

**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: **65/2026/DS-ST**

Ngày: 24-6-2026

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. Ông Trần Đức Hòa;

2. Bà Lê Thị Thận;

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đoàn Lương Mỹ Linh – 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 Dương Hoài Thảo – Kiểm sát viên

Trong ngày 22 và ngày 24 tháng 6 năm 2026, 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: 277/2024/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: 241/2026/QĐXXST – DS ngày 05 tháng 6 năm 2026 giữa:

1. *Nguyên đơn:* ông Cao Văn Ch, sinh năm: 1972

Địa chỉ: thôn Sơn L, xã Thọ S, TP. Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền: bà Ninh Thị Nguyên H, sinh năm: 1987

Địa chỉ: thôn Hòa Đ, xã Bù Đ, tp Đồng Nai

2. *Bị đơn:* ông Điều Mơ H, sinh năm: 1974 và bà Hoàng Thị Thanh Th, sinh năm: 1975

Địa chỉ: thôn Sơn H, xã Thọ S, TP. Đồng Nai

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Trương Thị H, sinh năm: 1977

Địa chỉ: thôn Sơn L, xã Thọ S, TP. Đồng Nai

*(Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt)*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/11/2025, đơn thay đổi nội dung khởi kiện ngày 3/4/2026 của nguyên đơn ông Cao Văn Ch và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ninh Thị Nguyên H trình bày:*

Từ năm 2023 vợ chồng bà Hoàng Thị Thanh Th, ông Điều Mơ H nhiều lần vay tiền của ông Cao Văn Ch và bà Trương Thị H. Các lần vay tiền đều có làm giấy tờ viết tay khi thì đứng tên bà Trương Thị H, khi thì đứng tên Cao Văn Ch. Mục đích vay tiền là để đáo hạn ngân hàng và làm các thủ tục đổi sổ đất. Đến hạn trả nợ thì vợ chồng ông Điều Mơ H, bà Hoàng Thị Thanh Th không có khả năng trả nợ nên vợ chồng ông Điều Mơ H, bà Hoàng Thị Thanh Th thống nhất số tiền vay và tiền lãi phát sinh là 707.000.000đồng và ông Điều Mơ H, bà Hoàng Thị Thanh Th không trả được nên đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 6414,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại thôn Sơn H, xã Thọ S, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Sơn H, xã Thọ S, thành phố Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 543762, sổ vào sổ cấp GCN: H-01318 ngày 01/4/2008 do UBND huyện Bù Đ cấp cho hộ ông Điều Mơ H và bà Hoàng Thị Thanh Th và diện tích đất 2869,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 114, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại thôn Sơn H, xã Thọ S, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Sơn H, xã Thọ S, thành phố Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H01315 ngày 01/4/2008 do UBND huyện Bù Đ cấp cho hộ ông Điều Mơ H và bà Hoàng Thị Thanh Th cho ông Cao Văn Ch bà Trương Thị H với giá là 850.000.000đồng. Các bên thống nhất chuyển số tiền vay 707.000.000đồng thành số tiền đặt cọc và lập hợp đồng đặt cọc ngày 18/7/2025. Ngoài ra, các bên thỏa thuận đến ngày 19/10/2025 trường hợp bà Hoàng Thị Thanh Th có tiền thì trả cho ông Cao Văn Ch số tiền 707.000.000 đồng, còn trường hợp bà Hoàng Thị Thanh Th không có tiền thì bà Hoàng Thị Thanh Th giao đất, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng theo quy định và vợ chồng ông đưa tiếp số tiền còn lại là 98.000.000đồng. Tuy nhiên đến thời hạn thỏa thuận, mặc dù ông Cao Văn Ch đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Điều Mơ H và bà Hoàng Thị Thanh Th thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Văn Ch như thỏa thuận nhưng vợ chồng ông Điều Mơ H bà Hoàng Thị Thanh Th không thực hiện. Nhận thấy, việc vợ chồng ông Điều Mơ H và bà Hoàng Thị Thanh Th sau khi nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Văn Ch nhưng sau đó không thực hiện theo thỏa thuận. Như vậy vợ chồng ông Han và bà Hoàng Thị Thanh Th đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Cao Văn Ch bà Trương Thị H. Do vậy nay ông Cao Văn Ch làm đơn khởi kiện vợ chồng ông Điều Mơ H và bà Hoàng Thị Thanh Th yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 18/7/2025 giữa Cao Văn Ch với vợ chồng ông Điều Mơ H và bà Hoàng Thị Thanh Th. Tuyên buộc vợ chồng ông Điều Mơ H và bà Hoàng Thị Thanh Th phải hoàn trả cho ông Cao Văn Ch bà Trương Thị H 707.000.000 đồng tiền cọc. Số tiền bồi thường thiệt hại là 707.000.000đồng ông Cao Văn Ch không yêu cầu giải quyết.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: đề nghị Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 18/7/2025 giữa Cao Văn Ch với vợ chồng ông Điều Mơ H và bà Hoàng Thị Thanh Th. Tuyên buộc vợ chồng ông Điều Mơ H và bà Hoàng Thị Thanh Th phải hoàn trả cho ông Cao Văn Ch

