

Bản án số: **601/2026/DS-PT**

Ngày: **14 – 8 – 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 ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Lan Hương**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Thư**

Ông **Lê Quang Ninh**

Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thanh Hòa** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà **Lê Huyền Kim** – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 516/2026/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2026 về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2026/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 610/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 669/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Hoàng Văn T**, sinh năm 1982.

Căn cước công dân số 070082001377 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 08/4/2021.

Địa chỉ: Ấp B, xã L, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T: Ông **Nguyễn Đức V**, sinh năm 1977.

Căn cước công dân số 042077000912 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 29/3/2021.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố T, phường B, thành phố Đ).

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2024)

2. Bị đơn: Ông **Phan Văn C**, sinh năm 1978.

Căn cước công dân số 046078001132 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 08/4/2021.

Bà **Trần Thị D**, sinh năm 1986.

Căn cước công dân số 070186001580 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 08/4/2021.

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã L, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông C, bà D: Ông **Trần Thiết H**, sinh năm 1960.

Căn cước công dân số 070060003712 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 28/6/2021.

Địa chỉ: Số H đường L, thôn N, xã L, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố C, phường L, thành phố Đ).

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 27/12/2024)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1987.

Căn cước công dân số 070187001779 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 08/4/2021.

Địa chỉ: Ấp B, xã L, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông **Nguyễn Đức V**, sinh năm 1977.

Căn cước công dân số 042077000912 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 29/3/2021.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố T, phường B, thành phố Đ).

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2024)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phan Văn C và bà Trần Thị D.

(Ông V, ông H có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính của vụ án:

- *Nguyên đơn ông Hoàng Văn T do ông Nguyễn Đức V đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 07/4/2021, ông Hoàng Văn T và vợ chồng ông Phan Văn C, bà Trần Thị D ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung ông C, bà D thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 700m² (ngang 20m, dài 35m) tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện L, tỉnh

Bình Phước (nay là xã L, thành phố Đ). Đất chuyển nhượng thuộc thửa số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S261307 ngày 25/12/2000 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước cấp cho ông Phan Văn C. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, ông T đã đặt cọc 200.000.000 đồng cho ông C, bà D, số tiền còn lại thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày khi làm thủ tục công chứng sẽ trả hết.

Đến ngày 09/6/2021, ông T đặt cọc thêm số tiền 700.000.000 đồng và các bên thỏa thuận tăng thêm diện tích đất chuyển nhượng cũng như giá tiền nên thống nhất hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2021 và lập Hợp đồng đặt cọc mới ngày 09/6/2021 với nội dung diện tích đất chuyển nhượng là 770m² (ngang 22m, dài 35m), trong đó có 100m² đất thổ cư, giá chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng. Tổng 02 lần ông T đã đặt cọc là 900.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng thỏa thuận ngày 19/7/2021 trả 100.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng khi nào hoàn tất thủ tục tách sổ thì bên ông T sẽ trả hết.

Vị trí đất chuyển nhượng nằm ở phía sau không giáp đường, cụ thể giáp với đất của ông Hà Văn C1 và lòng hồ Lộc Quang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông D, bà C thông tin cho biết sắp mở đường đi qua phần đất này nên ông T mới mua.

Tuy nhiên, sau ngày đặt cọc lần thứ 2 thì ông T tìm hiểu mới biết con đường không mở qua diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng nên không tách sổ được. Ông T có gặp và thương lượng với ông C, bà D đổi 22m trên thành 18m ở giáp đường để đủ điều kiện tách thửa hoặc trả lại tiền thì ông C, bà D đồng ý là sẽ cắt đất khác hoặc trả lại tiền nhưng do đang mùa dịch C2 nên hẹn đến cuối năm 2022 sẽ thực hiện một trong hai phương án trên. Việc thỏa thuận trên chỉ bằng lời nói, không lập giấy tờ. Sau đó, đến hết năm 2022 thì ông C, bà D vẫn không thực hiện nên ông T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2021 giữa ông C, bà D và ông T, yêu cầu ông C, bà D trả lại số tiền 900.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông T đã có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2021 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và yêu cầu ông C, bà D trả lại số tiền 900.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Phan Văn C và bà Trần Thị D do ông Trần Thiết H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông C, bà D thống nhất có ký các Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/4/2021 và ngày 09/6/2021 với ông Hoàng Văn T. Các nội dung thỏa thuận ghi tại hợp đồng là đúng, đồng thời khi lập hợp đồng ngày 09/6/2021, các bên đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng ngày 07/4/2021. Ông C, bà D đã nhận của ông T 02 lần tiền cọc với tổng số tiền 900.000.000 đồng, cụ thể ngày 07/4/2021 nhận 200.000.000 đồng và ngày

