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

Bản án số: 102/2026/DS-PT
Ngày: 04/02/2026
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 Trần Thanh Phong

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Công Sự

Ông Nguyễn Viết Hùng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Ngọc Đức- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Loan- Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 807/2025/TLPT-DS ngày 24/12/2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 14/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 716/2025/QĐXXPT-DS ngày 25/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2026/QĐ-PT ngày 12/01/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 32/2026/QĐPT-DS ngày 27/01/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Đỗ Thái T, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số B, Quốc lộ A, ấp H, xã H, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Ông Lâm Minh T1, sinh năm 1988

Địa chỉ: Số A, ấp H, xã H, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Thanh T2, sinh năm 1977

Địa chỉ: Đường C, tổ B, ấp E, xã T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2:

2.1. Ông Trương Hồng K

2.2. Ông Lê Văn C

Cùng địa chỉ: VPLS C - Số B đường C, phường T, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Ông Phạm Tấn Đ, sinh năm 1963

Địa chỉ: Đường C, tổ B, ấp E, xã T, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Ông Lê Văn C

Địa chỉ: VPLS C - Số B đường C, phường T, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1984

Địa chỉ: 347/1 đường khu 5, ấp Hưng Bình, xã Hưng Thịnh, tỉnh Đồng Nai

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị Thanh T2, sinh năm 1977

Địa chỉ: Đường C, tổ B, ấp E, xã T, tỉnh Đồng Nai

(Ông T, ông T1, ông H và ông C có mặt; Các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ nguyên đơn ông Đỗ Thái T và ông Lâm Minh T1 trình bày:*

Vào ngày 01/7/2021, ông T, ông T1 ký hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị Thanh T2 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 82, tờ bản đồ số 29, xã H, huyện T có diện tích 9074,90m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 017191 cho bà Trần Thị Thanh T2, số tiền là 1.200.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm triệu đồng*), giá chuyển nhượng của thửa đất là 8.640.000.000 đồng (*Tám tỷ sáu trăm bốn mươi triệu đồng*).

Hai bên thảo thuận đến ngày 16/7/2021 ra Phòng công chứng ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì ông T, ông T1 sẽ giao hết số tiền còn lại. Nhưng đến hẹn bà Trần Thị Thanh T2 lại tiếp tục hẹn đến ngày 02/8/2021 sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông T, ông T1. Đến ngày 02/8/2021 bà T2 lại tiếp tục hẹn ngày 20/11/2021 sẽ ký kết

giấy tờ để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T, ông T1. Nhưng quá hạn mà bà T2 vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông T, ông T1.

Nay ông T, ông T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Tuyên chấm dứt việc mua bán quyền sử dụng đất thửa số 82 tờ bản đồ số 29 xã H, huyện T, yêu cầu bà T2 phải trả lại số tiền cọc 1.173.000.000 đồng và 1.173.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác nhận lại yêu cầu bà T2 trả số tiền cọc là 1.172.800.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.172.800.000 đồng.

** Theo các bản tự khai, biên bản làm việc có trong hồ sơ bị đơn bà Trần Thị Thanh T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tấn Đ và đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thanh T2, ông Pham Tấn Đ1- Ông Lê Văn C trình bày:*

Bà T2 và ông Phạm Tấn Đ chung sống với nhau như vợ chồng (không có đăng ký kết hôn). Thửa đất số 82, tờ bản đồ số 29, xã H, huyện T có diện tích 9.074,90m^2 đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 017191 cho bà Trần Thị Thanh T2 đây là tài sản riêng của bà T2.

Ngày 21/4/2021, bà T2 có ủy quyền cho ông Đ (ủy quyền bằng lời nói) để ký với ông Đỗ Thái T hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2021 để chuyển nhượng đối với thửa đất 82, tờ bản đồ số 29, xã H, huyện T. Trong hợp đồng đặt cọc ghi số tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm triệu đồng*) nhưng thực chất chỉ nhận số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*), số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) là phí môi giới. Giá trị chuyển nhượng của thửa đất theo hợp đồng đặt cọc là 8.640.000.000 (*Tám tỷ sáu trăm bốn mươi triệu đồng*). Ông Phạm Tấn Đ đã nhận đủ số tiền 1.200.000.000 đồng và giao lại cho bà T2 toàn bộ số tiền 1.200.000.000 đồng nêu trên.

Thời gian đặt cọc là 60 ngày ngày từ ngày 21/4/2021 đến ngày 21/6/2021, trong thời gian này các bên sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên nhận chuyển nhượng phải giao đủ số tiền còn lại.