bà Trương Thị H số tiền cọc là 707.000.000 đồng. Số tiền bồi thường thiệt hại ông Cao Văn Ch xin rút yêu cầu giải quyết.

*Bị đơn bà Hoàng Thị Thanh Th, ông Điều Mơ H đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H vắng mặt nhưng quá trình giải quyết vụ án bà Trương Thị H trình bày: từ năm 2023 vợ chồng bà Hoàng Thị Thanh Th, ông Điều Mơ H nhiều lần vay tiền của vợ chồng bà. Các lần vay tiền thì đều có làm giấy tờ viết tay khi thì đứng tên Trương Thị H, khi thì đứng tên chồng là Cao Văn Ch. Mục đích vay tiền khi thì ghi để đáo hạn ngân hàng và làm các thủ tục đổi sổ đất; khi thì nói mua sắm vật dụng trong gia đình. Đến hạn trả nợ thì vợ chồng ông Điều Mơ H, bà Hoàng Thị Thanh Th không có khả năng trả nợ nên vợ chồng ông Điều Mơ H, bà Hoàng Thị Thanh Th thống nhất làm giấy đặt cọc chuyển nhượng 02 thửa đất mà anh Chiến đang khởi kiện tại Tòa án với tổng số tiền 850.000.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu đồng). Theo đó trong hợp đồng đặt cọc thể hiện vợ chồng bà đã giao số tiền 707.000.000 đồng cọc; số tiền còn lại của việc chuyển nhượng là sau 3 tháng tức 18/10/2025 sẽ thanh toán khi ký xong hợp đồng công chứng. Việc trong giấy cọc chỉ ông Cao Văn Ch ký hợp đồng đặt cọc mua đất với vợ chồng bà Hoàng Thị Thanh Th ông Điều Mơ H nhưng sự việc này bà có biết tuy nhiên do thời gian này bà bệnh ít đi lại nên để cho một mình chồng bà là ông Cao Văn Ch đứng tên trong giấy đặt cọc.*

Sau khi các bên thống nhất chuyển tiền vay qua hợp đồng đặt cọc ngày 18/7/2025 thì ông bà đã hủy hết giấy tờ vay mượn trước đó giữa 2 bên, hiện bà chỉ cung cấp được 02 giấy vay tiền photo cho Tòa án. Tổng số tiền vay bao nhiêu thì bà cũng không nhớ vì bà Hoàng Thị Thanh Th ông Điều Mơ H vay làm nhiều lần. Việc vay mượn cũng như ký hợp đồng đặt cọc có cả 2 vợ chồng bà Hoàng Thị Thanh Th, ông Điều Mơ H đều ký. Trước đây ông Cao Văn Ch yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc trả tiền cọc và phạt cọc nhưng hiện nay đã làm đơn đề nghị thay đổi yêu cầu. Bà đồng ý với nội dung thay đổi yêu cầu của ông Cao Văn Ch. Hiện nay bà yêu cầu vợ chồng bà Hoàng Thị Thanh Th, ông Điều Mơ H phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng bà số tiền 707.000.000 đồng. Ngoài ra đề nghị Tòa án tuyên bà Hoàng Thị Thanh Th, ông Điều Mơ H tiếp tục phải trả lãi cho chúng tôi kể từ khi có đơn yêu cầu Thi hành án cho đến khi thanh toán hết nợ.