09/6/2021 nhận 700.000.000 đồng. Tại thời điểm đặt cọc, đất thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S261307 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 25/12/2000 đứng tên ông Phan Văn C và sau này đã được cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA02803886 ngày 19/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (thửa đất số 100, tờ bản đồ số 1, diện tích 7.204,6m²). Vị trí đất thỏa thuận sẽ chuyển nhượng nằm ở cuối thửa đất 01 cạnh giáp với đất ông Hà Văn C1 và 01 cạnh giáp lòng hồ L. Đất không giáp đường nhưng do ông T công tác ở xã nên ông T tự tìm hiểu nói sẽ mở đường và đề nghị được mua phần đất này của ông C, bà D chứ khi thỏa thuận đặt cọc là chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C, bà D không cam đoan sẽ mở đường hay chuyển nhượng đất có đường cho ông T. Ông C, bà D có nói sẽ cho ông T 100m² đất thổ cư vì lúc đó ông C, bà D có thửa đất khác giáp với đất chuyển nhượng (thửa đất số 790 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 742598 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 21/01/2014, trong đó có 200m² đất thổ cư nên sẽ làm thủ tục hợp thửa hoặc mua thổ cư để tách đất cho ông T.

Khi đến thời hạn thanh toán số tiền 100.000.000 đồng đã thỏa thuận là ngày 19/7/2021 thì ông T không thực hiện. Ông C, bà D có liên hệ hỏi thì ông T hứa sẽ trả nhưng không nói thời gian cụ thể. Đến khoảng tháng 8, tháng 9 năm 2021, ông C, bà D tiếp tục liên hệ yêu cầu ông T trả 100.000.000 đồng thì ông T đề nghị ông C, bà D trả lại tiền hoặc đổi phần đất ở khác cho ông T nhưng không nêu rõ vị trí, diện tích đất muốn đổi nên các bên vẫn chưa thống nhất được với nhau.

Sau đó ông T không liên lạc lại mà đi khởi kiện ông C, bà D nên ông C, bà D không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T vì hợp đồng giữa các bên là hợp pháp và có hiệu lực theo quy định. Ông T là người có lỗi đã không thực hiện việc tiếp tục trả số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 19/7/2021 dẫn đến hợp đồng không thực hiện được. Việc Ông T không trả tiền như thỏa thuận được xem là lời từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng nên tài sản đặt cọc thuộc về ông C, bà D.

Ngoài ra tính từ thời điểm ông T vi phạm nghĩa vụ thực hiện là ngày 20/7/2021 đến nay thì đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 132 về việc thời hiệu yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng và Điều 429 về thời hiệu yêu cầu giải quyết tranh chấp về hợp đồng. Do đó, bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự và đình chỉ giải quyết vụ án. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 do ông Nguyễn Đức V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị T1 là vợ của ông Hoàng Văn T, mặc dù không ký tên tại hợp đồng đặt cọc nhưng việc thỏa thuận đặt cọc bà T1 có mặt, tiền đặt cọc là tiền chung của bà T1 với ông T nên bà T1 thống nhất với toàn bộ yêu cầu của ông T. Bà T1 không yêu cầu giải quyết vấn đề gì trong vụ án này.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2026/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 14 – Đồng Nai đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 119, 131, 328, 385, 407, 408, 429, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 220 Luật Đất đai năm 2024; các Điều 26, 27 Nghị quyết 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; Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2020; Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước; Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T:

Tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 09 tháng 6 năm 2021 giữa ông Hoàng Văn T và ông Phan Văn C, bà Trần Thị D về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với diện tích 770m² tọa lạc tại xã L, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S261307 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 25/12/2000 (đã được cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA02803886 ngày 19/6/2005) đứng tên ông Phan Văn C.

