đồng Nai); Địa chỉ liên hệ: Văn phòng Luật sư T, số 699 đường Quốc lộ 14,

khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Văn phòng Luật sư T, số 699 đường Quốc lộ 14, phường B, tỉnh Đồng Nai).

*** Bị đơn:**

1. Ông Dương Văn T, sinh năm 1977; (có mặt)

2. Bà Nông Thị L, sinh năm 1975; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Thôn 1, xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Dương Văn T, sinh năm 1977; (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 1, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Thôn 1, xã Đ, tỉnh Đồng Nai)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

1. Luật sư Dương Vĩnh T1 – Văn phòng Luật sư D, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B; (vắng mặt)

Địa chỉ đường N, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là đường N, phường B, tỉnh Đồng Nai).

2. Luật sư Nguyễn Thành K – Công ty TNHH MTV T, Chi nhánh B. (có mặt)

Địa chỉ: Số 210, Quốc lộ 14, khu phố Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Số 210, Quốc lộ 14, khu phố Đ, xã B, tỉnh Đồng Nai).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Sầm Thị D, sinh năm 1991 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 4, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Ấp 4, xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Dương Văn T, bà Nông Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Chu Thị H và người đại diện theo ủy quyền anh Hoàng Văn Q trình bày:

Do có nhu cầu mua đất và được giới thiệu bởi bà Hoàng Thị K, bà Chu Thị H biết ông Dương Văn T và bà Nông Thị L đang muốn bán thửa đất số 286, tờ bản đồ số 21, diện tích 401,2m². Đất được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là UBND xã B, tỉnh Đồng Nai) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 0115 ngày 18/01/2016, mang tên ông Dương Văn T và bà Nông Thị

L. Ngày 23/02/2022, bà H và bà Sầm Thị D đến nhà ông T, bà L để xem đất, bà H đồng ý mua thửa đất này với giá 2.380.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận đặt cọc 300.000.000 đồng, hẹn đến ngày 23/4/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng, bà H sẽ giao số tiền còn lại.

Sau đó, hai bên lập hợp đồng đặt cọc nhưng bà D là người ký tên trên hợp đồng vì bà H không biết chữ, nên nhờ bà D ký thay để tiện làm thủ tục sang tên sau này. Bà H là người trực tiếp giao tiền cọc cho ông T, bà L. Bà L có mặt nhưng do đi làm nên không ký vào giấy, còn bà K ký với tư cách người làm chứng.

Đến ngày 23/4/2022, do bà D bận không đi cùng bà H lên nhà ông T được, nên bà H đi cùng một số người môi giới đất (hiện không nhớ tên, chỉ nhớ một người tên Lan). Bà H thỏa thuận lại với ông T, bà L để viết lại giấy đặt cọc đứng tên bà H vì người mua là bà H, không phải bà D. Ông T, bà L đồng ý, nhưng cho biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, số tiền cọc trước đó đã sử dụng nên cần đặt cọc thêm 300.000.000 đồng để lấy giấy tờ ra. Hai bên hẹn trong 60 ngày, hạn cuối là ngày 30/6/2022 phải ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng; nếu không thực hiện sẽ hoàn trả 600.000.000 đồng và bồi thường gấp đôi.

Các bên lập hợp đồng đặt cọc (do bà L1 viết), bà L bận nên không ký, ông T nói để mình ông ký là được. Sau khi ký, bà H chuyển khoản 300.000.000 đồng thông qua tài khoản ông Đinh Văn D1 (chồng bà H) vào tài khoản ngân hàng của bà L (số tiền này là của bà H).

Trước ngày 30/6/2022 (bà H không nhớ rõ ngày), bà H đi cùng bà D và bà L1 gặp ông T, bà L nhưng không gặp được. Bà H đến UBND xã Đ (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) để gặp bà L, thì bà L nói đang gặp trục trặc chưa làm được. Bà H đề nghị viết giấy tay làm căn cứ nhưng bà L không đồng ý, nói nếu không làm thủ tục sang tên thì sẽ trả tiền từ từ. Bà H sau đó đến Công an xã Đ để trình bày sự việc và được hướng dẫn làm thủ tục khởi kiện dân sự.

