

Bản án số: 98/2026/DS-ST

Ngày: 24/6/2026

V/v: “Tranh chấp hợp
đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Đức.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đình Quang và ông Vũ Xuân Tuất.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Thái Thị Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2026, tại Hội trường xét xử số 3 – Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2026/TLST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2026/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 720/2026/QĐST-DS, ngày 03/6/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Thân Thị Thu G** - sinh năm 1982.

Số căn cước công dân: 030182X; ngày cấp: Y; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ: **E, tổ I, khu phố Đ, phường T, thành phố Đ.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nông Thị K** - sinh năm 1996.

Địa chỉ: **Số H, đường N, khu phố N, phường T, thành phố Đ.**

- Bị đơn: Ông **Phan Tuấn A** - sinh năm 1985.

Số căn cước công dân: 038085Y; ngày cấp: Y; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ: **Số F, khu phố B, phường T, thành phố Đ.**

(Bà **K** có yêu cầu xét xử vắng mặt; ông **Tuấn A** vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong quá trình tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà **Nông Thị K** trình bày:

Ngày 16/5/2022, bà **G** và ông **Phan Tuấn A** có ký hợp đồng nhận cọc đối với diện tích 117,5m² tại một phần thửa đất số 420, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại **phường T,**

thành phố B, tỉnh Đồng Nai (viết tắt thửa đất số 420) với số tiền chuyển nhượng là 885.000.000 đồng.

Theo hợp đồng nhận cọc ngày 16/5/2022, đợt 1: Ngày 16/5/2022, thanh toán số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng; đợt 2: Ngày 16/6/2022, thanh toán số tiền chuyển nhượng 735.000.000 đồng.

Khi bà G nhận đặt cọc đối với diện tích 117,5m² (đất ở) tại một phần thửa đất số 420, ông A nói thửa đất số 420 là của ông A. Bà G tin tưởng nên không tìm hiểu về ai là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 420 và ông A không cho bà G xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông A đưa cho bà G trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính ngày 21/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh B, bà G tin tưởng nên đã đồng ý nhận đặt cọc diện tích 117,5m² tại một phần thửa đất số 420. Bà G đến thực địa để kiểm tra diện tích 117,5m² tại một phần thửa đất số 420, là đất trống không có tranh chấp nên đồng ý đặt cọc.

Bà G đã trả đủ số tiền là 885.000.000 đồng cho ông A như sau:

Ngày 16/5/2022, bà G chuyển khoản cho ông A số tiền 150.000.000 đồng thông qua số tài khoản 0121002646240 của ông A mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần N.

Lần 2: Ngày 29/6/2022, bà G chuyển khoản cho ông A số tiền 450.000.000 đồng thông qua số tài khoản 0121002646240 của ông A mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần N và đưa tiền mặt 285.000.000 đồng cho ông A.

Số tiền 150.000.000 đồng là tiền đặt cọc và số tiền 735.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng.

Các bên thỏa thuận là sau khi bà G thanh toán đủ số tiền 885.000.000 đồng thì ông A và bà G sẽ ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vào ngày 29/6/2022 nhưng ông A không thực hiện và viện đủ lý do.

Bà G nhiều lần liên hệ qua Zalo của ông A để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông A đều không thực hiện.

Tại “Giấy xác nhận” nợ ngày 23/11/2022, thể hiện ông Phan Tuấn A nhận của bà G số tiền 880.000.000 đồng để bán cho bà G lô đất G38-KDC P, phường T, thành phố B (nay là phường T), thành phố Đ với giá 880.000.000 đồng và mượn bà G số tiền 160.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Phan Tuấn A nợ bà G là 1.040.000.000 đồng. Ông A cam kết, sau 01 năm đến ngày 23/11/2023, ông A sẽ trả lại cho bà G toàn bộ số tiền 1.040.000.000 đồng nhưng ông A không thực hiện đúng cam kết.