Buộc ông Phan Văn C, bà Trần Thị D liên đới chịu trách nhiệm trả cho ông Hoàng Văn T số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

3. Kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn C và bà Trần Thị Dương :

Ngày 05 tháng 5 năm 2026, bị đơn ông Phan Văn C và bà Trần Thị D kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy/sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2026/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Đồng Nai theo hướng:

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông C, bà D.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T.

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2026/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Đồng Nai và đình chỉ giải quyết vụ án do đơn khởi kiện đề ngày 20/8/2024 của nguyên đơn ông T đã hết thời hiệu khởi kiện

theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

4. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tại phiên tòa:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án:

- Đối với nội dung kháng cáo cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện: Bị đơn xác định ngày 20/7/2021, ngay sau khi ông T không thanh toán tiếp 100.000.000 đồng theo thỏa thuận ngày 19/7/2021 là thời điểm quyền, lợi ích của nguyên đơn bị xâm phạm và từ đó tính thời hiệu 03 năm theo Điều 429 Bộ luật Dân sự là chưa phù hợp với diễn biến thực tế của việc thực hiện hợp đồng. Hồ sơ thể hiện sau ngày 19/7/2021, quan hệ hợp đồng giữa các bên vẫn tiếp tục. Bị đơn còn có đơn phản tố yêu cầu ông T thanh toán số tiền còn lại và tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng. Điều này cho thấy ngày 20/7/2021 chưa phải là thời điểm các bên xác lập việc chấm dứt hợp đồng hoặc thời điểm có thể xác định quyền, lợi ích hợp pháp của ông T đã bị xâm phạm. Ngay cả lấy thời điểm ngày 09/11/2021 - khi ông T yêu cầu giải quyết và ông C, bà D không đồng ý - làm mốc thể hiện tranh chấp đã bộc lộ rõ, thì đơn khởi kiện đề ngày 20/8/2024 (bản án sơ thẩm ghi ngày 06/9/2024 ông T có đơn khởi kiện) vẫn nằm trong thời hạn 03 năm. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu.

- Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2021 (Bút lục số 02 - 05) được ông Hoàng Văn T, ông Phan Văn C và bà Trần Thị D trực tiếp thỏa thuận, ký kết. Các bên đều thừa nhận việc giao kết là tự nguyện; ông C, bà D đã nhận tổng cộng 900.000.000 đồng. Số tiền này được xác định là tiền đặt cọc để bảo đảm việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 770m², giá chuyển nhượng 1.050.000.000 đồng. Trong phần thỏa thuận bổ sung, hợp đồng còn ghi nhận “Bên B chịu trách nhiệm sang sổ”, “Bên A cho 100m² đất thổ cư”, số tiền 50.000.000 đồng còn lại được thanh toán khi hoàn tất thủ tục tách sổ. Đây là các tình tiết được hai bên thống nhất trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại thời điểm giao kết, phần đất dự kiến chuyển nhượng nằm trong thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S261307 ngày 25/12/2000 đứng tên ông Phan Văn C. Hợp đồng đặt cọc không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực; nội dung thỏa thuận không thể hiện mục đích vi phạm điều cấm của luật hoặc trái đạo đức xã hội. Vì vậy, giao dịch đáp ứng các

điều kiện có hiệu lực quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Cấp sơ thẩm căn cứ việc phân đất 770m² không đủ điều kiện tách thành thửa độc lập và không tiếp giáp đường giao thông để áp dụng Điều 408 Bộ luật Dân sự, tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là chưa phù hợp vì việc chưa đủ điều kiện tách thửa độc lập không đồng nghĩa với việc ngay từ thời điểm giao kết, giao dịch hoàn toàn không thể thực hiện bằng bất kỳ phương án hợp pháp nào. Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2021 có hiệu lực tại thời điểm giao kết.