Đến ngày 30/6/2022, ông D1 chở bà H cùng bà D và bà L1 đến gặp ông T (bà L không có mặt). Ông T nói không đồng ý bán đất nữa, bà H yêu cầu bồi thường theo hợp đồng nhưng ông T nói sẽ trả từ từ.

Việc mua đất và tiền đặt cọc là do bà H tự chi, ông D1 chỉ chở bà H đi hai lần và không tham gia giao dịch đặt cọc.

Do ông T, bà L vi phạm hợp đồng đặt cọc, bà H khởi kiện yêu cầu trả lại 600.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 1.200.000.000 đồng, tổng cộng 1.800.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó bà H chỉ yêu cầu trả 600.000.000 đồng tiền cọc và 600.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng 1.200.000.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu hủy các hợp đồng đặt cọc gồm:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2022 giữa ông Dương Văn T và bà Sầm Thị D;
- Hợp đồng đặt cọc ngày 23/04/2022 giữa ông Dương Văn T và bà Chu Thị H;
- Hợp đồng đặt cọc theo giấy sang nhượng nhà cộng đất ngày 23/04/2022 giữa ông Dương Văn T, bà Nông Thị L và bà Chu Thị H.

Trường hợp ông T, bà L đồng ý trả 600.000.000 đồng và ấn định thời gian trả, thì bà H chỉ yêu cầu trả 600.000.000 đồng. Nếu không đồng ý, bà H giữ nguyên yêu cầu trả 1.200.000.000 đồng. Ngoài ra, bà H không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Dương Văn T và bà Nông Thị L trình bày:

Khoảng tháng 02/2022, vợ chồng ông T, bà L có nhu cầu bán đất thì bà Sầm Thị D và bà Chu Thị H đi cùng bà L1, bà K, ông Lục Văn Đ và một số người khác đến hỏi mua thửa đất 286, tờ bản đồ số 21, diện tích 401,2m². Đất được UBND huyện B (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai) cấp GCN số CH 0115 ngày 18/01/2016 mang tên ông Dương Văn T và bà Nông Thị L.

Bà D đứng ra mua đất với giá 2.400.000.000 đồng, ông T bớt 20.000.000 đồng còn 2.380.000.000 đồng. Bà D đặt cọc 300.000.000 đồng, hẹn ngày 23/04/2022 ký hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên lập hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2022 có ông T và bà D ký, bà L không ký, bà K ký làm chứng. Sau đó bà D hẹn sẽ đặt cọc thêm 200.000.000 đồng.

Đến ngày 23/04/2022, bà H, ông D1, bà D, ông Đức và bà L1 lên nhà ông T, đề nghị bà H thay bà D mua đất. Vợ chồng ông T đồng ý, giữ nguyên giá 2.380.000.000 đồng. Số tiền cọc trước đó được tính cho bà H, bà H đặt cọc thêm 300.000.000 đồng bằng chuyển khoản (thông qua ông D1), tổng cộng 600.000.000 đồng.

Hai bên viết giấy đặt cọc (ông T không biết ai viết), có ông T, bà H và người làm chứng ký (ông T không nhớ tên). Bà L không có nhà nên không ký. Sau đó ông T suy nghĩ lại, thấy đây là tài sản chung nên yêu cầu viết lại giấy khác. Ông T nhờ ông Trần Sơn H1 viết lại giấy có tiêu đề “Giấy sang nhượng nhà cộng đất ở” ngày 23/04/2022, ghi giá bán là 2.350.000.000 đồng, bà H đã đặt cọc 600.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao khi có GCNQSDĐ. Nếu ông T không giao GCNQSDĐ đúng hạn (30/6/2022) sẽ phải hoàn trả tiền cọc và bồi thường gấp đôi. Nếu bà H không mua thì mất tiền cọc. Giấy này có chữ ký của cả ba người: bà H, ông T và bà L.