Tại “giấy nhận nợ” ngày 23/11/2022, chỉ thể hiện số tiền 880.000.000 đồng, là do bà G và ông Phan Tuấn A thỏa thuận miệng ông A xin trả bà G số tiền 880.000.000 đồng, bớt 5.000.000 đồng. Bà G chỉ đồng ý khi ông A thực hiện đúng cam kết trong giấy nhận nợ nhưng ông A đã không thực hiện nên bà G không đồng ý bớt cho ông A số tiền 5.000.000 đồng và yêu cầu ông A trả số tiền 885.000.000 đồng. Đối với số tiền 160.000.000 ông A đã mượn của bà G thì bà G không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bà G nhiều lần liên lạc với ông A yêu cầu trả tiền nhưng không có kết quả.

Nay bà Thân Thị Thu G yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Yêu cầu chấm dứt hợp đồng nhận cọc ngày 16/10/2022 giữa ông **Phan Tuấn A** và bà **Thân Thị Thu G**.

2. Yêu cầu ông **Phan Tuấn A** trả lại số tiền 885.000.000 đồng và phải bồi thường số tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng. Tổng cộng, số tiền 1.035.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.500.000 đồng và chi phí giám định chữ ký, chữ viết số tiền 7.500.000 đồng. Tổng số 10.000.000 đồng, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện: Không yêu cầu ông **Phan Tuấn A** trả số tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng.

* Bị đơn ông **Phan Tuấn A**: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông **Phan Tuấn A** không có mặt để trình bày ý kiến mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ. Ông **A** không có yêu cầu phản tố.

Tòa án đã tiến hành sao gửi các tài liệu chứng cứ đương sự giao nộp và thông báo về việc thu thập được tài liệu chứng cứ cho đương sự. Các đương sự không có ý kiến gì khác đối với các tài liệu, chứng cứ.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không có thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện; bị đơn có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Các đương sự không giao nộp, bổ sung thêm tài liệu chứng cứ nào khác, không yêu cầu triệu tập đương sự, người làm chứng và những người tham gia tố tụng khác.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Thư ký, nguyên đơn đều tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Bị đơn chưa chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, xét xử đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 166, 328, 357, 422, 423 của Bộ luật dân sự 2015;

Luật đất đai 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH- 14 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 lệ phí đề nghị, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Thân Thị Thu G**.

Tuyên bố chấm dứt “Hợp đồng nhận cọc” ngày 16/5/2022 giữa bà **Thân Thị Thu G** và ông **Phan Tuấn A** đối diện tích 117,5m² thuộc một phần thửa đất số 420, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường **T**, thành phố, Đồng Nai.

Buộc ông **Phan Tuấn A** có nghĩa vụ trả lại cho bà **Thân Thị Thu G** số tiền 880.000.000 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 150.000.000 đồng của bà **Thân Thị Thu G** do nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện.

- Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông **Phan Tuấn A** có nơi cư trú tại **khu phố B, phường T, thành phố Đ** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 35 Luật số 85/2025/QH15 về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật Tố Tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp: Bà **Thân Thị Thu G** khởi kiện ông **Phan Tuấn A** về yêu cầu trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về xác định tư cách đương sự: Bà **Thân Thị Thu G** là người khởi kiện ông **Phan Tuấn A** nên xác định tư cách đương sự, bà **G** là nguyên đơn và ông **Phan Tuấn A** là bị đơn. Tư cách đương sự được quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà **Thân Thị Thu G** ủy quyền cho bà **Nông Thị K** đại diện tham gia tố tụng. Căn cứ Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định bà **K** là đại diện theo ủy quyền của đương sự.

[1.4] Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 149 của Bộ luật dân sự năm 2015 do đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên Tòa án không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ án.