- Xét về lỗi khiến giao dịch chuyển nhượng không thực hiện được, nhận thấy:

Ông T thừa nhận không giao tiếp 100.000.000 đồng vào ngày 19/7/2021. Như vậy, ông T đã không thực hiện đúng thời hạn thanh toán theo thỏa thuận, vi phạm nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, sau ngày 19/7/2021, các bên vẫn tiếp tục liên hệ, trao đổi về việc thanh toán, đổi vị trí đất hoặc hoàn trả tiền; ông C, bà D không có văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng, không ấn định thời hạn cuối cùng để ông T thực hiện nghĩa vụ và cũng không thông báo xử lý tiền đặt cọc.

Phía bị đơn sau khi nhận số tiền 900.000.000 đồng đến khi phát sinh tranh chấp, bị đơn ông C, bà D chưa giao Giấy chứng nhận cho ông T; chưa liên hệ đơn vị đo đạc, xác định tọa độ, ranh giới riêng của phần đất 770m²; chưa xác định vị trí 100m² đất ở, nộp hồ sơ chuyển mục đích hay lập hồ sơ tách thửa đồng thời với hợp thửa, đề nghị cơ quan đăng ký đất đai hướng dẫn phương án thực hiện; hoặc thông báo cho ông T thời gian, địa điểm để phối hợp hoàn thiện thủ tục. Đồng thời, hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận năm 2025 (Bút lục số 57 - 61a) thể hiện ông C thực hiện đo đạc, cấp đổi toàn bộ thửa đất thành thửa số 100, diện tích 7.204,6 m², mục đích sử dụng vẫn là đất trồng cây lâu năm. Hồ sơ này không xác định riêng phần đất 770m² đã nhận đặt cọc; không thể hiện việc bố trí 100m² đất ở; không có nội dung tách, hợp thửa hoặc chuyển quyền cho ông T.

Đối với điều kiện về đường giao thông: Biên bản xác minh ngày 09/3/2026 xác định phần đất 770m² nằm cuối thửa, không tiếp giáp đường và tại thời điểm xác minh không đủ điều kiện tách thửa. Theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND, trường hợp hình thành thửa có đất ở hoặc đất nông nghiệp thuộc quy hoạch đất ở thì thửa đất phải tiếp giáp đường giao thông hiện hữu. Trong khi Hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2021 có thỏa thuận “Bên A cho 100m² đất thổ cư”, nên điều kiện về đường là vấn đề pháp lý phải được xử lý khi thực hiện giao dịch. Tuy nhiên, việc 770m² không tiếp giáp đường chưa đủ để kết luận hợp đồng đương nhiên vô hiệu, vì pháp luật còn cho phép tách đồng thời với hợp thửa đất liền kề nếu đáp ứng điều kiện. Dù vậy, hồ sơ chưa có tài liệu chứng minh thửa 790 có thể hợp với đúng phần 770m² để hình thành thửa mới đủ điều kiện về đường, cũng không có

phương án kỹ thuật hoặc xác nhận của cơ quan chuyên môn. Vì vậy, tình trạng không giáp đường không phải căn cứ độc lập để tuyên hợp đồng vô hiệu, nhưng là căn cứ xác định bị đơn chưa chứng minh đã thực hiện các biện pháp cần thiết để hoàn thiện điều kiện pháp lý của giao dịch, qua đó làm tăng mức độ lỗi của ông C, bà D.

Mặt khác, hợp đồng không quy định rõ điều kiện để bên bán bắt đầu toàn bộ thủ tục khi nguyên đơn ông T giao tiếp số tiền 100.000.000 đồng; các bên cũng không thỏa thuận thời hạn cụ thể phải hoàn tất việc tạo lập 100m² đất ở, tách thửa hoặc hợp thửa. Trong khi đó, sau khi ông T chậm thanh toán, bị đơn vẫn tiếp tục trao đổi và từng yêu cầu tiếp tục hợp đồng nhưng không thực hiện biện pháp cụ thể để chứng minh khả năng giao đúng phần đất đã cam kết. Vì vậy, chưa đủ căn cứ xác định ông C, bà D đã sẵn sàng thực hiện hợp đồng và việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn do lỗi của ông T.