Tuy nhiên, thời điểm từ tháng 7/2021 do tình hình dịch bệnh C1 19 diễn biến phức tạp nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh huyện T tạm ngừng hoạt động nên thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà T2 bị chậm trễ. Thời điểm này các bên cũng không thể gặp nhau để làm việc được.

Ngày 16/7/2021, bà T2 yêu cầu ông T, ông T1 gia hạn thời gian để hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, ông T1 đến ngày 02/8/2021. Bà T2 đã viết lên giấy đặt cọc nội dung "*Hôm nay, là ngày 16/7/2021 hẹn đến ngày 02/8/2021 bà T2 sẽ giải quyết có sổ, nếu không có sổ bà T2 sẽ đền cọc cho anh T".* Tuy nhiên, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 nên đến ngày 02/8/2021, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất vẫn chưa hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 82, tờ bản đồ số 29, xã H cho bà T2. Đến 04/11/2021, bà T2 đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số số 82, tờ bản đồ số 29, xã H nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị hết hạn nên Văn phòng công chứng không ký kết hợp đồng chuyển nhượng được. Bà T2 đã làm các thủ tục xin gia hạn quyền sử dụng đất. Ngày 19/11/2021, bà T2 đã giao cho ông T, ông T1 biên nhận để ông T, ông Trung liên H1 với văn phòng đăng ký lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Văn phòng đăng ký không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, ông T1 mà yêu cầu bà T2 phải liên hệ trực tiếp để nhận.

Sáng ngày 25/11/2021, ông T giao cho ông Đ biên nhận nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T, ông T1 không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng và xin lấy lại 1.000.000.000 đồng tiền cọc. Bà T2, ông Đ có hẹn ông T, ông T1 1 - 2 ngày để ông bà thu xếp tiền cọc trả lại cho ông T và ông T1. Sau đó ông T, ông T1 lại đổi ý yêu cầu bà T2 thực hiện việc chuyển nhượng.

Đến 30/11/2021, ông Đ có gọi điện thoại cho ông T1 yêu cầu ông T1 sắp xếp để các bên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T1 không đồng ý và yêu cầu bà T2 phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên chấm dứt việc mua bán quyền sử dụng đất thửa số 82 tờ bản đồ số 29 xã H, huyện T, yêu cầu bà T2 phải trả lại số tiền cọc 1.172.800.000 đồng và 1.172.800.000 đồng tiền phạt cọc cho ông T, ông T1 thì bà T2, ông Đ chỉ đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc, còn yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc thì không đồng ý, vì sau khi bà T2 lấy được giấy chứng nhận quyền sử đụng đất ngày 25/11/2021, ông T, ông T1 đã yêu cầu lấy lại tiền cọc và không chịu ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, ông T và ông T1 còn có hành vi thuê người đến nhà gây áp lực với bà T2, ông Đ để buộc bà T2 ông Đ trả lại tiền đặt cọc.

Đối với tiền hoa hồng ông H được nhận thì ông Đ trình bày: Ông không quen biết ông H, còn tiền hoa hồng đúng là các bên có thỏa thuận bên bán chịu 2% giá trị hợp đồng, nhưng trong trường hợp hợp đồng đã chuyển nhượng thành công; ông và bà T2 cũng không đưa tiền cho ông H.

** Theo các bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản đối chất- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành H trình bày:*

Qua người bạn giới thiệu, ông được biết ông Đ có nhu cầu bán thửa đất số 82 tờ bản đồ số 29 xã H, huyện T, nên anh tìm được ông T, ông T1 có nhu cầu mua đất. Sau khi xem đất xong thì ông T, ông T1 có gặp ông Đ để thương lượng về giá chuyển nhượng và ông được biết giá các bên giao dịch là khoảng trên 08 tỷ đồng. Sau khi chốt giá thì các bên đặt cọc và lúc đặt có lập văn bản, ngày đặt cọc anh không nhớ, ông T, ông T1 giao tiền cọc 1.200.000.000 đồng cho ông Đ (một phần giao tiền mặt, phần còn lại chuyển khoản), khi chuyển khoản đến 01 tỷ đồng thì ông Đ có nói với ông T còn 200.000.000 đồng chuyển cho bên môi giới là ông. Số tiền môi giới ông được nhận là 172.800.000 đồng, còn 27.200.000 đồng ông Đức B lộc cho ông T, ông T1 làm giấy tờ.

