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

Bản án số: 560/2025/DS-PT
Ngày 29- 9 - 2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC 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 Nguyễn Viết Hùng
Các Thẩm phán: Bà Lê Hồng Hạnh
Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Lê Huyền Kim - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai - Cơ sở 2 và điểm cầu thành phần Tòa án nhân dân khu vực A – Đồng Nai xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 321/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2025 về việc việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước (Nay là Toà án nhân dân khu vực A - Đồng Nai) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 410/2025/QĐXX-PT ngày 25/8/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958; Căn cước công dân sô: 042058003277 cấp ngày 15/01/2023. Cư trú tại: Khu phố F, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (Nay là phường M, tỉnh Đồng Nai), có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Chu Văn T, sinh năm 1956; Căn cước công dân số: 070056000589 cấp ngày 16/4/2021. Cư trú tại: Số D Quốc lộ A, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Nay là phường B, tỉnh Đồng Nai), có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1967; Căn cước công dân số: 070067000694 cấp ngày 06/4/2021. (có mặt) và bà Ngô Thị Minh N, sinh năm 1967 (vắng mặt); Cư trú tại: Tổ A, khu phố P, phường P, thị xã B, tỉnh Bình

Phước (Nay là phường A, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Tô Ngọc Đ, sinh năm 1976; Căn cước công dân số: 070096001401 cấp ngày 05/4/2021. Cư trú tại: Tổ F, ấp H, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước (Nay là ấp T, phường A, tỉnh Đồng Nai), có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Ngày 05/01/2022, ông Nguyễn Văn H và vợ chồng ông Nguyễn Thành L và bà Ngô Thị Minh N có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 10.000m^2 đất toạ lạc tại ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước, được tách ra từ thửa đất số 41, tờ bản đồ số 06, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 241397 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N với giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng) nên chúng tôi thoả thuận phía gia đình ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N sẽ có trách nhiệm tách thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn H với diện tích đất có chiều dài là 100 x ngang 100 = 10.000m^2. Đồng thời chúng tôi cũng thoả thuận với nhau nếu nhà nước thay đổi kế hoạch làm đường thì phía ông Nguyễn Thành L sẽ trả tiền cọc cho ông H. Vì thế cùng ngày 05/01/2022 ông H đã đặt cọc cho vợ chồng ông Nguyễn Thành L và bà Ngô Thị Minh N số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và đến ngày 15/02/2022 ông H đặt cọc thêm cho vợ chồng ông Nguyễn Thành L và bà Ngô Thị Minh N số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) theo "hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 05/01/2022 lần thứ nhất. Hai bên thoả thuận trong vòng 90 ngày kể từ ngày 05/01/2022 hẹn đến ngày 15/5/2022 ông L, bà N sẽ hoàn thành thủ tục tách thửa đất trên cho ông H, nếu ông L, bà N không tách thửa và làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H thì ông L, bà N hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho ông H.

Nhưng 90 ngày sau ông L, bà N không thực hiện được việc tách thửa để làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất theo thoả thuận cho ông H. Sau đó ông L, bà N xin gia hạn hợp đồng đặt cọc. Hai bên đã thoả thuận làm lại giấy đặt cọc lần thứ hai vào ngày 23/5/2022. Do sơ xuất người viết không đề ngày, tháng kết thúc hợp đồng. Hiện nay thời gian đã 02 năm nhưng ông L, bà N vẫn không thực hiện được việc tách thửa như hợp đồng đặt cọc lần 01(ngày 05/01/2022) cho ông H. Đến nay đã gần 02 năm nhưng gia đình ông Nguyễn Thành L vẫn chưa thực hiện việc tách thửa cho chúng tôi Hào theo như thoả thuận ban đầu, ông H đã nhiều lần hối thúc gia đình ông Nguyễn Thành L tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng không được. Vì vậy, ông H làm đơn này khởi kiện ra Toà án yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn H với vợ chồng ông Nguyễn Thành L và bà Ngô Thị Minh N vào ngày 05/01/2022 và ngày 23/5/2022 là vô hiệu và buộc vợ

chồng ông Nguyễn Thành L và bà Ngô Thị Minh N trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền đã đặt cọc là 2.000.000.000đồng (hai tỷ đồng). Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 05/01/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2022giữa ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N với ông Nguyễn Văn H vô hiệu.

