

Bản án số: 195/2026/DS-PT
Ngày: 19 – 3 – 2026
V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”

**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 Bùi Văn Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân

Ông Nguyễn Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà
Đào Thị Tân – Kiểm sát viên.

Ngày 19/3/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm
công khai vụ án dân sự thụ lý số 647/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2025
về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án
nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2026/QĐ-PT ngày
03/02/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 177/2026/QĐPT-DS ngày 12/02/2026,
Quyết định hoãn phiên tòa số 228/2026/QĐPT-DS ngày 11/3/2026, giữa các
đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Bùi Ngọc D, sinh năm 1982; Địa chỉ: khu phố B, phường
A, TP . “vắng mặt”

Người đại diện theo ủy quyền của ông D:

1. Anh Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1993; Địa chỉ: Khu phố P, phường B, tỉnh
Đồng Nai “có đơn xin vắng mặt”

2. Ông Nguyễn Đức D1, sinh năm 1974; Địa chỉ: Khu phố X, phường B, tỉnh Đồng Nai “có đơn xin vắng mặt”

- Bị đơn: ông Nguyễn Mạnh T1, sinh năm 1978; Địa chỉ: tổ B, Thôn A, xã T, tỉnh Đồng Nai “có mặt”

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Qua tìm hiểu, ông T1 biết ông D có nhu cầu mua đất, ông T1 giới thiệu có nhu cầu bán thửa đất ở xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai); thửa đất này do ông T1 nhận chuyển nhượng hợp pháp của người khác. Sau đó, ông T1 đưa ông D đi xem đất, do tin tưởng ông T1 nên ông D và ông T1 đã thống nhất, ông T1 chuyển nhượng thửa đất diện tích 640m² (200 m² thổ cư); địa chỉ: ấp X, xã T, huyện H, Bình Phước cho ông D với giá 1.850.000.000 đồng. Ngày 23/10/2021 ông D và ông T1 lập Hợp đồng đặt cọc mua bán đất. Cụ thể:

Số tiền bán đất là 1.850.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng). Ngày 23 tháng 10 năm 2021, ông D đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); Ngày 23/11/2021, ông D đặt cọc lần 2 số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng); lần 3: khi ra công chứng ông D sẽ trả đủ số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Số tiền đặt cọc 02 lần ông T1 đã nhận đủ 850.000.000 đ. Số tiền còn lại 1.000.000.000đ ông D sẽ thanh toán khi thực hiện việc công chứng.

Hai bên còn có thỏa thuận: Do ông T1 mua lại của bà T3 và bán lại cho ông D nên ông T1 có trách nhiệm yêu cầu bà T3 và người có liên quan đến thửa đất ra ký công chứng chuyển nhượng cho ông D. Trường hợp ông T1 và bà T3 không bán thửa đất cho ông D thì sẽ phải đền gấp đôi số tiền đã cọc. Trường hợp vì lý do hồ sơ giấy tờ của thửa đất không thể công chứng được thì ông T1 sẽ trả lại số tiền mà ông D đã cọc. Trong khoảng thời gian làm hồ sơ hoàn thành công chứng hai bên hỗ trợ nhau, khi hoàn thành có thể ra công chứng được thì bên A sẽ báo cho bên B ra công chứng trong khoảng thời gian 15 ngày kể từ ngày bên A báo cho bên B. Trong trường hợp vì lý do khách quan, thiên tai, dịch bệnh và những vấn đề liên quan khác mà hai bên chưa công chứng được thì sẽ thỏa thuận với nhau để đi đến thống nhất.

Sau đó, ông T1 không làm thủ tục tại công chứng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông D; sau nhiều lần ông D yêu cầu, ngày 23/11/2023 ông T1 thuê đơn vị có chức năng đo đạc, xác định ranh giới thửa đất thì ông D nắm được thông tin đất và nhà trên đất là của em trai bà Đỗ Thị N, nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà N từ năm 1997. Đến năm 2004, khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông T2 (chồng bà T3) chưa có hộ khẩu ở T, H,

Bình Phước nên để cho vợ là Đặng Thị Bích T3 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc này, ông T1 mới biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải của cá nhân bà T3 ghi người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà là của cả hộ bà Đặng Thị Bích T3 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 08/9/2023;

Ngày 24/11/2023, theo yêu cầu của ông T1. Ông D, ông T1 và bà T3 đến Văn phòng C và Văn phòng C1 ở huyện H để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên, nhưng cả 02 Văn phòng Công chứng đều từ chối công chứng, với lý do: Chưa đủ cơ sở, dữ liệu để thực hiện công chứng.