[1.5] Tổng đạt văn bản tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự. Về tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đương sự không có ý kiến gì. Ngày 03/6/2026, Tòa án mở phiên tòa nhưng do ông **Phan Tuấn A** vắng mặt lần thứ nhất nên Hội đồng xét xử phải hoãn phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa là ngày 24/6/2026.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà **Nông Thị K** có yêu cầu xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa hôm nay mặc dù ông **Phan Tuấn A** đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2]. Về áp dụng pháp luật nội dung: Do giao dịch dân sự (hợp đồng đặt cọc) được xác lập và thực hiện ngày 16/5/2022 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

[3] Theo đơn khởi kiện bà **Thân Thị Thu G** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **Phan Tuấn A** có trách nhiệm trả cho bà **Thân Thị Thu G** số tiền 885.000.000 đồng và tiền phạt cọc 150.000.000 đồng, tổng cộng 1.035.000.000 đồng. Ngày

15/6/2026, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà **Nông Thị K** rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể bà **G** rút số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 150.000.000 đồng mà bà **Thân Thị Thu G** đã rút, nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Về yêu cầu khởi kiện:

[4.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn bà **Thân Thị Thu G** yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa bà **Thân Thị Thu G** và ông **Phan Tuấn A** theo “Hợp đồng nhận cọc” ngày 16/5/2022 và yêu cầu ông **Phan Tuấn A** trả lại số tiền 885.000.000 đồng. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà **G** đã cung cấp cho Tòa án là “Hợp đồng nhận cọc” đề ngày 16/5/2022 và “Giấy nhận nợ” đề ngày 23/11/2022.

[4.2] Đối với bị đơn ông **Phan Tuấn A** không đến Tòa án tham gia tố tụng, khi Tòa án đến trực tiếp tại địa phương thì không gặp được nên không thu thập được lời khai.

Vì vậy, trên cơ sở yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án tiến hành thu thập các tài liệu có chữ ký, chữ viết của bị đơn ông **Phan T** được lưu giữ tại **Công an thành phố Đ** để tiến hành trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết tại “Hợp đồng nhận cọc” đề ngày 16/5/2022 và “Giấy nhận nợ” đề ngày 23/11/2022.

Tại Kết luận giám định số 1065/KL-KTHS, ngày 31/3/2026 của **Phòng K1 - Công an tỉnh Đ** (nay là **Công an thành phố Đ**) xác định:

*Chữ ký, chữ viết họ tên **Phan Tuấn A** trên mẫu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ ký, chữ viết dùng tên **Phan Tuấn A** trên mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M3 do cùng một người ký và viết ra.*

Như vậy, kết luận giám định đã xác định chữ ký, chữ viết tại “Hợp đồng nhận cọc” đề ngày 16/5/2025 và tại “Giấy nhận nợ” đề ngày 23/11/2022 do ông **Phan Tuấn A** ký và viết họ tên là đúng sự thật.

Do đó, đủ cơ sở kết luận thỏa thuận đặt cọc giữa ông **Phan Tuấn A** và bà **Thân Thị Thu G** được ghi trong “Hợp đồng nhận cọc” ngày 16/5/2022 và “Giấy nhận nợ” ngày 23/11/2022 là thực tế đúng sự thật.

[4.3] Căn cứ vào nội dung trong hợp đồng đặt cọc ngày 16/5/2022 thì giữa ông **Phan Tuấn A** và bà **Thân Thị thu G** là thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định Điều 328 Bộ luật dân sự. Ông **A** và bà **G** tự nguyện thỏa thuận giao kết, các bên có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, việc giao kết là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc.

[4.4] Nguyên đơn trình bày: Trước khi làm “hợp đồng nhận cọc” đề ngày 16/5/2022, bà **G** có đến thực địa để kiểm phần diện tích 117,5m² tại một phần thửa đất số 420 nhưng là đất trống, bà **G** không tìm hiểu nguồn gốc thửa đất số 420 do tin tưởng ông **A** nên đồng ý nhận chuyển diện tích 117,5m² tại một phần thửa đất số 420, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại **phường T, thành phố Đ**.

