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

Bản án số: **539**/2026/DS-PT
Ngày: 29 -7-2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có***:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga
Các Thẩm phán: Ông Lê Văn An
Ông Trần Nam Phương
- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Lâm Đông Đông - Thư ký viên
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 498/2026/DS-PT ngày 09/7/2026 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 21 tháng 04 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 569/2026/QĐ-PT ngày 13/7/2026 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Lư Quảng T, sinh năm 1986; địa chỉ cư trú: Số A, Khu phố F, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh – vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trần Thành T1, sinh năm 1982; Nơi đăng ký thường trú: Tổ H, T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ nơi làm việc: 120 Đường số G, Phường H, Thành phố Hồ Chí Minh – có mặt.

- ***Bị đơn:*** Ông Hoàng Ngọc L, sinh năm 1958; địa chỉ cư trú: ấp X, xã X, Thành phố Đồng Nai – vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Bá Đ, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Số A, Đường số B, Tổ A, ấp T, phường X, Thành phố Đồng Nai – có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1993; địa chỉ cư trú: Số H, ấp T, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim N: Ông Trần Thành T1, sinh năm 1982; Địa chỉ: A Đường số G, Phường H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 03/3/2025) – có mặt.

2. Bà Đoàn Thị Mỹ L1, sinh năm 1968; Địa chỉ cư trú: ấp X, xã X, Thành phố Đồng Nai – vắng mặt.

3. Ông Trương Đình H, sinh năm 1964; Địa chỉ cư trú: Tổ A, ấp X, xã X, Thành phố Đồng Nai – vắng mặt.

4. Bà Võ Thị Thanh L2, sinh năm 1969; Địa chỉ cư trú: Tổ A, ấp X, xã X, Thành phố Đồng Nai – vắng mặt.

Người kháng cáo bị đơn ông Hoàng Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Lư Quảng T và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thành T1 trình bày*:

Ngày 03/02/2022, ông Lư Quảng T và ông Hoàng Ngọc L thỏa thuận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, ông Hoàng Ngọc L nói cho ông T biết thửa đất chưa làm sổ, hiện đang tiến hành làm giấy tờ để cấp sổ và ông L chỉ dẫn thửa đất cho ông T xem, không rõ diện tích bao nhiêu nên mới thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2,4 tỷ đồng/ha, sau khi có kết quả đo đạc thì giá trị chuyển nhượng tính trên diện tích đo đạc thực tế của thửa đất. Hai bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc, theo đó ông Lư Quảng T đặt cọc cho ông Hoàng Ngọc L số tiền 1.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 452, tờ bản đồ số 29 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc xã X, tỉnh Đồng Nai) có diện tích khoảng 2,2 ha, giá thỏa thuận chuyển nhượng 2,4 tỷ đồng/ha. Tiếp đó, vào ngày 11/02/2022 ông Lư Quảng T tiếp tục đặt cọc thêm cho ông Hoàng Ngọc L số tiền 500.000.000 đồng, tổng cộng số tiền ông Lư Quảng T đã đặt cọc cho ông Hoàng Ngọc L là 1.500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc đến ngày 03/04/2022, ông Hoàng Ngọc L và ông Lư Quảng T sẽ thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 03/04/2022 ông Hoàng Ngọc L không đến văn phòng C để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng như đã cam kết. Ông Lư Quảng T đã liên lạc nhiều lần với ông L và yêu cầu cùng nhau ra văn phòng công chứng để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông L xin thêm thời gian làm các thủ tục cần thiết để có thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T.

Do có thiện chí muốn thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nên ông T đã đồng ý cho ông L kéo dài thêm thời gian thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 12/4/2022, ông T và ông L ký kết hợp đồng đặt

cọc lần thứ 2 gia hạn thời hạn đặt cọc đến ngày 12/6/2022. Ngày 16/8/2022, ông T và ông L ký kết hợp đồng đặt cọc lần thứ 3 gia hạn thời hạn đặt cọc đến ngày 16/10/2022. Ngày 14/12/2022, ông T và ông L ký kết hợp đồng đặt cọc lần thứ 4 gia hạn thời hạn đặt cọc đến ngày 14/02/2023.