Như vậy, cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 423 và Điều 424 Bộ luật Dân sự thay vì tuyên hợp đồng vô hiệu cần tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mới phù hợp với quy định của pháp luật. Theo đó, bị đơn chỉ phải hoàn trả số tiền gốc đã nhận là 900.000.000 đồng theo khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn C và bà Trần Thị D; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2026/DS-ST ngày 24/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Đồng Nai về cách tuyên:

- Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2021 giữa ông Hoàng Văn T với ông Phan Văn C, bà Trần Thị D về việc bảo đảm giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất diện tích 770 m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S261307 do UBND huyện L cấp ngày 25/12/2000 đứng tên ông Phan Văn C.

- Xác định ông Hoàng Văn T và ông Phan Văn C, bà Trần Thị D đều có lỗi làm cho Hợp đồng đặt cọc không được tiếp tục thực hiện; không áp dụng phạt cọc đối với bên nào.

- Buộc ông Phan Văn C và bà Trần Thị D liên đới hoàn trả cho ông Hoàng Văn T số tiền đặt cọc đã nhận là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu hoặc xác định toàn bộ tiền đặt cọc thuộc về bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[1.2] Về thủ tục kháng cáo:

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của ông Phan Văn C và bà Trần Thị D làm trong hạn luật định, các đương sự đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa nên căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn ông C và bà D:

[2.1] Về yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã hết thời hiệu khởi kiện:

Theo ông C, bà D cho rằng ông T không thực hiện việc trả số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 19/7/2021 là vi phạm nghĩa vụ thanh toán, xem như từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng nên tính từ thời điểm trên đến khi ông T khởi kiện (ngày 20/8/2024) là đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định.

Ông T cũng thừa nhận ông không thực hiện việc thanh toán 100.000.000 đồng vào ngày 19/7/2021 nêu trên nhưng do rằng trước đó 02 bên có thỏa thuận ông C, bà D sẽ trả lại tiền cọc hoặc đổi phần đất khác giáp đường cho ông để đủ điều kiện tách sổ, thời hạn thực hiện là đến hết năm 2022.

Xét thấy, mặc dù ông T không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc các bên có thỏa thuận ông C, bà D đồng ý việc trả lại tiền cọc hoặc sẽ chuyển nhượng thửa đất khác giáp đường cho ông T vào cuối năm 2022 nhưng theo lời khai của đại diện bị đơn tại phiên tòa thì vào ngày 19/7/2021 khi thấy ông T không đến trả số tiền 100.000.000 đồng thì ông C, bà D đã liên hệ hỏi và ông T hẹn sẽ trả sau, nhưng các bên không chốt thời gian trả cụ thể. Đồng thời chính đại diện bị đơn thừa nhận vào khoảng tháng 8 - tháng 9/2021 ông T có đề nghị ông C, bà D trả lại tiền hoặc bán phần đất khác cho ông T nhưng ông T không nêu rõ vị trí, diện tích đất muốn đổi nên các bên cũng chưa thống nhất được vấn đề trên.

Ngoài ra, tại bản tự khai ngày 28/10/2021 (Bút lục số 23) ông C trình bày ngày 09/11/2021 ông T có đến nhà yêu cầu ông bồi thường số tiền 1.800.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông không đồng ý. Còn tại bản tự khai của đại diện bị đơn

(Bút lục số 39 - 42) cũng trình bày hợp đồng đặt cọc giữa các bên vẫn đang thực hiện, nếu ông T, bà T1 đồng thời thay đổi vị trí, diện tích đối với phần đất nhận chuyển nhượng thì hai bên có thể thương lượng, thỏa thuận với nhau về giá trị chuyển nhượng, thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng; sau đó, bị đơn còn có đơn phản tố (Bút lục số 35 - 38) yêu cầu ông T thanh toán số tiền còn lại và tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng (đến ngày 12/8/2025 bị đơn tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu phản tố).