[4.5] Quá trình thu thập chứng cứ tại **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ** (nay là **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ**) vào ngày 24/9/2025, thể hiện

thông tin Công ty trách nhiệm hữu hạn D đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 420, tờ bản đồ số 27, phường T, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[4.6] Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng ông Phan Tuấn A không phải chủ sử dụng đất của thửa đất số 420 và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Thân Thị Thu G không tìm hiểu nguồn gốc thửa đất số 420 và không yêu cầu ông Phan Tuấn A cung cấp chứng cứ, chứng minh về nguồn gốc thửa đất số 420 mà vẫn ký “hợp đồng nhận cọc” ngày 16/5/2022.

Mặt khác, tại “Giấy nhận nợ” ngày 23/11/2022, ông Phan Tuấn A thừa nhận, có nhận của bà G số tiền 880.000.000 đồng bán cho bà G lô đất G38-KDC P, phường T, thành phố Đ và mượn thêm số tiền 160.000.000 đồng. Tổng cộng, số tiền 1.040.000.000 đồng và cam kết sau 01 năm kể từ hôm nay (ngày 23/11/2022) sẽ trả cho bà G số tiền như đã nêu ở trên, nếu không trả đủ tiền cho bà G thì chịu hoàn toàn trước pháp luật.

Như vậy, giữa bà G và ông Phan Tuấn A đã mặc định thỏa thuận thống nhất với nhau về chấm dứt hợp đồng nhận cọc ngày 16/5/2022 và không thực hiện việc chuyển nhượng diện tích 117,5m² tại một phần thửa đất số 420, tờ bản đồ số 27, phường T, thành phố Đ, ông A sẽ trả lại cho bà G số tiền 880.000.000 đồng.

Do đó, hợp đồng đặt cọc theo “hợp đồng nhận cọc” ngày 16/5/2022 giữa ông Phan Tuấn A với bà Thân Thị Thu G bị vô hiệu ngay từ ban đầu khi các bên ký kết nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc là có căn cứ chấp nhận.

[4.7] Về yêu cầu trả lại tiền đặt cọc: Từ nhận định việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc có căn cứ chấp nhận nên căn cứ vào khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Căn cứ vào nội dung “Hợp đồng nhận cọc” ngày 16/5/2022 xác định nguyên đơn bà Thân Thị Thu G và bị đơn ông Phan Tuấn A thỏa thuận số tiền chuyển nhượng 885.000.000 đồng đối với diện tích 117,5m² tại một phần thửa đất số 420, tờ bản đồ số 27, phường T, thành phố Đ, trong đó tiền cọc là 150.000.000 đồng và tiền chuyển nhượng 735.000.000 đồng.

Bà G cho rằng đã giao đủ số tiền 885.000.000 đồng cho ông Phan Tuấn A làm nhiều lần; cụ thể: Ngày 16/5/2022, bà G chuyển khoản số tiền 150.000.000 đồng đến số tài khoản 0121002646240 của ông A mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần N; ngày 29/6/2022, bà G chuyển khoản số tiền 450.000.000 đồng đến số tài khoản 0121002646240 của ông A mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần N và đưa tiền mặt 285.000.000 đồng cho ông A.

Xét thấy, tại “Giấy nhận nợ” ngày 23/11/2022 do nguyên đơn cung cấp, có nội dung “Vào khoảng giữa năm 2022, tôi có nhận và bán cho chị Thân Thị Thu G (sn: 1982, CCCD số 030182012643, cấp ngày 11/4/2021) lô đất G38-KDC P, T, B, Đồng Nai với giá 880.000.000 đồng và mượn chị G số tiền 160.000.000 đồng để đầu tư. Nay tôi viết giấy này bản thân tôi còn nợ chị G số tiền 1.040.000.00 đồng...”

Nguyên đơn cho rằng, tại “Giấy nhận nợ” ngày 23/11/2022, thể hiện số tiền 880.000.000 đồng, các bên thỏa thuận miệng với nhau nếu ông A thực hiện đúng cam kết trong giấy nhận nợ thì sẽ giảm cho ông A số tiền 5.000.000 đồng nhưng ông A không thực hiện đúng cam kết trả nợ nên bà G yêu cầu trả số tiền

885.000.0000 đồng. Đây chỉ là những lời trình bày của bà G nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh thể hiện ông Phan Tuấn A đã nhận số tiền 885.000.000 đồng của bà.