Các bên thống nhất ngày 30/6/2022 giao GCNQSDĐ, nên phải ký hợp đồng chuyển nhượng trước. Ngày 14/06/2022, ông T liên hệ mời vợ chồng bà H lên UBND xã Đ để ký hợp đồng thì bà H nói chưa thu xếp đủ tiền. Bà H viết giấy cam kết giao lại đất để ông T bán thu hồi cọc, số tiền còn lại thuộc về ông T. Hai bên thỏa thuận không kiện cáo. Bà H giữ bản gốc, ông T có chụp ảnh. Từ đó đến nay,

ông T không gặp lại bà H. Đến khi nhận được thông báo khởi kiện thì chưa bán được đất nên cũng chưa trả lại tiền.

Ông T, bà L đồng ý hủy các hợp đồng đặt cọc ngày 23/02/2022, 23/04/2022, nhưng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H về việc trả 600.000.000 đồng và tiền phạt 600.000.000 đồng vì hai bên đã thỏa thuận hủy hợp đồng, bà H giao quyền bán lại đất cho vợ chồng ông T, không có thời hạn cụ thể. Ngoài ra, ông T, bà L không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Sầm Thị D trình bày:

Được sự giới thiệu của bà Hoàng Thị K, bà D biết ông T và bà L đang muốn bán thửa đất đang ở, thuộc thửa số 286, tờ bản đồ số 21, diện tích 401,2m². Đất được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp GCN: CH 0115 ngày 18/01/2016, mang tên ông Dương Văn T và bà Nông Thị L.

Vào ngày 23/02/2022, bà D và bà H cùng bà Nông Thị Hương L1 và ông Lục Văn Đ lên nhà ông T, bà L xem nhà đất và giấy tờ đất. Bà H đồng ý mua thửa đất này với giá 2.380.000.000 đồng, các bên thỏa thuận đặt cọc 300.000.000 đồng (bà H là người trả tiền trực tiếp cho ông T, bà L bằng tiền mặt), hẹn đến ngày 23/4/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng và giao số tiền còn lại.

Sau đó, hai bên lập hợp đồng đặt cọc và bà D ký tên (bà H là người mua nhưng do không biết chữ nên nhờ bà D đứng tên hợp đồng đặt cọc để tiện làm thủ tục sang tên sau này). Bà L có mặt nhưng khi làm giấy thì đi làm nên không ký; ông T nói để một mình ông ký. Bà K ký với tư cách người chứng kiến, còn hợp đồng do bà Nông Thị Hương L1 viết.

Do đến ngày hẹn 23/4/2022, bà D bận không đi cùng bà H nên hai người thỏa thuận để bà H trực tiếp đứng tên mua đất và giao dịch. Hôm đó, bà H đi cùng bà L1 lên nhà ông T. Sự việc giao dịch ngày hôm đó thế nào thì bà D không biết.

Trước ngày 30/6/2022 (bà D không nhớ rõ ngày), bà D có đi cùng bà H lên gặp ông T, bà L nhưng không gặp được. Sau đó, bà H và bà D vào trụ sở UBND xã Đ (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai) để gặp bà L. Bà L nói đang trực trực, chưa làm được sổ nên bà H đề nghị viết giấy tay làm căn cứ sau này nhưng bà L không đồng ý, chỉ nói nếu đến hạn mà không sang tên được thì sẽ trả tiền lại cho bà H.

Sau đó, bà H đến Công an xã Đ để hỏi sự việc và được một cán bộ (không rõ tên) hướng dẫn khởi kiện dân sự. Đến ngày 30/6/2022, ông D1 chở bà H lên gặp ông T, bà L; đi cùng có bà D, bà L1. Khi lên chỉ gặp ông T, ông nói không đồng ý bán đất nữa. Bà H yêu cầu bồi thường theo hợp đồng, nhưng ông T nói “từ từ sẽ trả”.