Qua tìm hiểu, ông D được biết, khi bà T3 chuyển nhượng đất cho ông T1 không có sự thống nhất, nhất trí của chồng và các con nên chưa thực hiện được việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên cho ông T1, nhưng ông T1 vẫn chuyển nhượng và nhận tiền cọc của ông D, dẫn đến các bên không thực hiện được việc công chứng, chứng thực để làm cơ sở cấp giấy chứng nhận cho ông Bùi Ngọc D. Nay ông D yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 23/10/2021, giữa ông Nguyễn Mạnh T1 với ông Bùi Ngọc D là vô hiệu; Buộc ông Nguyễn Mạnh T1, hoàn trả lại cho ông Duyên số tiền cọc đã nhận là 850.000.000 đồng (T4 trăm năm mươi triệu đồng). Không yêu cầu tính lãi suất trong thời gian ông T1 giữ số tiền trên.

Quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản lấy lời khai ngày 26/3/2024 ông Nguyễn Mạnh T1 trình bày:

Ông có nhu cầu bán thửa đất 640m² (200 m² thổ cư); địa chỉ: ấp X, xã T, huyện H, Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai); thửa đất này ông nhận chuyển nhượng hợp pháp của người khác. Ông có chuyển nhượng lại cho ông D như nội dung đơn khởi kiện là đúng. Giá chuyển nhượng là 1.850.000.000 đồng. Các bên có lập Hợp đồng đặt cọc mua bán đất vào ngày 23 tháng 10 năm 2021, Bên ông D đặt cọc cho ông số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); Ngày 23/11/2021, ông D đặt cọc lần 2 cho ông số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng); lần 3: Khi ra công chứng ông D sẽ trả đủ số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Ông T1 đã nhận tiền cọc 02 lần từ ông D, với tổng số tiền là 850.000.000đ (T4 trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng ông D sẽ thanh toán khi thực hiện việc công chứng.

Thửa đất này ông sang nhượng từ Hộ bà Đặng Thị Bích T3 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 08/9/2023; lý do, cấp đổi từ GCN số 00840 cấp ngày 12/08/2004, số DK 813690.

Ngày 24/11/2023, ông D, ông T1 và bà T3 có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thu V và Văn phòng C1 ở huyện H (nay là xã T) để lập Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, nhưng cả 02 Văn phòng công chứng đều từ chối công chứng với lý do ông D liên tục nói đất có tranh chấp.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông D ông có ý kiến như sau: Trong hợp đồng các bên có cam kết khi nào có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới trao trả hết số tiền còn lại. Quá trình làm việc ông D hay nói đất có tranh chấp mà thực tế đất không có tranh chấp, hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên của ông. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D, vì ông D không mua nữa nên mất cọc. Ngoài ra, nếu ông D đồng ý thì đưa nốt số tiền cho ông T1 là 1.000.000.000 đ (Một tỷ đồng) còn lại ông T1 sẽ chuyển nhượng cho ông D.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Ngọc D về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Mạnh T1.

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Ngọc D và ông Nguyễn Mạnh T1 lập ngày 23/10/2021 đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước (Nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Mạnh T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Bùi Ngọc D số tiền 850.000.000đ (tám trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 án xong tất cả các khoản tiền) nếu bên phải thi hành chậm thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành 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 2015.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Mạnh T1 kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm nêu trên theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

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 Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Mạnh T1 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.

Về nội dung vụ án:

[1] Ngày 23/10/2021 ông D và ông T1 lập Hợp đồng đặt cọc mua bán đất đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) thửa đất đứng tên hộ bà Đặng Thị Bích T3 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 08/9/2023; lý do, cấp đổi từ GCN số 00840 cấp ngày 12/08/2004, số sổ DK 813690. Qua hợp đồng đặt cọc ông T1 thừa nhận đã nhận 850.000.000đ (tám trăm năm mươi triệu đồng) từ ông D để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Đây là chứng cứ được các đương sự thừa nhận, không phải chứng minh.