Do đó, có căn cứ xác định ông A có nhận của bà G số tiền 880.000.000 đồng nên ông A phải có trách nhiệm trả lại cho bà G số tiền 880.000.000 đồng là có căn cứ.

[5] Đối với số tiền 160.000.000 đồng tại “Giấy nhận nợ” ngày 23/11/2022, bà G không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[6] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thân Thị Thu G và không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 5.000.000 đồng.

[7] Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

[8] Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét, thẩm định số tiền 2.500.000 đồng và chi phí giám định chữ ký, chữ viết số tiền 7.500.000 đồng. Tổng cộng số tiền 10.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thân Thị Thu G được chấp nhận nên bị đơn ông Phan Tuấn A phải chịu chi phí về xem xét, thẩm định tại chỗ và giám định chữ ký, chữ viết số tiền 10.000.000 đồng nên ông Phan Tuấn A phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 10.000.000 đồng cho bà Thân Thị Thu G.

[9] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận.

[9.1] Án phí dân sự nguyên đơn phải chịu:

Bà Thân Thị Thu G phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[9.2] Án phí dân sự bị đơn phải chịu:

Ông Phan Tuấn A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc là 300.000 đồng.

Án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền 880.000.000 đồng, được tính: $(36.000.000 \text{ đồng} + 3\% \times 80.000.000 \text{ đồng}) = 38.400.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng, bị đơn phải chịu số tiền 38.700.000 đồng.

[10] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[11] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 238 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 328, Điều 422, Điều 423, Điều 427 của Bộ luật dân sự.

- Điều 35 Luật số 85/2025/QH15 về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật Tố Tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

- Điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Thân Thị Thu G** về việc yêu cầu bị đơn ông **Phan Tuấn A** thanh toán tiền phạt cọc là 150.000.000^d (*một trăm năm mươi triệu đồng*). Bà **Thân Thị Thu G** có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

2. Về yêu cầu khởi kiện:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Thân Thị Thu G** về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn ông **Phan Tuấn A**.

2.1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 16/5/2022 theo “hợp đồng nhận cọc” giữa bên chuyển nhượng ông **Phan Tuấn A** và bên nhận chuyển nhượng bà **Thân Thị Thu G** đối với diện tích 117,5m² tại một phần thửa đất số 420, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại **phường T, thành phố Đ**.

2.2 Buộc ông **Phan Tuấn A** có nghĩa vụ thanh toán cho bà **Thân Thị Thu G** số tiền là 880.000.000^d (*tám trăm tám mươi triệu đồng*).

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, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Thân Thị Thu G** đối với bị đơn ông **Phan Tuấn A** về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với số tiền 5.000.000^d (*năm triệu đồng*).

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông **Phan Tuấn A** phải hoàn trả lại cho bà **Thân Thị Thu G** chi phí tố tụng về xem xét, thẩm định tại chỗ và giám định chữ ký, chữ viết là 10.000.000^d (*mười triệu đồng*).

5. Về án phí: Ông **Phan Tuấn A** phải chịu số tiền 300.000^d (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự không có giá ngạch và chịu số tiền 38.400.000^d (*ba mươi tám triệu bốn trăm ngàn đồng*) án phí dân sự có giá ngạch. Tổng cộng, số tiền 38.700.000^d (*ba mươi tám triệu bảy trăm ngàn đồng*).

Bà **Thân Thị Thu G** phải chịu số tiền 300.000^d (*ba trăm ngàn đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.525.000^d (*hai mươi một triệu năm trăm hai mươi lăm ngàn đồng*) theo biên lai số 000026, ngày 22/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ). H lại cho bà **G** số tiền 21.225.000^d (*hai mươi một triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng*).

6. 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, 7a 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 năm 2008.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 3 – Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự
thành phố Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu./.

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

Nguyễn Bá Đức