TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **64/**2025/DS-ST
Ngày: 10-11-2025
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 12 – ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Phương Hạnh
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Trần Thị Chín;
2. Bà Lê Thị Thận;
- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Thanh Tâm – Kiểm sát viên

Trong ngày 06 và ngày 10 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 257/2024/TLST – DS ngày 19 tháng 12 năm 2024 về: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.
Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 133/2025/QĐXXST – DS ngày 03 tháng 10 năm 2025 giữa:
1. Nguyên đơn: anh Trần Tấn T, sinh năm: 1991
Nơi cư trú: ấp Mỹ Th, xã Long T, huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Mỹ Th, xã Long T, tỉnh Đồng Tháp)
Người đại diện theo ủy quyền: chị Ninh Thị Nguyên H, sinh năm: 1987
Nơi cư trú: ấp 9, xã Tân L, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước (nay là ấp 9, xã Đồng Ph, tỉnh Đồng Nai)
2. Bị đơn: chị Điểu Thị Thu L, sinh năm: 1979
Nơi cư trú: thôn Sơn H, xã Thọ S, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Sơn H, xã Thọ S, tỉnh Đồng Nai)
Người đại diện theo ủy quyền: anh Phạm Trí Th, sinh năm: 2001 và/hoặc Nguyễn Đình C, sinh năm: 1981
Địa chỉ: 34/12, Nguyễn Trường T, phường Ea T, Tp. Buôn Ma Th, tỉnh Đak Lak (nay là phường Ea K, tỉnh Đak Lak)
(Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa; bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/7/2024 của nguyên đơn ông Trần Tấn T và trong

quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ninh Thị Nguyên H trình bày:

Vào ngày 10/1/2024 ông Trần Tấn T và bà Điểu Thị Thu L có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó ông T nhận chuyển nhượng diện tích đất 60.000m^2 (nằm trong tổng diện tích đất 79325,9m^2) thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29 tại thôn Sơn H, xã Thọ S, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy CNQSDĐ số CS 03395 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 29/11/2019 đứng tên bà Điểu Thị Thu L với giá 4.140.000.000đ.

Để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông T đưa trước tiền đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày 10/1/2024 đến ngày 10/4/2024. Đến ngày hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T sẽ đưa thêm 3.640.000.000đ. Các bên còn thỏa thuận, quá thời hạn nêu trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 03 lần số tiền mà bên A đã đặt cọc cho bên B. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường bằng 1.500.000.000đ. Ngược lại bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Các bên thỏa thuận bà L phải ra bản vẽ trích đo, hoàn thành sổ sách pháp lý để tiến hành ký kết chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. các nội dung nói trên được ông T và bà L ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc đề ngày 10/01/2024. Đến thời hạn ký kết hợp đồng thì bà L gọi điện xin gia hạn 1 tháng, ông T đồng ý. Qua thời hạn gia hạn bà L vẫn không cung cấp được bản vẽ trích đo nên ông T và bà L không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua nhiều lần nói chuyện thì bà L đồng ý trả cho ông T số tiền đặt cọc, ông T không yêu cầu tiền phạt cọc. Sau đó, bà L đã trả cho ông T số tiền 250.000.000đ, còn lại số tiền 250.000.000đ thì bà L vẫn chưa trả cho ông T theo như thỏa thuận xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 10/01/2024 và buộc bà L trả cho ông T số tiền đặt cọc còn lại là 250.000.000đ.

Bị đơn bà Điểu Thị Thu L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Đình C trình bày:

Gia đình bà Điểu Thị Thu L được tặng cho quyền sử dụng đất 60.000m^2 tọa lạc tại xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (nay là xã Thọ Sơn, tỉnh Đồng Nai). Do bà L và gia đình đang dùng quyền sử dụng đất nói trên vay vốn Ngân hàng không có điều kiện thanh toán nên ngày 10/01/2024 bà L có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc với ông T. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, bà L đồng ý chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 60.000m^2, giá chuyển nhượng 4.140.000.000đ. Ông T đặt cọc số tiền 500.000.000đ, số tiền 3.640.000.000đ còn lại sẽ thanh toán khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 10/01/2024. Tuy nhiên, gần hết thời hạn đặt cọc, ông T có gọi điện yêu cầu bà L và gia đình chuyển nhượng thêm phần diện tích đất tăng trên thực địa ngoài diện tích 60.000m^2. Lúc này, bà L có trả lời xin thêm thời gian để bàn bạc với gia đình và được ông T đồng ý. Tuy nhiên, sau khi bàn bạc gia đình cùng thống nhất đồng ý chuyển nhượng cho ông T nhưng lúc này ông T không có ý định nhận chuyển

nhượng. Vì vậy, sau khi ông T trao đổi, xin bà L hoàn trả một phần tiền đã đặt cọc nên bà L đồng ý hoàn trả số tiền 250.000.000đ. Số tiền còn lại ông T vi phạm thỏa thuận nên bà L không đồng ý thanh toán. Nay ông T khởi kiện yêu cầu trả số tiền 250.000.000đ bà L không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu bà L hoàn trả số tiền 250.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Ý kiến về giải quyết vụ án: Căn cứ vào Điều 328; Điều 423 và Điều 424 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/01/2024, buộc bà L trả cho ông T tiền đặt cọc còn lại là 250.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: ông Nguyễn Đình C, ông Phạm Trí Th (là đại diện theo ủy quyền của bị đơn) đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Đình C, ông Phạm Trí Th.

[2] Xét: ông Trần Tấn T khởi kiện bà Điểu Thị Thu L yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 10/01/2024, yêu cầu bà L trả số tiền đặt cọc còn lại là 250.000.000đ. bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Bị đơn bà Điểu Thị Thu L cư trú tại thôn Sơn H, xã Thọ S, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Sơn H, xã Thọ S, tỉnh Đồng Nai). Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định thẩm quyền giải quyết vụ án nói trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai.

[3] Xét giao dịch giữa được ông T và bà L xác lập trong năm 2024. Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 nên Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản pháp luật liên quan có hiệu lực cùng thời điểm để giải quyết.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: ông T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 10/01/2024 và trả số tiền đặt cọc. Tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết 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".* Ngày 03/10/2024, ông T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông T vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện.

[5] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông T yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 10/01/2024:

[5.1] Xét hình thức của hợp đồng: Khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan".* Tại Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: "*Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này".* Việc thỏa thuận đặt cọc quyền sử dụng đất giữa ông T và bà L có lập hợp đồng đặt cọc và không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng. Như vậy, việc đặt cọc giữa ông T và bà L được lập thành văn bản là đúng quy định về hình thức.

[5.2] Xét nội dung của hợp đồng:

Ông T khai nhận trong ngày 10/01/2024 các bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích đất 60.000m^2 thuộc thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 29 tại thôn Sơn H, xã Thọ S, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Sơn H, xã Thọ S, tỉnh Đồng Nai) với giá 4.140.000.000đ. Để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, các bên tiến hành lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, theo đó ông T đặt cọc số tiền 500.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày 10/1/2024 đến ngày 10/4/2024. Các bên còn thỏa thuận, quá thời hạn nêu trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên A đã đặt cọc cho bên B. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường bằng 1.500.000.000đ. Ngược lại bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Bị đơn thừa nhận lời khai của ông T (bl số 31). Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh".* Như vậy, việc ông T và bà L thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền đặt cọc là 500.000.000đ là có thật. Đây là tình tiết không phải chứng minh trong vụ án.