*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 116, Điều 117, Điều 124, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 227 và Điều 228 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. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn Ch, tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 18/7/2025 là vô hiệu, buộc bà Hoàng Thị Thanh Th ông Điều Mơ H liên đới trả cho ông Cao Văn Ch bà Trương Thị H số tiền đặt cọc là 707.000.000 đồng; đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông

Cao Văn Ch về yêu cầu bồi thường số tiền đặt cọc là 707.000.000đồng. Về án phí, chi phí tố tụng: các đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

### 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 Điều Mơ H, bà Hoàng Thị Thanh Th (là 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. Bà Trương Thị H (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt. 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 Điều Mơ H, bà Hoàng Thị Thanh Th và bà Trương Thị H.

[2] Xét: ông Cao Văn Ch khởi kiện ông Điều Mơ H, bà Hoàng Thị Thanh Th yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc đề ngày 10/01/2024 là vô hiệu, yêu cầu ông Điều Mơ H, bà Hoàng Thị Thanh Th trả số tiền đặt cọc là 707.000.000đ. 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 ông Điều Mơ H, bà Hoàng Thị Thanh Th cư trú tại thôn Sơn H, xã Thọ S, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Sơn H, xã Thọ S, thành phố 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 Cao Văn Ch và ông Điều Mơ H, bà Hoàng Thị Thanh Th xác lập trong năm 2025. 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 Cao Văn Ch khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc đề ngày 18/7/2025 vô hiệu 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 05/11/2025, ông Cao Văn Ch nộp đơn khởi kiện tại Tòa án. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn Ch vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Cao Văn Ch yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 18/7/2025 và yêu cầu bà Hoàng Thị Thanh Th, ông Điều Mơ H trả số tiền cọc là 707.000.000 đồng. Tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền của ông Chiến thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 18/7/2025 vô hiệu và yêu cầu bà Hoàng Thị Thanh Th, ông Điều Mơ H trả số tiền cọc là 707.000.000 đồng. Xét thấy, nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông Ch.

[6] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Văn Ch yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 18/7/2025 vô hiệu:

[6.1] 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 27 của Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*3. 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 quy định tại điểm b khoản này*”. Việc thỏa thuận đặt cọc quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn Ch và ông Điều Mơ H, bà Hoàng Thị Thanh Th 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 Cao Văn Ch và ông Điều Mơ H, bà Hoàng Thị Thanh Th được lập thành văn bản là đúng quy định về hình thức.

[6.2] Xét nội dung của hợp đồng:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Cao Văn Ch khai nhận vào ngày 18/7/2025 ông Cao Văn Ch cùng ông Điều Mơ H bà Hoàng Thị Thanh Th thỏa thuận ông Điều Mơ H bà Hoàng Thị Thanh Th đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 6414,1 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Thôn Sơn H, xã Thọ S, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Sơn H, xã Thọ S, thành phố Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 543762, số vào sổ cấp GCN: H-01318 ngày 01/4/2008 do UBND huyện Bù Đ cấp cho Hộ ông Điều Mơ Han và bà Hoàng Thị Thanh Th và Diện tích đất 2869,8 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 114, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại thôn Sơn H, xã Thọ S, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Sơn H, xã Thọ S, thành phố Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H01315 ngày 01/4/2008 do UBND huyện Bù Đ cấp cho hộ ông Điều Mơ H và bà Hoàng Thị Thanh Th cho ông Cao Văn Ch bà Trương Thị H với giá là 850.000.000đồng. Ông Cao Văn Ch đặt cọc với số tiền là 707.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 3 tháng. Số tiền dùng để đặt cọc thật chất là số tiền do ông Cao Văn Ch bà Trương Thị H cho ông Điều Mơ H bà Hoàng Thị Thanh Th vay nhiều lần từ năm 2023 cho đến năm 2025 nhưng ông Điều Mơ H bà Hoàng Thị Thanh Th không trả được nên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đôi với 02 thửa đất nói trên nhằm cân trừ nợ (b1 số 27). Bà Trương Thị H là vợ của ông Cao Văn Ch cũng thừa nhận lời khai của ông Cao Văn Ch (b1 số 34). Ngoài ra, ông Cao Văn Ch cũng thừa nhận ông Cao Văn Ch, ông Điều Mơ H, bà Hoàng Thị Thanh Th có thỏa thuận đến ngày 19/10/2025 trường hợp bà Hoàng Thị Thanh Th có tiền thì trả cho ông Cao Văn Ch số tiền 707.000.000 đồng, còn trường hợp bà Hoàng Thị Thanh Th không có tiền thì bà Hoàng Thị Thanh Th giao đất, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng theo quy định và vợ chồng ông đưa tiếp số tiền còn lại là 98.000.000đồng. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Văn Ch cũng thừa nhận mục đích của việc ký kết hợp đồng đặt cọc là không nhằm mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nhằm để đảm bảo khoản vay.

