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

Bản án số: 237/2025/DS-PT
Ngày: 17-6-2025
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANHNƯỚC 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 Võ Văn Toàn

Các thẩm phán: Ông Trần Tiến Nghĩa

Ông Ngô Thanh Sỹ

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Thái Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Đặng Hoàng Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 175/2025/QĐ-PT ngày 09/5/2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 457/2025/QĐ-PT ngày 05/6/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Sỳ Hoàng D, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*:

1. Anh Trần Văn G, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số F, A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Anh Phan Minh N, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/12/2023).

2. Bị đơn: Anh Mai Thanh N1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: số C, tổ G, ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Chị Nguyễn Thị Nhật A, sinh năm 1990. Địa chỉ: số C, tổ G, ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Theo Giấy ủy quyền ngày 12/8/2024).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị Nhật A, sinh năm 1990. Địa chỉ: số C, tổ G, ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Chị Sỳ Hoàng D.

(anh G, anh N1, chị Nhật A có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo án sơ thẩm, nguyên đơn chị Sỳ Hoàng D có anh Phan Minh N đại diện trình bày:

Qua người quen giới thiệu, chị Sỳ Hoàng D và anh Mai Thanh N1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 22 tờ bản đồ số 29, diện tích 187,2m² tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 895099 ký ngày 21/12/2015, với giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Ngày 25/07/2023, chị D và anh N1 tiến hành ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và đặt cọc cho anh N1 số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản qua số tài khoản ngân hàng A1 số 590020518156 của anh Mai Thanh N1 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và bằng tiền mặt số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Theo hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng sau 45 ngày kể từ ngày đặt cọc (tức ngày 10/09/2023) và thanh toán số tiền còn lại 600.000.000đ (Sau trăm triệu đồng). Hợp đồng đặt cọc cũng thỏa thuận: "Giao đủ diện tích đất đúng theo sổ, đất không có tranh chấp, bên B đo đạc ranh giới đúng diện tích cho bên A trước khi công chứng" và "Bên B có nghĩa vụ đăng ký sang tên QSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền, trường hợp bên B không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp, đổi ý không bản thì phải bồi thường gấp 02 lần so với số tiền bên A đặt cọc".

Tuy nhiên, đến ngày 29/8/2023, anh N1 thông báo thửa đất các bên chuyển nhượng bị chủ sử dụng đất giáp ranh lấn chiếm nên diện tích đất thực tế không đủ như trong giấy CNQSD đất. Để có thời gian cho anh N1 giải quyết lấy lại phần đất

còn thiếu và xác định ranh giới trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng, hai bên viết lại hợp đồng đặt cọc với thỏa thuận: Gia hạn thêm hơn 01 tháng hợp đồng cọc cũ ngày 25/07/2023 để giải quyết vụ lấn ranh đất. Đến ngày 30/10/2023 hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại 600.000.000 đồng. Bên B giao đủ đất theo đúng trên số đất không tranh chấp, mâu thuẫn" và "Bên B đo đạc cắm ranh mốc đủ diện tích trước khi công chứng, hết hạn hợp đồng không giải quyết xong đền hợp đồng đồng gấp 02 lần số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng)".

Tuy nhiên, hết thời hạn gia hạn 1 tháng, đến ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là ngày 30/10/2023 anh N1 vẫn chưa giải quyết xong tranh chấp với chủ sử dụng đất giáp ranh nên hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng được, ngày 28/9/2023 anh N1 tự ý chuyển lại vào tài khoản của chị D số tiền 150.000.000 đồng. Sau đó vợ chồng anh N1 có đến nhà gặp chị D thỏa thuận đồng ý trả chị D số tiền phạt cọc là 80.000.000 đồng, tuy nhiên sau đó anh N1 cũng không thực hiện.

Như vậy, anh N1 đã vi phạm phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/07/2023 và hợp đồng đặt cọc lại ngày 29/08/2023 là diện tích đất chuyển nhượng bị thiếu so với Giấy CNQSD đất và tự ý trả lại tiền cọc khi chưa hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng và đất có tranh chấp. Việc hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 30/10/2023 hoàn toàn do lỗi của bị đơn nên yêu cầu Tòa án buộc anh Mai Thanh N1 phải bồi thường cho chị Sỳ Hoàng D số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng. Đối với số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng chị D đã nhận lại và không có yêu cầu gì.