Như vậy, có cơ sở xác định mặc dù ông T không thực hiện việc thanh toán tiếp số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 19/7/2021 như các bên đã thỏa thuận nhưng sau đó các bên lại tiếp tục sự trao đổi với nhau về việc thực hiện hợp đồng trên. Mặc dù các bên chưa thống nhất được phương án giải quyết nhưng cũng không có văn bản hay thỏa thuận cụ thể nào về việc sẽ chấm dứt thực hiện hợp đồng. Như vậy, ngày 20/7/2021 chưa phải là thời điểm các bên xác lập việc chấm dứt hợp đồng hoặc thời điểm có thể xác định quyền, lợi ích hợp pháp của ông T đã bị xâm phạm. Theo Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015, thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng là 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Do đó, ngày 20/8/2024 (bản án sơ thẩm ghi ngày 06/9/2024), ông T có đơn khởi kiện ông T có đơn khởi kiện là vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

Vì vậy, bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã hết thời hiệu khởi kiện là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2] Về nội dung và hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc:

Các đương sự đều thừa nhận giữa ông T và vợ chồng ông C, bà D có thỏa thuận việc ông T đặt cọc tiền cho ông C, bà D nhằm mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 770m² tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, thành phố Đ). Ngày 07/4/2021, ông T đã đặt cọc cho ông C, bà D 200.000.000 đồng; đến ngày 09/6/2021, ông T đặt cọc thêm 700.000.000 đồng, do có tăng thêm diện tích đất và giá trị chuyển nhượng nên các bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng ngày 07/4/2021 và lập hợp đồng đặt cọc mới ngày 09/6/2021.

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2021 thể hiện giá chuyển nhượng 1.050.000.000 đồng, ông T đã đặt cọc 900.000.000 đồng, thỏa thuận ngày 19/7/2021 trả tiếp 100.000.000 đồng, số tiền 50.000.000 đồng còn lại khi hoàn tất thủ tục tách sổ sẽ trả hết.

Về hình thức hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn được lập thành văn bản, không có công chứng hoặc chứng thực nhưng có đầy đủ chữ ký của các bên đặt cọc và bên nhận cọc. Theo quy định

Điều 328 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bắt buộc phải công chứng, chứng thực nên Hợp đồng đặt cọc này đảm bảo hình thức theo quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự.

Về nội dung hợp đồng đặt cọc:

Chủ thể của giao dịch đặt cọc: Quyền sử dụng đất mà các bên giao kết chuyển nhượng là một phần thuộc thửa số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S261307 ngày 25/12/2000 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước cấp cho ông Phan Văn C.

Trong phần thỏa thuận bổ sung hợp đồng còn ghi nhận “Bên B chịu trách nhiệm sang sổ”, “Bên A cho 100m² đất thổ cư”, số tiền 50.000.000 đồng còn lại được thanh toán khi hoàn tất thủ tục tách sổ. Đây là các tình tiết được hai bên thống nhất trong quá trình giải quyết vụ án.

Như vậy, ông C và bà D là chủ thể được nhận cọc và hợp đồng đặt cọc có hiệu lực độc lập với Hợp đồng chuyển nhượng. Nội dung thỏa thuận của các bên không thể hiện mục đích vi phạm điều cấm của luật hoặc trái đạo đức xã hội. Do đó, giao dịch đáp ứng các điều kiện có hiệu lực quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hợp đồng đặt cọc trên giữa các bên có hiệu lực pháp luật tại thời điểm ký kết.

Cấp sơ thẩm căn cứ phần đất 770m² không đủ điều kiện tách thành thửa độc lập và không tiếp giáp đường giao thông nên áp dụng Điều 408 Bộ luật Dân sự, tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là chưa phù hợp vì: Tại Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh B (có hiệu lực tại ngày 09/6/2021) quy định diện tích tối thiểu của thửa đất nông nghiệp tại xã sau khi tách là 1.000m²; do đó, nếu chỉ tách độc lập 770m² đất trồng cây lâu năm thì chưa đáp ứng diện tích tối thiểu. Tuy nhiên, tại khoản 5 Điều 4 của Quyết định này cho phép tách thửa đồng thời với hợp thửa đất liền kề để tạo thành thửa mới đủ diện tích; Điều 8 còn quy định phương thức tách đối với thửa đất có nhiều loại đất. Vì vậy, việc chưa đủ điều kiện tách thửa độc lập không đồng nghĩa với việc ngay từ thời điểm giao kết, giao dịch hoàn toàn không thể thực hiện bằng bất kỳ phương án hợp pháp nào.