Ông không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này, ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 14/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Đồng Nai tuyên xử:*

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 95, 146, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 328, 351, 406, 422 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thái T và ông Lâm Minh T1 đối với bà Trần Thị Thanh T2 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Chấm dứt hợp đồng đặt cọc theo "*Hợp đồng đặt cọc*" ngày 21/4/2021 và ngày 01/7/2021 được ký kết giữa ông Đỗ Thái T, ông Lâm Minh T1 với bà Trần Thị Thanh T2 để chuyển nhượng thửa đất số 82 tờ bản đồ số 29 xã H, tỉnh Đồng Nai.

Buộc bà Trần Thị Thanh T2 phải trả lại cho ông Đỗ Thái T và ông Lâm Minh T1 số tiền đặt cọc là 1.172.800.000 đồng và số tiền phạt cọc là

1.172.800.000 đồng. Tổng cộng bà Trần Thị Thanh T2 phải trả cho ông Đỗ Thái T và ông Lâm Minh T1 số tiền 2.346.000.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm bốn mươi sáu triệu đồng*).

Kể từ ngày ông Đỗ Thái T và ông Lâm Minh T1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị Thanh T2 chưa thanh toán hết số tiền trên thì phải trả tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền thi hành án và thời gian chậm thanh toán.

2. Về án phí:

Bà Trần Thị Thanh T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 78.920.000 đồng (*Bảy mươi tám triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng*).

Hoàn trả ông Đỗ Thái T và ông Lâm Minh T1 tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 40.000.000 đồng (*Bốn mươi triệu đồng*) theo biên lai thu số 0000242 ngày 07/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Trần Thị Thanh T2 phải trả cho ông Đỗ Thái T, ông Lâm Minh T1 số tiền chi phí tố tụng là 1.016.500 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 28/8/2025 Trần Thị Thanh T2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

- Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn luật định và đúng quy định pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về đường lối giải quyết: Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 BLTTDS, đề nghị HĐXX tuyên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 14/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3-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 bà Trần Thị Thanh T2 làm trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

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

[3] Về yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[3.1] Nội dung vụ án:

Ngày 21/4/2021, ông Phạm Tấn Đ và ông Đỗ Thái T, ông Lâm Minh T1 ký kết hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 01/7/2021 bà Trần Thị Thanh T2 và ông Đỗ Thái T, ông Lâm Minh T1 ký kết hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 82, tờ bản đồ số 29, xã H, huyện T. Thời hạn đặt cọc từ ngày 01/7/2021 đến ngày 16/07/2021.

Ngày 16/7/2021 các bên viết tay thêm vào hợp đồng đặt cọc đề ngày 21/4/2021 nói trên với nội dung "*Hôm nay ngày 16/7/2021 hẹn đến ngày 21/8/2021 tôi sẽ giải quyết có sổ, nếu không có sổ tôi sẽ đền cọc cho anh T*"

Nguyên đơn trình bày đến ngày 20/11/2021 bà T2 vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các ông nên khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc nói trên và buộc bà T2 phải trả số tiền đặt cọc là 1.172.800.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.172.800.000 đồng. Tổng cộng là 2.346.000.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm bốn mươi sáu triệu đồng*).

Bị đơn thống nhất với nguyên đơn về quá trình ký hợp đồng đặt cọc, gia hạn, đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Đối với yêu cầu trả tiền đặt cọc và phạt cọc thì bà không đồng ý, vì sau khi bà T2 lấy được giấy chứng nhận quyền sử đụng đất ngày 25/11/2021, ông T - ông T1 đã yêu cầu lấy lại tiền cọc và không chịu ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Về số tiền đặt cọc: Tại hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2021 ghi nhận là 1.200.000.000 đồng. Bị đơn bà T2 xác định chỉ nhận số tiền 1.000.000.000 đồng;

Các đương sự xác định ông H là người môi giới nên người bán sẽ trả tiền hoa hồng là 2% sau khi hoàn thành hợp đồng. Khi giao số tiền đặt cọc ông Đ yêu cầu đưa tiền hoa hồng cho ông H nên ông T1, ông T đã giao cho ông H

172.800.000 đồng. Số tiền 27.200.000 đồng là tiền ông Đức B lộc cho ông T và ông T1 làm giấy tờ. Do đó có thể xác định số tiền đặt cọc thực tế các bên tranh chấp là 1.172.800.000 đồng.