[2] Xét về hợp đồng đặt cọc giữa ông Bùi Ngọc D và ông Nguyễn Mạnh T1: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, có cơ sở xác định ngày 23/10/2021 ông Bùi Ngọc D và ông Nguyễn Mạnh T1 có lập Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất diện tích 640 m² (trong đó có 200 m² đất ở) tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) với giá chuyển nhượng 1.850.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, ông D đã đặt cọc cho ông T1 hai lần với tổng số tiền 850.000.000 đồng; số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng sẽ thanh toán khi các bên thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo phần 4 của Hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa các bên có thỏa thuận:

“1. Do ông T1 mua của bà T3 và bán lại cho ông D nên ông T1 có trách nhiệm yêu cầu bà T3 và những người liên quan đến thửa đất ra Văn phòng công chứng chuyển nhượng cho ông D.

2. Trường hợp ông T1 và bà T3 không bán thửa đất cho ông D thì sẽ phải đền gấp đôi số tiền đã cọc. Ông D không mua nữa sẽ mất số tiền đã cọc.”

Hợp đồng đặt cọc nêu trên được các bên xác lập trên cơ sở tự nguyện, các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, giao dịch đặt cọc giữa các bên là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Nguyên đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu do phía ông T1 không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc chuyển nhượng không thực hiện được: Xét giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Mạnh T1 và ông Bùi Ngọc D được xác lập ngày 23/10/2021. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, ông T1 chưa đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 23. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, đặt cọc là biện pháp bảo đảm nhằm bảo đảm cho việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng trong tương lai, pháp luật không quy định bên nhận đặt cọc phải là chủ sở hữu tài sản hoặc chủ sử dụng đất tại thời điểm giao kết giao dịch đặt cọc. Do đó, việc ông T1 chưa đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm các bên lập hợp đồng đặt cọc không phải là căn cứ để xác định giao dịch đặt cọc vô hiệu.

[4] Tại các biên bản làm việc của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ngày 26/12/2025 với ông Nguyễn Mạnh T1 và bà Đặng Thị Bích T3 đều thể hiện: bà T3, ông T1 khẳng định việc bà T3 chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông T1. Bà T3 và ông T1 đã đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2020, thỏa thuận giá chuyển nhượng, cũng thỏa thuận khi nào đất của bà T3 được đăng ký biến động xong. Tuy việc chuyển nhượng giữa bà T3 và ông T1 tại thời điểm đặt cọc chưa được lập thành hợp đồng và chưa hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật, nhưng bà T3 cho rằng bà và các thành viên trong hộ gia đình đều thống nhất chuyển nhượng đất cho ông T1. Sau khi biết sự việc ông T1 chuyển nhượng lại đất cho ông D thì bà và các thành viên trong gia đình cũng đồng ý. Do đó, nguyên đơn cho rằng các thành viên trong gia đình bà T3 không đồng ý là không có cơ sở. Ông D cho rằng ngày 23/10/2023, ông D và ông T1 đến 2 Văn phòng công chứng là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thu V và Văn phòng C1 nhưng cả 2 Văn phòng này cho rằng hồ sơ trên không đủ điều kiện cho nên không công chứng được. Tuy nhiên, qua xác minh tại 2 Văn phòng Công chứng trên, cả 2 Văn phòng công chứng đều không thụ lý hồ sơ công chứng trên và không có lưu hồ sơ vụ việc. Do đó không có cơ sở để khẳng định hồ sơ trên không đủ điều kiện công chứng như lời trình bày của ông D.

[5] Bà T3 cũng trình bày bà có đến 2 Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D theo yêu cầu của ông T1 nhưng không ký được do Văn phòng công chứng từ chối với lý do ông D đến và

nói đất đang tranh chấp, tuy nhiên thực tế diện tích đất này không hề có tranh chấp với ai. Phía nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thửa đất nêu trên đang có tranh chấp hoặc không đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do đó, chưa có căn cứ xác định việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của ông T1.