Từ các chứng cứ nêu trên có đủ căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc ngày 18/7/2025 giữa ông Cao Văn Ch và ông Điều Mơ H, bà Hoàng Thị Thanh Th là giả tạo, nhằm che giấu quan hệ vay tiền giữa ông Cao Văn Ch, bà Trương Thị H và bà Hoàng Thị Thanh Th ông Điều Mơ H. Điều 124 của Bộ luật Dân sự quy định: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*”. Như vậy, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn Ch về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 18/7/2025 là vô hiệu.

Tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: “*1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*”. Như đã đề cập ở trên thì hợp đồng đặt cọc ngày 18/7/2025 nhằm mục đích che dấu hợp đồng vay tài sản. Điều 463 của Bộ luật Dân sự quy định: “*Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả, bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng và chỉ phải trả lãi nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định*”. Như vậy, có đủ cơ sở xác định hợp đồng bị che dấu là hợp pháp. Ông Cao Văn Ch khai nhận ông cho bà Hoàng Thị Thanh Th ông Điều Mơ H vay số tiền là 510.000.000 đồng nhưng ông Điều Mơ H và bà Hoàng Thị Thanh Th không trả. Đến ngày 18/7/2025 các bên thống nhất số tiền gốc 510.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh là 197.000.000 đồng và lập hợp đồng đặt cọc ghi nhận số tiền đặt cọc là 707.000.000 đồng là số tiền mà bà Hoàng Thị Thanh Th ông Điều Mơ H đang nợ ông Cao Văn Ch bà Trương Thị H. Điều này phù hợp với 02 giấy vay tiền do ông Cao Văn Ch và bà Hoàng Thị Thanh Th cung cấp cho Tòa án. Vì vậy, việc ông Điều Mơ H bà Hoàng Thị Thanh Th vay tiền và còn nợ ông Cao Văn Ch bà Trương Thị H số tiền 707.000.000 đồng là có thật. Do đó, có đủ cơ sở buộc ông Điều Mơ H bà Hoàng Thị Thanh Th trả số tiền 707.000.000 đồng cho ông Cao Văn Ch.

[6.3] Về hậu quả pháp lý của việc hợp đồng vô hiệu: tại đơn khởi kiện ngày 05/11/2025 ông Cao Văn Ch yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Điều Mơ H và bà Hoàng Thị Thanh Th bồi thường thiệt hại với số tiền là 707.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Cao Văn Ch rút yêu cầu giải quyết về số tiền phạt cọc không yêu cầu Tòa án giải quyết. Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn ông Cao Văn Ch.

[7] Các nội dung khác:

[7.1] 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 ông Điều Mơ H bà Hoàng Thị Thanh Th chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 32.580.000đ.

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

[7.3] 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 124, Điều 131, Điều 328, Điều 407, Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 244, 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 Cao Văn Ch về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Điều Mơ H, bà Hoàng Thị Thanh Th.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 18/7/2025 giữa ông Cao Văn Ch và bà Hoàng Thị Thanh Th, ông Điều Mơ H là vô hiệu

Buộc bị đơn bà Hoàng Thị Thanh Th, ông Điều Mơ H liên đới trả cho nguyên đơn ông Cao Văn Ch và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H số tiền đặt cọc là 707.000.000 đồng (bảy trăm lẻ bảy triệu đồng)

2/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 707.000.000 đồng của nguyên đơn Cao Văn Ch.

3/ Về án phí: Buộc bị đơn bà Hoàng Thị Thanh Th, ông Điều Mơ H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 32.580.000 đồng.

Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Cao Văn Ch số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 27.210.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008606 ngày 19 tháng 11 năm 2025.

*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.*

4/ 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 24/6/2026). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***

- TAND thành phố Đồng Nai;
- VKSND khu vực 12 – Đồng Nai;
- THADS thành phố Đồng Nai;
- Dương 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**