[3.2] Nội dung kháng cáo:

Bị đơn kháng cáo với lý do ngày 25/11/2021 bà T2 đã thông báo cho ông T1, ông T để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy nhiên nguyên đơn từ chối thực hiện việc chuyển nhượng nên lỗi làm hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được là lỗi của nguyên đơn.

[3.4] Đối với yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc:

Bị đơn cho rằng ngày 25/11/2021, sau khi bị đơn lấy được giấy chứng nhận quyền sử đụng đất, nguyên đơn đã yêu cầu lấy lại tiền cọc và không chịu ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông Đ trình bày có ghi âm cuộc gọi điện thoại cho ông T1 hẹn gặp để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T1 từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu nhận lại tiền cọc. Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu ông Đ cung cấp file ghi âm nội dung cuộc nói chuyện nêu trên nhưng ông Đ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh nguyên đơn là người chủ động từ chối ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn cung cấp (BL 245) cũng thể hiện cam kết của bị đơn *"Hôm nay ngày 16/7/2021 hẹn đến ngày 02/8/2021 tôi sẽ giải quyết có sổ, nếu không có sổ tôi sẽ đền tiền cọc cho anh T".* Đến ngày 20/11/2021 là thời hạn cuối cùng để bà T2 hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, ông T1. Tuy nhiên đến thời hạn này bà T2 cũng không hoàn tất được thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận. Đồng thời tại vi bằng ghi âm cuộc nói chuyện điện thoại ngày 28/11/2021 do nguyên đơn cung cấp cũng thể hiện nội dung: *"...thì bây giờ bên em đã đủ tiền thì hẹn thứ hai này là ngày 29, bên chị có đồng ý là giao dịch hay không. Bà T2: không, không chị không đồng ý giao dịch nữa vì đã quá sức rồi em."*

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, là người có lỗi trong việc thực hiện cam kết mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nên cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự buộc bà T2 phải trả cho ông T, ông T1 số tiền cọc là 1.172.800.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.172.800.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, kháng cáo của bà T2 là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng:

Bà Trần Thị Thanh T2 phải chịu 1.016.500 đồng (*Một triệu không trăm mười sáu ngàn năm trăm đồng*). Do ông T, ông T1 đã nộp trước nên bà Trần Thị Thanh T2 phải hoàn trả cho ông Đỗ Thái T, ông Lâm Minh T1 số tiền chi phí tố tụng là 1.016.500 đồng (*Một triệu không trăm mười sáu ngàn năm trăm đồng*).

[5] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Bà Trần Thị Thanh T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 78.920.000 đồng (*Bảy mươi tám triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng*).

- Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn bà T2 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm cơ bản phù hợp với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thanh T2; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 14/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Đồng Nai.

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 95, 146, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 116, 117, 328, 351, 406, 422 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thái T và ông Lâm Minh T1 đối với bà Trần Thị Thanh T2 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc theo "*Hợp đồng đặt cọc*" ngày 21/4/2021 và ngày 01/7/2021 được ký kết giữa ông Đỗ Thái T, ông Lâm Minh T1 với bà Trần

Thị Thanh T2 để chuyển nhượng thửa đất số 82 tờ bản đồ số 29 xã H, tỉnh Đồng Nai.

- Buộc bà Trần Thị Thanh T2 phải trả lại cho ông Đỗ Thái T và ông Lâm Minh T1 số tiền đặt cọc là 1.172.800.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.172.800.000 đồng. Tổng cộng bà Trần Thị Thanh T2 phải trả cho ông Đỗ Thái T và ông Lâm Minh T1 số tiền 2.346.000.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm bốn mươi sáu triệu đồng*).

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Bà Trần Thị Thanh T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 78.920.000 đồng (*Bảy mươi tám triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng*).

Hoàn trả ông Đỗ Thái T và ông Lâm Minh T1 tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 40.000.000 đồng (*Bốn mươi triệu đồng*) theo biên lai thu số 0000242 ngày 07/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3- Đồng Nai).

- Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị Thanh T2 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001159 ngày 15/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Trần Thị Thanh T2 phải chịu 1.016.500 đồng (*Một triệu không trăm mười sáu ngàn năm trăm đồng*), bà Trần Thị Thanh T2 phải hoàn trả cho ông Đỗ Thái T, ông Lâm Minh T1 số tiền chi phí tố tụng là 1.016.500 đồng (*Một triệu không trăm mười sáu ngàn năm trăm đồng*).

Kể từ ngày án có hiệu lực, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 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).

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

Nơi nhận:

- TAND khu vực 3;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thanh Phong