Người làm chứng bà Nông Thị Hương L1 trình bày:

Bà L1 chứng kiến việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2022 giữa bà H với ông T, bà L. Hai bên thỏa thuận bà H đặt cọc 600.000.000 đồng, khi nào nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giao nốt số tiền còn lại. Hẹn đến ngày 30/6/2022 tiến hành thủ tục công chứng. Nếu bà H không mua thì mất cọc; nếu ông T không bán thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường gấp 2 lần. Bà L1 là người viết và ký tên làm chứng. Các việc sau đó bà L1 không biết.

Người làm chứng ông Đinh Văn D1 trình bày:

Ông D1 là chồng bà H nhưng không tham gia việc mua bán đất ngay từ đầu. Ông chỉ biết sự việc từ ngày 23/4/2022, khi phát sinh trục trặc. Ban đầu, bà H nhờ bà D đứng tên hợp đồng đặt cọc. Nhưng đến 23/4/2022, hai bên thống nhất để bà H đứng tên. Tổng tiền cọc là 600.000.000 đồng, hẹn đến 30/6/2022 ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tuy nhiên, đến ngày đó, vợ chồng ông T không đồng ý bán. Khi ông D1 cùng bà H lên gặp thì ông T, bà L trốn tránh hoặc đưa ra lời lẽ thách thức, không muốn bán và cũng không trả lại tiền cọc. Ngày 05/8/2022, bà H gửi thông báo yêu cầu thực hiện hợp đồng trước ngày 18/8/2022, bồi thường gấp đôi tiền cọc. Tuy nhiên, không nhận được phản hồi nào.

Người làm chứng Trần Sơn H1 trình bày:

Khoảng đầu giờ chiều một ngày (không nhớ rõ), ông H1 đi ngang qua nhà ông T, thấy đông người nên ghé vào. Ông T nhờ ông H1 viết giấy đặt cọc mua bán đất. Nội dung do hai bên đọc, ông H1 chỉ viết theo. Xong, ông H1 đọc lại cho nghe và ký tên người làm chứng. Sau đó, ông đưa giấy cho ông T, ông T đưa lại cho một phụ nữ bên kia (không rõ tên). Sau đó, ông H1 về. Ngoài ra không chứng kiến thêm gì.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nếu ông T, bà L đồng ý trả 600.000.000 đồng và ấn định thời gian thì bà H chỉ yêu cầu khoản cọc này. Nếu không thì yêu cầu cả tiền cọc và phạt cọc, tổng cộng 1.200.000.000 đồng.

Bị đơn (ông T và người bảo vệ quyền lợi): Không đồng ý yêu cầu khởi kiện. Trước đây từng đồng ý trả tiền cọc nhưng nay không đồng ý vì cho rằng không có lỗi. Ngày 13/6/2022, ông T có liên hệ hẹn ngày 14/6/2022 lên UBND xã Đ để ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà H đã cung cấp sổ hộ khẩu và CCCD. Tuy nhiên, đến ngày 14/6/2022, bà H không mua đất nữa mà thỏa thuận để ông T bán đất, trả cọc lại. Việc này thể hiện tại bản cam kết do bà H viết tay. Ông T không giữ bản gốc nhưng có chụp hình.

Cơ quan giám định từ chối giám định do tài liệu không đảm bảo điều kiện, không phải vì sự việc không có thật.

Người bảo vệ quyền lợi của bị đơn đề nghị Tòa án xác minh tại Công ty Vinaphone về cuộc gọi từ số ông T tới bà H ngày 13/6/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Sầm Thị D đề nghị:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai) đã quyết định:

“Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị H; Hủy hợp đồng đặt cọc (V/v: chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất) ngày 23/4/2022 giữa ông Dương Văn T với bà Chu Thị H; hủy hợp đồng đặt cọc theo giấy sang nhượng nhà cộng đất ở ngày 23/4/2022 giữa ông Dương Văn T, bà Nông Thị L với bà Chu Thị H. Buộc bà Nông Thị L, ông Dương Văn T phải trả cho bà Chu Thị H số tiền 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng. Trong đó có 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng là tiền đặt cọc và 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng là tiền phạt cọc...;

Ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.”