Đến ngày 14/02/2023, ông L vẫn không hoàn thành thủ tục về pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Lúc này, ông T tìm hiểu thì mới biết ông L đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất trên của vợ chồng ông Trương Đình H và bà Võ Thị Thanh L2 và đang làm giấy tờ để được cấp giấy chứng nhận. Ông L tiếp tục xin ông T gia hạn thêm 40 ngày để hoàn tất thủ tục và ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T. Ông T đồng ý và cùng ông L tiếp tục ký kết hợp đồng đặt cọc lần thứ 5 vào ngày 20/3/2023 gia hạn thời hạn ký hợp đồng đến ngày 30/4/2023. Theo đó, các bên cam kết đến ngày 30/4/2023 sẽ cùng nhau ra văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Nhưng đến hẹn ông L lại cố tình không đến, ông T đã gọi điện nhiều lần nhằm gọi ông L ra văn phòng công chứng đã hẹn trước để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông L trì hoãn, trốn tránh không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận tại hợp đồng đăt cọc. Ông L đã vi phạm nghĩa vụ giao kết hợp đồng theo thỏa thuận tại hợp đồng đăt cọc ký kết ngày 20/3/2023. Ngày 05/5/2023, ông T nộp đơn khởi kiện ông L vụ án này.

Nay, ông T yêu cầu ông L phải trả cho ông T số tiền đặt cọc 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng và yêu cầu phạt cọc một phần với số tiền 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng. Ông T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc tương ứng với số tiền là 1.380.000.000 (Một tỷ ba trăm tám mươi triệu) đồng.

** Tại bản tự khai ngày 13/5/2024, văn bản trình bày ý kiến ngày 28/01/2026 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Hoàng Ngọc L và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Bá Đ trình bày:*

Vào khoảng đầu năm 2022, ông Lư Quảng T ngỏ ý muốn mua lại thửa đất số 452, tờ bản đồ 29 tại xã X có diện tích khoảng 2,2 ha của ông Hoàng Ngọc L. Khi gặp trao đổi sự việc thì ông L cũng đồng ý sẽ chuyển nhượng cho ông T thửa đất nói trên với giá tiền là 2.400.000.000 đồng/ha và cụ thể diện tích bao nhiêu sau khi ra sổ mới sẽ tính tiền bấy nhiêu. Khi ông T đặt vấn đề mua đất thì ông T đã biết rõ tình trạng pháp lý về của thửa đất số 452, tờ bản đồ 29 tại xã X đang đứng tên ông Trương Đình H và ông L chỉ mới đặt cọc nhận chuyển nhượng của ông H vào ngày 05/12/2021, chưa sang tên ông L.

Ngày 03/2/2022, ông L và ông Lư Quảng T có ký kết Hợp đồng đặt cọc với nhau, bên ông L sẽ chuyển nhượng thửa đất số 452, tờ bản đồ số 29 tại xã X có diện tích khoảng 2,2 ha cho ông T và ông T có đặt cọc trước cho ông L số tiền

1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Đến ngày 11/2/2022 ông T có đặt cọc thêm cho ông L số tiền là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng, tổng số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng. Do sự việc chỉnh lý đất gặp nhiều vướng mắc nên sau khi hết thời hạn cọc theo hợp đồng cọc ngày 03/2/2022 các bên mới thỏa thuận ký kết lại các hợp đồng đặt cọc khác thay thế. Lần lượt, hợp đồng đặt cọc lần thứ 2 được ký kết vào ngày 14/4/2022, thời hạn đặt cọc đến ngày 14/6/2022; hợp đồng đặt cọc lần thứ 3 được ký kết vào ngày 16/8/2022, thời hạn đặt cọc đến ngày 16/10/2022; hợp đồng đặt cọc lần thứ 4 được ký kết vào ngày 14/12/2022, thời hạn đặt cọc đến ngày 14/3/2023; hợp đồng đặt cọc lần thứ 5 được ký kết vào ngày 20/3/2023, thời hạn đặt cọc đến ngày 30/4/2023.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông H, ông L có nhờ ông Nguyễn Phạm Minh N1 đi làm thủ tục chỉnh lý sổ cho đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định. Đến ngày 14/8/2023, thì đã được chỉnh lý, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 452, tờ bản đồ 29, diện tích 19.875,3 m², tại xã X, đứng tên hộ ông Trương Đình H. Sau khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi đứng tên hộ ông H, ông L cũng có thông báo cho ông T biết và yêu cầu ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng và giao phần tiền còn lại là 3.397.824.000 đồng cho ông L nhưng ông T không đến thực hiện ký kết hợp đồng mà khởi kiện ông L.

Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2023 được ký kết không đúng với ý chí của ông Hoàng Ngọc L mà có sự cưỡng ép, phía ông T và người thân ông T gây sức ép đòi đánh và bắt ông L phải ký vô giấy cọc xác định là 40 ngày và đất này là đất chính chủ của ông L, mà trong khi đó các bên có mặt trong giao dịch đều biết đất sau khi chỉnh lý xong vẫn là đất đứng tên ông H.

Ông L không làm sai thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc với ông T, ông L vẫn giữ nguyên ý chí là muốn thực hiện chuyển nhượng đất cho ông T. Do ông T không làm đúng thỏa thuận, không mua đất nữa chứ không phải ông L không bán. Ông T không đồng ý mua đất như cam kết thì ông T phải chịu mất cọc. Sự việc ông L chưa đứng tên khi thỏa thuận đặt cọc với ông H thì ông T biết rõ và cũng đồng ý mua. Khi ông L mua đất của ông H thì đất bị biến động diện tích tăng lên so với hiện trạng nên cần phải có thời gian làm thủ tục chỉnh lý lại theo quy định. Nay, ông L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 26/9/2025, ông L yêu cầu buộc ông Lư Quảng T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2023 giữa ông Hoàng Ngọc L và ông Lư Quảng T.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Đình H và bà Võ Thị Thanh L2 trình bày:*

Vợ chồng ông Trương Đình H và bà Võ Thị Thanh L2 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Hoàng Ngọc L diện tích đất khoảng 20.000 m² thuộc thửa đất số 494, tờ bản đồ số 29, diện tích 532,3 m^2 và thửa đất số 452, tờ bản đồ số 29 tại xã X, diện tích 19.875,3 m² với giá 3.900.000.000 (Ba tỷ tám trăm triệu) đồng. Hai bên lập giấy đặt cọc vào ngày 05/12/2021, tổng số tiền đặt cọc 1.900.000.000 (Một tỷ chín trăm triệu) đồng. Hai bên thỏa thuận khi nào ông H thực hiện xong thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng, ông L sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng đất 1.900.000.000 (Một tỷ chín trăm triệu) đồng còn lại. Ngay trong ngày lập giấy đặt cọc, ông H đã giao đất cho L quản lý, sử dụng cho đến nay.

Các thửa đất chuyển nhượng đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/8/2023, hiện do ông H đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay ông L vẫn chưa cùng vợ chồng ông H ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền cho ông H theo thỏa thuận tại giấy đặt cọc. Ông H hiện vẫn đang chờ ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo lời hứa của ông L, hai bên chưa xảy ra tranh chấp gì với nhau. Trong vụ án này, ông H và bà L2 không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Mỹ L1 trình bày:* Bà Đoàn Thị Mỹ L1 là vợ của ông Hoàng Ngọc L. Bà L1 thống nhất với ý kiến và quyết định của ông L trong vụ án.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim N do ông Trần Thành T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:* Bà Nguyễn Thị Kim N là vợ của ông Lư Quảng T. Bà N thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông T trong vụ án.

** Người làm chứng ông Nguyễn Phạm Minh N1 trình bày*: Ngày 14/02/2023, ông Nguyễn Phạm Minh N1 viết giấy thỏa thuận với ông Hoàng Ngọc L nhận thực hiện việc hướng dẫn ông Trương Đình H lập hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ông N1 không liên quan đến việc thỏa thuận đặt cọc, mua bán giữa ông Hoàng Ngọc L và ông Lư Quảng T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 06 - Đồng Nai đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lư Quảng T về phần yêu cầu phạt cọc được rút với số tiền được rút yêu cầu là 1.380.000.000 đồng *(Một tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng).*

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lư Quảng T.