Xét thấy, các bên đều tự nguyện khi ký hợp đồng đặt cọc. Việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện đặt cọc nhằm bảo đảm việc giao kết không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội"*. Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Tấn T và bà Điểu Thị Thu L đáp ứng đủ các điều kiện để hợp đồng có hiệu lực pháp luật nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[5.3] Xét lỗi của các bên không thực hiện hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án, bà Điểu Thị Thu L khai nhận gần hết thời hạn đặt cọc, ông T có gọi điện yêu cầu bà L và gia đình chuyển nhượng thêm phần diện tích đất tăng trên thực địa ngoài diện tích 60.000m^2. Lúc này, bà L có trả lời xin thêm thời gian để bàn bạc với gia đình và được ông T đồng ý. Tuy nhiên, sau khi bàn bạc gia đình cùng thống nhất đồng ý chuyển nhượng cho ông T nhưng lúc này ông T không có ý định nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, xét trong giấy CNQSDĐ số CS 03395 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 29/11/2019 ghi nhận diện tích là 79.325,9m^2. Theo lời khai của ông T cũng như người làm chứng thể hiện tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông T đã được nhìn thấy giấy CNQSDĐ và biết rõ diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là 60.000m^2 trong tổng diện tích đất 79.325,9m^2. Như vậy, lời khai của bà L về việc ông T yêu cầu bà L và gia đình chuyển nhượng thêm phần diện tích đất tăng trên thực địa ngoài diện tích 60.000m^2 là không hợp lý. Mặt khác, bà L không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình nên không có cơ sở chấp nhận lời khai của bà L. Trong khi đó, ông T khai nhận các bên thỏa thuận bà L phải ra bản vẽ trích đo, hoàn thành sổ sách pháp lý để tiến hành ký kết chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến thời hạn ký kết hợp đồng thì bà L gọi điện xin gia hạn 1 tháng, ông T đồng ý. Qua thời hạn gia hạn bà L vẫn không cung cấp được bản vẽ trích đo nên không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời khai của ông T phù hợp với nội dung được ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc đề ngày 10/01/*2024 "bên A sẽ chịu phần đo ra bản vẽ 60.000m2 mang tên ông Trần Tấn T, có đóng dấu mộc đỏ để ra công chứng tiến hành thủ tục hợp đồng mua bán"*, phù hợp với lời khai của người làm chứng thể hiện *"hết thời hạn 03 tháng, khi tôi và ông T liên lạc với bà L để ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà L nói là giấy tờ lo chưa xong nên xin gia hạn thêm 01 tháng. Ông T đồng ý gia hạn 01 tháng. Sau 01 tháng gia hạn thì bà L gia hạn thêm 01 tháng, ông T thấy chậm trễ không kịp thời vụ nên ông T không đồng ý gia hạn và đề nghị trả lại tiền đặt cọc"* (bl số 43). Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc bà L không hoàn thành các giấy tờ liên quan đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng như bản vẽ đo đạc là vi phạm nghĩa vụ mà các bên đã thỏa thuận. Mặt khác, tại hợp đồng đặt cọc ngày 10/01/2024 có ghi nhận: *"nếu pháp lý sổ sách không giải quyết được thì bên A hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc là 500.000.000đ"*. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 423 và khoản 2 Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông T về việc hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/01/2024, cần buộc bà L phải trả cho ông T số tiền đặt cọc là 500.000.000đ. Ông T và bà L thừa nhận bà L đã trả số tiền 250.000.000đ nên ông đồng ý khấu trừ số tiền đã trả. Do đó, số tiền đặt cọc mà bà L phải trả cho ông T là 250.000.000đ.

[5.3] Về hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng: Nguyên đơn anh Trần Tấn T không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Các nội dung khác:

[6.1] Về án phí: Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016 quy định: *"Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận"*. Do đó,

bị đơn bà L chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 12.800.000đ.

[6.2] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6.3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 328; Điều 423 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tấn T về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 10/01/2024 giữa ông Trần Tấn T và bà Điểu Thị Thu L

Buộc bị đơn bà Điểu Thị Thu L trả cho nguyên đơn ông Trần Tấn T số tiền đặt cọc còn lại là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng)

2/ Về án phí: Buộc bị đơn bà Điểu Thị Thu L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 12.800.000 đồng.

Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Trần Tấn T số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 6.550.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009515 ngày 12 tháng 12 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Đồng Nai).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

3/ Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 10/11/2025). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 12 – Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu VP;
- Lưu HS.

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

(đã ký)

Trần Thị Phương Hạnh