Ngày 15/01/2025, bị đơn ông Dương Văn T, bà Nông Thị L kháng cáo Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai), đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Chu Thị H là anh Hoàng Văn Q đề nghị bị đơn ông Dương Văn T, bà Nông Thị L trả cho nguyên đơn bà Chu Thị H số tiền đặt cọc đã nhận là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), không yêu cầu phạt cọc. Thời hạn trả tiền trong vòng 06 tháng kể từ ngày 10/7/2025.

Bị đơn ông Dương Văn T – ông T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn bà Nông Thị L cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T là Luật sư Nguyễn Thành K đồng ý trả cho nguyên đơn bà Chu Thị H số tiền đặt cọc đã nhận là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Thời hạn trả tiền trong vòng 06 tháng kể từ ngày 10/7/2025.

Các đương sự tự nguyện chịu án phí và các chi phí tố tụng khác theo quy định.

Các đương sự đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Ý kiến của Kiểm sát viên – đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thống nhất thỏa thuận với nhau về nội dung tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Dương Văn T, bà Nông Thị L được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai) thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Theo nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai), tuyên buộc bà Nông Thị L, ông Dương Văn T phải trả cho bà Chu Thị H số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Trong đó có 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) là tiền đặt cọc và 600.000.000 đồng là tiền phạt cọc.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Chu Thị H là anh Hoàng Văn Q và bị đơn ông Dương Văn T – ông T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn bà Nông Thị L, cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T là Luật sư Nguyễn Thành K đã thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Chu Thị H là anh Hoàng Văn Q đề nghị bị đơn ông Dương Văn T, bà Nông Thị L trả cho nguyên đơn bà Chu Thị H số tiền đặt cọc đã nhận là 600.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc. Thời hạn trả tiền trong vòng 06 tháng kể từ ngày 10/7/2025.

Bị đơn ông Dương Văn T – ông T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn bà Nông Thị L cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T là

Luật sư Nguyễn Thành K đồng ý trả cho nguyên đơn bà Chu Thị H số tiền đặt cọc đã nhận là 600.000.000 đồng. Thời hạn trả tiền trong vòng 06 tháng kể từ ngày 10/7/2025.

Xét thấy, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo nội dung nêu trên.

Do đó, kháng cáo của ông Dương Văn T, bà Nông Thị L được chấp nhận một phần và sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai), theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo nội dung nêu trên.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Chu Thị H không phải chịu.

Bị đơn ông Dương Văn T, bà Nông Thị L phải chịu 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng).

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của ông Dương Văn T, bà Nông Thị L được chấp nhận một phần nên ông T, bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[4] Về chi phí giám định:

Chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Do kết quả giám định không chứng minh được yêu cầu của bị đơn là có căn cứ nên bị đơn ông T, bà L phải chịu theo quy định tại Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà L, ông T đã nộp đủ số tiền này.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có 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 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn T, bà Nông Thị L.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai).

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể:

1. Ông Dương Văn T và bà Nông Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn bà Chu Thị H số tiền đặt cọc đã nhận là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*). Thời hạn trả tiền là 06 tháng kể từ ngày 10/7/2025.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền phải thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Văn T, bà Nông Thị L phải 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*). Bà L và ông T đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Chu Thị H không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí 33.000.000 đồng (*Ba mươi ba triệu đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000665 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 – Đồng Nai).

- Ông Dương Văn T, bà Nông Thị L phải chịu 28.000.000 đồng (*Hai mươi tám triệu đồng*).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Dương Văn T, bà Nông Thị L không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông T, bà L 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009580 ngày 16/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 – Đồng Nai).

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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 (01);
 - TAND huyện B (nay là TAND khu vực 12 – Đồng Nai) (01);
 - CCTHADS huyện B (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 – Đồng Nai) (01);
 - Những người tham gia tố tụng (07);
 - Lưu HS, TDS, HCTP, Phòng KTNV (04).
- (14)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Quang Ninh