+ Theo án sơ thẩm, bị đơn anh Mai Thanh N1 trình bày:

Anh thống nhất với trình bày của đại diện nguyên đơn về quá trình ký kết cũng như đối tượng, giá trị, số tiền cọc đã nhận và các thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 25/7/2023.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận 150.000.000 đồng tiền cọc thì anh hợp đồng đo đạc với Văn phòng Đ chi nhánh T1 để làm thủ tục đo đạc, cắm mốc. Khi thực hiện việc đo đạc thì anh phát hiện là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 29 xã B bị chủ sử dụng đất giáp ranh là bà Nguyễn Thị Kim T lấn chiếm nên không thực hiện được việc đo đạc và cắm mốc, từ đó mới phát sinh tranh chấp với chủ đất liền kề. Đến ngày 29/8/2023 anh thông báo cho chị D biết thửa đất chuyển nhượng cho chị D bị hàng xóm lấn chiếm nên anh và chị D thống nhất viết lại hợp đồng đặt cọc với thỏa thuận: "gia hạn thêm hơn 01 tháng hợp đồng cọc cũ ngày 25/07/2023 để giải quyết vụ lấn ranh đất. Đến ngày 30/10/2023 hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại 600.000.000 đồng. Bên B giao đủ đất theo đúng trên số đất không tranh chấp, mâu thuẫn" và "Bên B đo đạc cắm ranh mốc đủ diện tích trước

khi công chứng, hết hạn hợp đồng không giải quyết xong đền hợp đồng đồng gấp 02 lần số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng)". Sau đó anh làm đơn đề nghị UBND xã B giải quyết tranh chấp đất đai đối với bà Nguyễn Thị Kim T. Đến ngày 15/9/2023 UBND xã B, huyện T đã tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai giữa anh và bà T nhưng không thành. Đến ngày 28/9/2023, anh có trao đổi qua điện thoại với chị D là chưa giải quyết xong tranh chấp với bà T và chuyển lại vào tài khoản của chị D số tiền 150.000.000 đồng.

Sau khi hết thời hạn gia hạn 1 tháng nhưng vẫn chưa giải quyết xong tranh chấp với bà T, vợ chồng anh có đến nhà chị D để nói chuyện việc thỏa thuận theo hợp đồng ngày 29/8/2023 là không thực hiện được, chị D yêu cầu anh trả tiền phạt cọc là 80.000.000 đồng, anh cũng đồng ý. Nội dung thỏa thuận này các bên chỉ nói miệng với nhau chứ không lập thành văn bản và không có người làm chứng. Tuy nhiên, do người môi giới thửa đất không trả lại tiền hoa hồng đã nhận cho anh và anh vẫn có thiện chí chuyển nhượng thửa đất trên cho chị D sau khi giải quyết tranh chấp với bà T xong nên anh chưa trả lại cho chị D.

Ngày 15/9/2023, anh khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim T ra Tòa án huyện T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, tuy nhiên đến nay vụ án vẫn chưa được giải quyết xong.

Theo anh việc không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng là ngoài ý muốn, vì thực tế anh không canh tác sử dụng diện tích đất thửa số 22, tờ bản đồ số 29 xã B, mà bỏ hoang từ rất lâu nên không biết thửa đất bị lấn chiếm. Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc với chị D thì anh không có tranh chấp với chủ đất giáp ranh liền kề và việc các bên thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không đo đạc thực tế. Nay chị D khởi kiện yêu cầu anh phải chịu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng, anh không đồng ý.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Nhật A trình bày:

Chị là vợ của anh Mai Thanh N1, việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa anh N1 và chị D có liên quan đến chị do mọi thỏa thuận giao dịch chị đều tham gia. Chị thống nhất với toàn bộ ý kiến của anh N1 và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị D.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai tuyên xử:

- Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 274, Điều 275 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Sỳ Hoàng D về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" đối với anh Mai Thanh N1.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 24/9/2024, nguyên đơn chị Sỳ Hoàng D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn làm đơn kháng cáo trong hạn luật định và đúng quy định pháp luật nên được xem xét.

- Về đường lối giải quyết:

Cấp sơ thẩm đã giải quyết nội dung tranh chấp phù hợp với quy định pháp luật, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được cứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị D.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số số 52/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn chị Sỳ Hoàng D làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, đương sự trong vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chị Sỳ Hoàng D yêu cầu bị đơn anh Mai Thanh N1 phải bồi thường số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng vì đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/07/2023 và hợp đồng đặt cọc lại ngày 29/08/2023 là diện tích đất chuyển nhượng bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tự ý trả lại tiền cọc khi chưa hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng và đất có tranh chấp, việc hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 30/10/2023 hoàn toàn do lỗi của bị đơn, đối với số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng nguyên đơn đã nhận lại nên không yêu cầu giải quyết. Về phía bị đơn không đồng ý với lý do, khi thỏa thuận chuyển nhượng bị đơn không biết đất bị lấn chiếm, việc thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng ban đầu là theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không đo đạc thực tế, bị đơn đã trả lại tiền cọc cho nguyên đơn và bị đơn vẫn mong muốn tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho nguyên đơn khi giải quyết xong tranh chấp.