Buộc Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng), ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Chu Văn T trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 05/01/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2022giữa ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N với ông Nguyễn Văn H vô hiệu. Buộc Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng), ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại biên bản lấy lời khai ngày 26/01/2024; ngày 22/5/2024 và ngày 23/5/2024 của bị đơn ông Nguyễn Thành L và bà Ngô Thị Minh N trình bày: Ngày 05/01/2022, vợ chồng ông Nguyễn Thành L và Ngô Thị Minh N có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn H có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 10.000m^2 đất toạ lạc tại ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước, được tách ra từ thửa đất số 45, tờ bản đồ số 06, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 241397 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Thành L, bà Đỗ Thị Minh N1 với giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng). Vào ngày 05/01/2022 vợ chồng ông L, bà N1 có nhận của ông H số tiền đặt cọc để mua diện tích đất trên là 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng) đến ngày 15/02/2022 vợ chồng ông L, bà N1 nhận thêm tiền cọc của ông H số tiền là 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng). Tổng cộng vợ chồng ông L, bà N1 nhận tiền cọc của ông H là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Hai bên thoả thuận nếu con đường dự kiến sẽ làm đi qua đất của ông L, bà N1 có thay đổi do cơ quan có thẩm quyền thì ông L, bà N1 sẽ hoàn lại tiền cọc cho ông H và không phải bồi thường tiền cọc cho ông H.

Nay ông Nguyễn Văn H cho rằng vợ chồng ông L, bà N1 không tách được sổ thửa đất trên để ký hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu Toà án tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2022 và ngày 23/5/2022 giữa ông Nguyễn Thành L và bà Ngô Thị Minh N với ông Nguyễn Văn H và buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành L và bà Ngô Thị Minh N hoàn trả số tiền mà ông H đã đặt cọc là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Vợ chồng ông L, bà N không đồng ý trả lại tiền cọc, vợ chồng ông L, bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2022 giữa ông Nguyễn Thành L và bà Ngô Thị Minh N

với ông Nguyễn Văn H và theo thoả thuận giữa hai bên theo hợp đồng đặt cọc viết lại vào ngày 23/5/2022.

Ông Nguyễn Thanh S người đại theo uỷ quyền của ông Nguyễn Thành L và bà Ngô Thị Minh N trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông L và bà N. Yêu cầu tiếp tục thực hiện theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 05/01/2022 giữa ông Nguyễn Thành L và bà Ngô Thị Minh N với ông Nguyễn Văn H và theo thoả thuận giữa hai bên theo hợp đồng đặt cọc viết lại vào ngày 23/5/2022.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước (Nay là Toà án nhân dân khu vực A - Đồng Nai) đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 05/01/2022 và hợp đồng đặt cọc được các bên thoả thuận lại vào ngày 23/5/2022 giữa ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N với ông Nguyễn Văn H vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/6/2025 bị đơn ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực A - Đồng Nai).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ lời trình bày tại phiên tòa đối chiếu với các tài liệu có trong hồ sơ thì các bên đều thừa nhận đã hai lần lập hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng một phần diện tích (cụ thể là 10.000 m^2) chiều ngang là 100m và chiều dài là 100m chạy theo mặt đường nhựa (hình thành trong tương lai), phía đông giáp đất ông T1, bên tây giáp đất ông L, đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Thành L. Cụ thể, Hợp đồng đặt cọc lần 1 ngày 05/01/2022 thỏa thuận thời hạn thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên nhận cọc tách thửa là 90 ngày kể từ ngày 15/02/2022 đến ngày 15/5/2022. Do quá thời hạn thỏa thuận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì bên nhận cọc không thể thực hiện được nên hai bên lập lại giấy đặt cọc lần 2 vào ngày 23/05/2022, nhưng hợp đồng đặt cọc lần 2 ghi sai tờ bản đồ và không ghi rõ thời điểm kết thúc. Cả hai lần các bên đều ký tên và điểm chỉ đồng thời thống nhất đã giao, nhận tiền đặt cọc tổng cộng 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng nên đây là "tình tiết không phải chứng minh" theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2.1] Xét thấy, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thì phần diện tích 10.000 m^2 chưa được tách thửa để hình thành một đối tượng chuyển nhượng độc lập. Căn cứ Điều 188 Luật đất đai 2013 thì chưa thoả mãn điều kiện pháp lý để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc các bên ràng buộc nghĩa vụ phải ký hợp đồng chuyển nhượng đối với một đối tượng chưa đủ điều kiện pháp lý tồn tại độc lập cho mục đích chuyển nhượng đã làm cho giao dịch đặt cọc vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 123 Bộ luật dân sự 2015. Do đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân sự 2015 nên hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N với ông Nguyễn Văn H vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, không có khả năng thực hiện trên thực tế kể từ thời điểm ký kết hợp đồng.