Như vậy, các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ chưa chứng minh được đối tượng của hợp đồng đặt cọc không tồn tại hoặc không thể thực hiện ngay từ khi giao kết. Việc các bên không hoàn tất thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng về sau không phải là căn cứ đương nhiên dẫn đến Hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

[2.3] Xét về lỗi khiến giao dịch chuyển nhượng không thực hiện được:

Ông T thừa nhận đã không thanh toán tiếp số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 19/7/2021 như đã thỏa thuận. Như vậy, ông T đã không thực hiện đúng thời

hạn thanh toán theo thỏa thuận, vi phạm nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, sau ngày 19/7/2021, các bên vẫn tiếp tục liên hệ, trao đổi về việc thanh toán, đổi vị trí đất hoặc hoàn trả tiền; ông C, bà D không có văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng, không ấn định thời hạn cuối cùng để ông T thực hiện nghĩa vụ và cũng không thông báo xử lý tiền đặt cọc. Phía bị đơn cũng xác định hợp đồng vẫn đang được thực hiện cho thấy chính bị đơn cũng không coi việc chậm thanh toán của nguyên đơn vào ngày 19/7/2021 là sự kiện làm hợp đồng chấm dứt ngay tại thời điểm đó. Ông T cho rằng vị trí đất chuyển nhượng nằm ở phía sau không giáp đường, do ông D, bà C cho biết sắp mở đường đi qua phần đất này nên ông mới đồng ý đặt cọc; sau đó ông mới biết con đường không mở qua diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng nên không tách sổ được, ông đã gặp và thương lượng với ông C, bà D đổi 22m trên thành 18m ở giáp đường để đủ điều kiện tách thửa hoặc trả lại tiền thì ông C, bà D đồng ý nhưng sau đó lại không thực hiện.

Còn bị đơn từ sau khi nhận số tiền 900.000.000 đồng của nguyên đơn cho đến khi phát sinh tranh chấp thì cũng chưa giao Giấy chứng nhận cho ông T; chưa liên hệ đơn vị đo đạc, xác định tọa độ, ranh giới riêng của phần đất 770m²; chưa xác định vị trí 100m² đất ở, nộp hồ sơ chuyển mục đích hay lập hồ sơ tách thửa đồng thời với hợp thửa, đề nghị cơ quan đăng ký đất đai hướng dẫn phương án thực hiện; hoặc thông báo cho ông T thời gian, địa điểm để phối hợp hoàn thiện thủ tục. Đồng thời, hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận năm 2025 (Bút lục số 57 - 61a) thể hiện ông C thực hiện đo đạc, cấp đổi toàn bộ thửa đất thành thửa số 100, diện tích 7.204,6 m², mục đích sử dụng vẫn là đất trồng cây lâu năm. Hồ sơ này không xác định riêng phần đất 770m² đã nhận đặt cọc; không thể hiện việc bố trí 100m² đất ở; không có nội dung tách, hợp thửa hoặc chuyển quyền cho ông T. Do đó, ông C cũng không chứng minh bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ chuẩn bị giao kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận với nguyên đơn. Ông C, bà D cho rằng ông, bà chỉ chuyển nhượng 770m² đất theo sổ, không giáp đường và không cam đoan việc sẽ mở đường đi ngang đất, do ông T là người nắm được thông tin mở đường và chủ động đến thỏa thuận xin chuyển nhượng thửa đất trên.