[6] Ngoài ra, bà T3 và ông T1 xác nhận, sau ngày đến 02 văn phòng công chứng khoảng 1 tháng, bà T3 đã cùng các thành viên trong hộ gia đình gồm ông Đỗ Anh T5 (chồng bà T3), ông Đặng Ngọc T6 và chị Đỗ Thị Như Q ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 vào ngày 26/12/2023. Tại biên bản xác minh ngày 31/12/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai với ông Ngô Văn P – tổ trưởng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh H (VPĐKĐĐ tỉnh Đồng Nai – CN Hớn Quản) cũng thể hiện vào cuối năm 2023, VPĐKĐĐ tỉnh Đ – CN Hớn Quản có thụ lý hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Đặng Thị Bích T3 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Mạnh T1 đối với thửa đất nêu trên. Sau đó, VPĐKĐĐ tỉnh Đồng Nai – CN Hớn Quản đã thực hiện các thủ tục và cấp GCNQSDDĐ cho ông T1 theo đúng quy định của pháp luật.

[7] Điều này cho thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên là có cơ sở thực hiện và không thuộc trường hợp không thể thực hiện được ngay từ thời điểm các bên giao kết hợp đồng đặt cọc. Ông T1 xác định hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên ông và ông vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D nếu ông D thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận. Như vậy, không có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là không thể thực hiện được.

[8] Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp bên đặt cọc từ chối việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trong vụ án này, nguyên đơn không chứng minh được hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo quy định tại các Điều 123, 124, 125, 126, 127 và 128 Bộ luật Dân sự năm 2015, đồng thời cũng không chứng minh được lỗi của bị đơn làm cho việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc 850.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Việc ông D đưa ra lý do khi ký hợp đồng đặt cọc không có sự thống nhất của các thành viên trong gia đình bà T3 và hồ sơ đất đai của bà T3 không đủ điều kiện công chứng là không có cơ sở để chấp nhận.

[9] Từ những căn cứ nêu trên nhận thấy, Bản án dân sự sơ thẩm số

110/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 23/10/2021 là vô hiệu và các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận với lý do ông T1 không có quyền ký hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở như đã nhận định ở trên. Do đó, kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Mạnh T1 là có cơ sở, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Ngọc D.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Ngọc D không được chấp nhận nên ông Bùi Ngọc D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 37.500.000 (ba mươi bảy triệu, năm trăm nghìn) đồng án phí Dân sự có giá ngạch. Tổng số tiền án phí ông Bùi Ngọc D phải chịu là 37.800.000 (Ba mươi bảy triệu, tám trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.500.000đ (Mười triệu, năm trăm nghìn) đồng ông D đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005173 ngày 19 /3/2024 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, nay là Phòng thi hành án Dân sự Khu vực 10 – Đồng Nai. Số tiền còn lại ông Bùi Ngọc D phải tiếp tục nộp.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Mạnh T1 được chấp nhận nên ông T1 không phải chịu.

[12] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Mạnh T1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 93, 203, 147, 227, 233, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các Điều 117, 121, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Ngọc D về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Mạnh T1, cụ thể

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Ngọc D và ông Nguyễn Mạnh T1 lập ngày 23/10/2021 đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước (Nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Mạnh T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Bùi Ngọc D số tiền 850.000.000đ (tám trăm năm mươi triệu đồng).

2. Hủy Công văn số 26/2024/CV-TA ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai) về việc xem xét từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký biến động đất đai theo thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Ngọc D không được chấp nhận nên ông Bùi Ngọc D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 37.500.000 (ba mươi bảy triệu, năm trăm nghìn) đồng án phí Dân sự có giá ngạch. Tổng số tiền án phí ông Bùi Ngọc D phải chịu là 37.800.000 (Ba mươi bảy triệu, tám trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.500.000đ (Mười triệu, năm trăm nghìn) đồng ông D đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005173 ngày 19 /3/2024 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, nay là Phòng thi hành án Dân sự Khu vực 10 – Đồng Nai. Số tiền còn lại ông Bùi Ngọc D phải tiếp tục nộp.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Mạnh T1 không phải chịu. Thi hành án dân sự tỉnh Đ trả lại cho ông T1 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí ông T1 đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004859 ngày 22/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 10 – Đồng Nai;
- VKSND khu vực 10 – Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 10 – Đồng Nai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Bùi Văn Bình