Buộc ông Hoàng Ngọc L phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lư Quảng T số tiền nhận cọc là 1.500.000.000 (*Một tỷ năm trăm triệu*) đồng và số tiền phạt cọc

là 120.000.000 đồng, tổng cộng là 1.620.000.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm hai mươi triệu đồng).*

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của ông Lư Quảng T, thì ông Hoàng Ngọc L phải có nghĩa vụ trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tại thời điểm thanh toán.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Ngọc L về việc buộc ông Lư Quảng T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng Ngọc L đối với thửa đất số 452, tờ bản đồ số 29 tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 24/4/2026, bị đơn ông Hoàng Ngọc L nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai 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 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Ngọc L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Ngọc L 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 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào chứng cứ các đương sự cung cấp cũng như lời trình bày của các đương sự xác định vào các ngày 03/02/2022, 12/4/2022, 16/8/2022, 14/12/2022 và ngày 20/3/2023 ông Hoàng Ngọc L và ông Lư Quảng T có thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc thửa đất thuộc thửa đất số 452, tờ bản đồ số 29, đất toạ lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc xã X, tỉnh Đồng Nai) có diện tích khoảng 2,2 ha, giá thỏa thuận chuyển nhượng 2.400.000.000 đồng/ha. Tổng các lần đặt cọc ông L đã nhận từ ông T số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng.

Căn cứ hợp đồng đặt cọc cuối cùng vào ngày 20/3/2023 giữa ông L và ông T đều thể hiện nội dung giao bên A (bên bán là ông L) đi tách thửa, sau khi tách xong bên mua ông T giao hết số tiền còn lại, thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 20/3/2023 đến hết 16 giờ 00 phút ngày 30/4/2023. Ngoài ra, bên bán còn cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh thửa đất là tài sản của bên bán. Trường hợp quá thời hạn thỏa thuận, bên A không bán thì phải bồi thường cho bên mua gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc tương ứng với số tiền 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng.

Thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2023, các bên biết rõ tình trạng pháp lý của đối tượng chuyển nhượng và thỏa thuận sẽ hoàn tất về mặt giấy tờ để thực hiện việc chuyển nhượng nên hợp đồng đặt cọc vẫn có giá trị thực hiện. Nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, có đủ cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2023 giữa ông L và ông T có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông L cho rằng việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2023 là do bị cưỡng ép. Tuy nhiên, ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này nên không có cơ sở xem xét.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông L đã vi phạm nghĩa vụ giao kết hợp đồng trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết với ông T nên phải trả lại tiền cọc 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng cho ông T và phải chịu phạt cọc với số tiền 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 20/3/2023. Tuy nhiên, do ông T rút lại một phần yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu phạt cọc một phần với số tiền 120.000.000 đồng, nên ghi nhận quyền tự định đoạt của ông T, chỉ buộc ông L thanh toán tiền phạt cọc cho ông T với số tiền 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng. Như vậy, ông L phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông T số tiền nhận cọc là 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng và số tiền phạt cọc là 120.000.000 đồng, tổng cộng là 1.620.000.000 (Một tỷ sáu trăm hai mươi triệu) đồng.

Ông L trình bày sau khi ông H được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì ông L cũng có thông báo cho ông T biết và yêu cầu ông T ký hợp

đồng chuyển nhượng công chứng, nhưng ông T không thực hiện nên ông T phải bị mất cọc. Tuy nhiên, trong khoảng thời gian từ sau khi ông H được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay ông L vẫn không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông H và thực hiện thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền để hoàn thành về mặt pháp lý bảo đảm đủ điều kiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông T theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, ông L cho rằng ông T không ký hợp đồng chuyển nhượng nên phải bị mất cọc là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn nhưng do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Ngọc L;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2026/DS-ST ngày 21/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 156, 328, 351, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lư Quảng T về phần yêu cầu phạt cọc là 1.380.000.000 *(Một tỷ ba trăm tám mươi triệu)* đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lư Quảng T.

Buộc ông Hoàng Ngọc L phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lư Quảng T số tiền nhận cọc là 1.500.000.000 (*Một tỷ năm trăm triệu*) đồng và số tiền phạt cọc là 120.000.000 (*Một trăm hai mươi triệu*) đồng. Tổng cộng là 1.620.000.000 (*Một tỷ sáu trăm hai mươi triệu)* đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông L chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Ngọc L về việc buộc ông Lư Quảng T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng Ngọc L đối với thửa đất số 452, tờ bản đồ số 29 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, Thành phố Đồng Nai).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 46.000.000 *(Bốn mươi sáu triệu)* đồng cho ông Lư Quảng T theo Biên lai thu số 0008024 ngày 13/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 6 – Đồng Nai).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Ngọc L là người cao tuổi nên được miễn.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân TP Đồng Nai;
- TAND KV 6 - Đồng Nai;
- VKSND KV 6 – Đồng Nai;
- PTHADS KV 6 - Đồng Nai;
- THADS Thành phố Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nga