+ Xét kháng cáo của nguyên đơn chị Sỳ Hoàng D, Hội đồng xét xử xét thấy:

Qua chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, giữa nguyên đơn chị D và bị đơn anh N1 khai thống nhất, vào ngày 25/07/2023 nguyên đơn và bị đơn đã ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 29 tại xã B, huyện T, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 895099 ngày 21/12/2015, giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng, phương thức thanh toán.

Lần 1: đặt cọc ngày 25/7/2023 số tiền là 150.000.000 đồng.

Lần 2: ngày 10/9/2023 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, sau khi ký hợp đồng bên A phải thanh toán số tiền còn lại cho bên B là 600.000.000 đồng.

Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 150.000.000 đồng và Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận: "Giao đủ diện tích đất đúng theo sổ, đất không có tranh chấp, bên B đo đạc cắm ranh móc đúng diện tích cho bên A trước khi công chứng" và "Bên B có nghĩa vụ đăng ký sang tên quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền, trường hợp bên B không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp, đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 02 lần so với số tiền bên A đặt cọc. Trường hợp bên A không đúng hạn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc".

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, sau khi bị đơn đo đạc, cắm mốc thì phát hiện thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng bị chủ sử dụng đất giáp ranh lấn chiếm nên ngày 29/8/2023 hai bên đã thống nhất lập lại hợp đồng đặt cọc có nội dung: Gia hạn thêm hơn 01 tháng hợp đồng cọc cũ ngày 25/07/2023 để giải quyết

vụ lấn ranh đất; Bên B (tức bên anh N1) giao đủ diện tích đất theo đúng trên sổ đất không tranh chấp" và "Bên B đo đạc cắm ranh mốc đủ diện tích đất trước khi công chứng, hết hạn hợp đồng không giải quyết xong thì đền hợp đồng gấp 02 lần số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng)". Đến ngày 30/10/2023 hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại 600.000.000 đồng. Như vậy, có cơ sở xác định các bên thống nhất lập một hợp đồng đặt cọc mới, với việc xác định ngày 30/10/2023 là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, đây là ý chí tự nguyện của các bên, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2023 có hiệu lực.

Khi các bên thỏa thuận ký lại hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2023 thì nguyên đơn đã biết thửa đất nhận chuyển nhượng từ bị đơn diện tích bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phát sinh tranh chấp nên đã thống nhất gia hạn hơn 1 tháng đến ngày 30/10/2023 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn cho rằng bị đơn chuyển lại tiền cọc khi chưa hết thời hạn hợp đồng và không có sự đồng ý của nguyên đơn là đã đơn phương chấm dứt hợp đồng là không có cơ sở, bởi lẽ nguyên đơn thừa nhận ngày 27/9/2023 bị đơn có đến gặp nguyên đơn và hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, mức bồi thường hợp đồng nên ngày hôm sau 28/9/2023 bị đơn chuyển trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng là phù hợp theo thỏa thuận của các bên đương sự và sau khi chuyển trả lại tiền bị đơn vẫn có thiện chí chuyển nhượng thửa đất trên cho nguyên đơn. Việc hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận là do vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bị đơn và chủ sử dụng đất giáp ranh là bà T tính đến ngày 30/10/2023 vẫn chưa được Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom giải quyết xong. Như vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không thực hiện được là do nguyên nhân khách quan, không phải do lỗi của bị đơn cũng không phải do lỗi của nguyên đơn. Do đó, cấp sơ thẩm xác định bị đơn không có lỗi dẫn đến các bên không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng và giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

Đối với số tiền đặt cọc nguyên đơn đã nhận lại số tiền 150.000.000 đồng và không yêu cầu giải quyết nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng quy định pháp luật.

[5] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên chị Sỳ Hoàng D phải chịu 15.000.000 đồng (300.000.000 đồng x 5%) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 theo biên lai thu tiền số 0006402 ngày 28/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, chị D còn phải nộp thêm 7.500.000 tiền án phí.

- Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của chị D không được chấp nhận, do đó chị D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Sỳ Hoàng D; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 274, Điều 275 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Sỳ Hoàng D về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" đối với anh Mai Thanh N1.

2. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Sỳ Hoàng D phải chịu 15.000.000 đồng (300.000.000 đồng x 5%) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 theo biên lai thu tiền số 0006402 ngày 28/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, chị D còn phải nộp thêm 7.500.000 tiền án phí.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Chị D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013521 ngày 15/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phú. Chị D đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND cấp huyện;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Đương sự trong vụ án;
- Lưu.

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

Võ Văn Toàn