TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: **1495**/2025/QĐST-DS	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 12 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Huyền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Dòn

2. Ông Đặng Văn Ẩn

Căn cứ vào Điều 212, Điều 213, Điều 246 và khoản 3 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 357 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào 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;

Căn cứ vào hồ sơ vụ án dân sự thụ lý 458/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà".

XÉT THẤY:

Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Thành Đ**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Tổ x, ấp x, xã TVL, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trương Thanh V**, sinh năm 1993. Địa chỉ: 7x/5x Nguyễn Văn Q, phường ĐHT, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 19/6/2023) (nay là 7x/5x Nguyễn Văn Q, phường ĐHT, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Bị đơn*: Ông **Lê Minh S**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 11x/x36 đường số 8, phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 11x/x36 đường số 8, phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đỗ H**, sinh năm: 1968. Địa chỉ: 55x BT, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 55x BT, phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh) (theo Giấy ủy quyền ngày 27/02/2024).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/ Bà **Thạch Thị T**, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: 12x/BVB Bến VB, xã BT (xã H, huyện T, tỉnh BT), tỉnh VL.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trương Thanh V**, sinh năm 1993. Địa chỉ: 7X/XB Nguyễn Văn Q, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 7x/xB Nguyễn Văn Q, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (theo Giấy ủy quyền ngày 19/6/2023).

2/ Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Fx/x0A, xã TVL (ấp xA, xã B, huyện BC), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

2.1 Nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đ có đại diện theo ủy quyền ông Trương Thanh V và bị đơn ông Lê Minh S có đại diện theo ủy quyền ông Đỗ H cùng thống nhất chấm dứt giao dịch mua bán nhà đất đối với: Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp X, xã B, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 2276/QSDĐ/Q3 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp cho bà Nguyễn Thị C ngày 06/7/1999 theo "Giấy nhận cọc nhà đất" ngày 14/6/2022 và "Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc – Chuyển nhượng sử dụng đất và nhà ở" lập ngày 10/7/2022 giữa ông Nguyễn Thành Đ và ông Lê Minh S là vô hiệu.

2.2 Về khoản tiền thực hiện hợp đồng: Nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đ có đại diện theo ủy quyền ông Trương Thanh V và bị đơn ông Lê Minh S có đại diện theo ủy quyền ông Đỗ H cùng thống nhất hiện nay ông Lê Minh S còn nợ ông Nguyễn Thành Đ số tiền là 1.170.000.000 (một tỷ, một trăm, bảy mươi triệu) đồng.

2.3 Về phương thức thanh toán: Bị đơn ông Lê Minh S có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền trên trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày 30/01/2026, trả vào ngày 30 dương lịch hằng tháng tương đương với 97.500.000 (chín mươi bảy triệu, năm trăm nghìn) đồng/tháng hạn chót thanh toán là vào ngày 30/12/2026 cho nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đ.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn ông Lê Minh S vi phạm nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận nêu trên thì ông Lê Minh S

còn phải trả lãi đối với số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Các bên giao nhận tiền tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.4 Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Minh S về việc yêu cầu nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Thành Đ trả lại số tiền 137.000.000 (Một trăm ba mươi bảy triệu đồng) do ông Đ đã nhận bao gồm tiền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và quyền sử dụng đất và tiền sửa chữa thêm sau khi đặt cọc mua căn nhà.

2.5 Nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đ có đại diện theo ủy quyền ông Trương Thanh V và bị đơn ông Lê Minh S có đại diện theo ủy quyền ông Đỗ H cùng thống nhất không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với giao dịch trên.

2.6 Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đ có đại diện theo ủy quyền ông Trương Thanh V và bị đơn ông Lê Minh S có đại diện theo ủy quyền ông Đỗ H cùng thống nhất mỗi bên chịu một nửa các chi phí tố tụng bao gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản tranh chấp. Tổng cộng số tiền trên là 29.200.000 (hai mươi chín triệu, hai trăm nghìn) đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng đủ nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 14.600.000 (mười bốn triệu, sáu trăm nghìn) đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm hòa giải thành: Về án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch là 47.100.000 (bốn mươi bảy triệu, một trăm nghìn) đồng. Nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đ có đại diện theo ủy quyền ông Trương Thanh V và bị đơn ông Lê Minh S có đại diện theo ủy quyền ông Đỗ H cùng thống nhất mỗi bên chịu một nửa án phí dân sự sơ thẩm tương đương mỗi bên chịu 23.700.000 (hai mươi ba triệu, bảy trăm nghìn) đồng.

3.1 Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền là 2.700.000 (hai triệu, bảy trăm nghìn) đồng sau khi cấn trừ số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0020346 ngày 03/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bị đơn ông Lê Minh S phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.275.000 đồng sau khi cấn trừ số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số BLTU/25E/0010765 ngày 22/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

5. Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- Các đương sự (5);
- VKSND KV10 – TP. HCM (2);
- THADS TP.HCM (1);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (5).

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

Trần Thị Thanh Huyền