Mặt khác, các bên đương sự xác định cả hai hợp đồng đặt cọc đều có hiệu lực nhưng nội dung hai hợp đồng lại mâu thuẫn với nhau về thông tin quyền sử dụng đất (tờ bản đồ), thời gian thực hiện cũng như đối tượng giao dịch. Hơn nữa sau khi tách thửa ông L xác định đối tượng để các bên giao dịch là thửa đất 617 tờ bản đồ 06 lại thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (M) chưa được xoá thế chấp. Như vậy, đối tượng tại thời điểm giao dịch không còn tồn tại và đối tượng giao dịch mới hình thành chưa được thỏa thuận lại đã thế chấp đảm bảo cho sự việc khác. Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn tuyên hai hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N với ông Nguyễn Văn H vô hiệu là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông L, bà N căn cứ vào thỏa thuận thời gian thực hiện hợp đồng để cho rằng nguyên đơn chưa đủ điều kiện khởi kiện: Xét thấy, theo nhận định tại Mục [2] thì tại thời điểm giao dịch thực hiện hai hợp đồng đặt cọc đều có sự mẫu thuẫn về thời gian, đối tượng giao dịch và vi phạm điều cấm của quy định pháp luật Dân sự nên hợp đồng vô hiệu ngay tại thời điểm giao dịch không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo về phần này không có căn cứ để chấp nhận

[3] Về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

[3.1] Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu:

Ông Nguyễn Thành L và bà Ngô Thị Minh N có lỗi là đất chưa làm thủ tục tách thửa theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013 nhưng vẫn thoả thuận chuyển nhượng đất và sau khi nhận đặt cọc ông L, bà N tiến hành tách thửa đất số 41 thành 05 thửa mới và đã chuyển nhượng cho người khác chỉ còn lại thửa 617 đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (MB) chưa được xóa thế chấp đã làm cho đối tượng giao dịch ban đầu của hợp đồng (là một phần của thửa 41) không còn tồn tại, đồng thời tạo ra các rào cản pháp lý (thế chấp) để việc chuyển nhượng cho ông H không thể thực hiện được.

Ông Nguyễn Văn H cũng có lỗi là biết đất chưa được tách thửa, chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật Đất đai nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng, đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và để mặc hậu quả xảy ra. Do vậy, cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Theo Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, giao dịch vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự, các bên khôi phục tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông H đã giao tiền cọc cho ông L, bà N tổng cộng 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Do đó, việc Tòa án sơ thẩm buộc ông L, bà N phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền này cho ông H là phù hợp với quy định của pháp luật về giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu.

Từ những nhận định trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước (nay là Toà án nhân dân khu vực A - Đồng Nai).

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Thành L và bà Đỗ Thị Minh N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá gạch trên số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng là: 72.000.000 (Bảy mươi hai triệu) đồng.

Ông Nguyễn Văn H thuộc trường hợp được miễn nộp án phí và có đơn xin miễn nộp án phí nên ông NguyễnVăn H1 được miễn nộp án phí theo quy định.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị

đơn ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N phải chịu theo quy định.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 19/6/2025 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước (Nay là Toà án nhân dân khu vực A - Đồng Nai).

Áp dụng Điều 117; 122; 123; 131; 328; 357; 468 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; 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 :

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 05/01/2022 và hợp đồng đặt cọc được các bên thoả thuận lại vào ngày 23/5/2022 giữa ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N với ông Nguyễn Văn H vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng.

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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thành L và bà Đỗ Thị Minh N1 phải chịu 72.000.000 (Bảy mươi hai triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Thành L, bà Ngô Thị Minh N phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028762 ngày 09/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Hồng Hạnh **Đinh Thị Quý Chi** **Nguyễn Viết Hùng**