Theo biên bản xác minh ngày 09/3/2026 của Tòa án khu vực 14 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực L thì vị trí và diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng trên nằm cuối thửa, không tiếp giáp đường và tại thời điểm xác minh không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2020; Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Trong khi Hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2021 có thỏa thuận “Bên A cho 100m² đất thổ cư” nên điều kiện về đường là vấn đề pháp lý phải được xử lý khi thực hiện giao dịch. Theo hồ sơ thể hiện, ông C, bà D có thửa đất số 790 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 742598 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 21/01/2014, diện tích 2.388m² trong đó có 200m² đất ở tại nông thôn. Như vậy, lời trình bày của bị đơn về việc có đất ở tại thửa khác gần phần đất chuyển nhượng không phải hoàn toàn không có cơ sở. Tuy nhiên, tại hồ sơ chưa có tài liệu địa chính xác định thửa 790 này tiếp giáp với đúng vị trí 770m² dự kiến chuyển nhượng; chưa có phương án kỹ thuật xác định 100m² đất ở được ghép vào phần đất nào; chưa có ý kiến của cơ quan chuyên môn kết luận việc tách đồng thời với hợp thửa có thể thực hiện đối với đúng vị trí, diện tích mà các bên đã thỏa thuận. Vì vậy, tình trạng không giáp đường không phải căn cứ độc lập để tuyên hợp đồng vô hiệu, nhưng là căn cứ xác định bị đơn chưa chứng minh đã thực hiện các biện pháp cần thiết để hoàn thiện điều kiện pháp lý của giao dịch.

Mặt khác, các bên không thỏa thuận rõ điều kiện để bên chuyển nhượng bắt đầu toàn bộ thủ tục khi nguyên đơn ông T giao tiếp số tiền 100.000.000 đồng; cũng không thỏa thuận thời hạn cụ thể phải hoàn tất việc tạo lập 100m² đất ở, tách thửa hoặc hợp thửa. Trong khi đó, khi ông T chậm thanh toán, ông C, bà D vẫn tiếp tục trao đổi và từng yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng không thực hiện biện pháp cụ thể để chứng minh khả năng giao đúng phần đất đã cam kết.

Như vậy, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng đất không thể tiến hành giao kết được, hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được là do lỗi của cả hai bên nên căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 423 và Điều 424 Bộ luật Dân sự, cần tuyên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 09/6/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự, bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 900.000.000 đồng.

Về vấn đề bồi thường thiệt hại do hủy bỏ hợp đồng đặt cọc do các bên đều có lỗi và không yêu cầu nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

Do đó, bị đơn kháng cáo đề nghị xác định toàn bộ tiền đặt cọc thuộc về bị đơn, bị đơn không phải trả lại cho nguyên đơn tiền cọc này là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 26, 27 Nghị quyết 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 thì ông C, bà D phải liên đới chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu giải quyết hợp đồng đặt cọc và

39.000.000đ (*ba mươi chín triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn.

[3.2] Về án phí phúc thẩm:

Do bản án sơ thẩm bị sửa nên bị đơn ông Phan Văn C và bà Trần Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn C và bà Trần Thị D; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2026/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Đồng Nai về cách tuyên.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 385, Điều 423, Điều 424, Điều 427, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T đối với bị đơn ông Phan Văn C, bà Trần Thị D về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 09 tháng 6 năm 2021 giữa ông Hoàng Văn T và ông Phan Văn C, bà Trần Thị D về việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 770m², tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, thành phố Đ).

Buộc ông Phan Văn C, bà Trần Thị D liên đới chịu trách nhiệm trả cho ông Hoàng Văn T số tiền 900.000.000đ (*chín trăm triệu đồng*).

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Buộc ông C, bà D liên đới chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 39.000.000đ (*ba mươi chín triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả cho ông T số tiền 19.800.000đ (*mười chín triệu tám trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0006676 ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 – Đồng Nai).

2.2. Án phí phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Phan Văn C và bà Trần Thị D mỗi người số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0010805 ngày 11 tháng 5 năm 2026 và Biên lai thu tiền số 0014278 ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đ.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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, 8, 36 và 72 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Đồng Nai;
- TAND khu vực 14 – Đồng Nai (2);
- Phòng THADS KV 14 – Đồng Nai;
- THADS thành phố Đồng Nai;
- UBND xã Lộc Quang, thành phố Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

(đã ký và đóng dấu)

Bùi Lan Hương