

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 140/2026/DS-PT

Ngày: 02/3/2026

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 Phạm Tiến Hiệp

- **Các Thẩm phán:** Ông Lê Viết Phong

Bà Đinh Thị Quý Chi

- **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 02 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 787/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 01 năm 2026 và Quyết định số 163/2026/QĐ-PT ngày 09/02/2026 về việc hoãn phiên tòa phúc thẩm, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Quang T, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1993; địa chỉ: Khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Đoàn Văn T2, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu Tái định cư P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (*tại cấp sơ thẩm*).

+ Ông Lê Trọng H1, sinh năm 1968; địa chỉ: Khu phố L, phường P, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn (tại cấp phúc thẩm): bà

Trần Thị N; địa chỉ: số D đường N, khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Phan Thị D, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đoàn Văn T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Quang T và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T1 trình bày:

Ngày 09/8/2022, ông Trần Quang T và ông Đoàn Văn T2 có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 326, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.662,6m², tại ấp B, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (cũ), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BY 554402, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01477, UBND huyện H cấp ngày 25/6/2015 cho ông Đoàn Văn T2 (*sau đây gọi là thửa đất số 326*); giá chuyển nhượng là 06 tỷ đồng. Để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông Trần Quang T đã đặt cọc cho ông Đoàn Văn T2 tổng số tiền là 1,5 tỷ đồng, cụ thể: ngày 09/8/2022 đặt cọc 300 triệu đồng; ngày 10/8/2022 đặt cọc 700 triệu đồng; ngày 10/11/2022 đặt cọc 500 triệu đồng. Hai bên thỏa thuận số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng C vào ngày 09/12/2022.

Sau khi đặt cọc, ông Trần Quang T và ông Đoàn Văn T2 có thỏa thuận đăng ký chuyển đổi mục đích sử dụng đất 800m² cây lâu năm thành đất ở. Ông Đoàn Văn T2 đã thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất chi phí hết 144.880.000 đồng nộp vào ngân sách Nhà nước. Số tiền này ông Trần Quang T đã nộp thay cho ông Đoàn Văn T2. Đến ngày 09/12/2022 hai bên thỏa thuận lại thời gian công chứng hợp đồng là ngày 25/01/2023. Tuy nhiên ngày 25/01/2023 là ngày Tết (ngày 04 tháng Giêng AL) nên hai bên thỏa thuận lại thời gian công chứng hợp đồng vào ngày 10/2/2023 tại Văn phòng C; địa chỉ: Số E đường N, khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước (cũ) và trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng một ngày (Tức ngày 09/02/2023) hai bên sẽ đến thửa đất chuyển nhượng để tiến hành đo đạc lại.

Ngày 09/02/2023, ông Trần Quang T cùng ông Đoàn Văn T2 đến thửa đất để thực hiện việc đo lại đất và chỉ ranh, trong quá trình đo đất và chỉ ranh thì ông Đoàn Văn T2 không hợp tác và tự ý bỏ về nên quá trình đo đạc lại như thỏa thuận không thực hiện được. Đến ngày 10/02/2023 ông Trần Quang T đến Văn phòng C để thực hiện như đúng thỏa thuận. Sau đó ông Trần Quang T và ông Đoàn Văn T2 thống nhất lại thời gian đo đạc lại thửa đất vào ngày 11/02/2023 và thời gian công chứng vào ngày 13/02/2023. Ngày 11/02/2023 ông Trần Quang T cùng ông Đoàn Văn T2 và Công ty TNHH MTV T7 Chi nhánh H2 đến thửa đất trên đo đạc lại thửa đất thì kết quả thể hiện thửa đất nêu trên chồng lấn lên các thửa đất lân cận và xảy ra tranh chấp. Ngày 13/02/2023, ông Đoàn Văn T2 đến Văn phòng C và từ chối ký hợp đồng mà không thông báo lý do nên hợp đồng không ký kết được.

Ông Trần Quang T yêu cầu: Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/8/2022 giữa ông Trần Quang T với ông Đoàn Văn T2; yêu cầu ông Đoàn Văn T2 trả lại cho ông Trần Quang T số tiền 1.644.880.000 đồng gồm 1,5 tỷ đồng tiền đặt cọc và 144.880.000 đồng tiền thuế, phí chuyển mục đích sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đoàn Văn T2 và đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn H, ông Lê Trọng H1 trình bày:

Ngày 09/8/2022, ông Đoàn Văn T2 và ông Trần Quang T có ký Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 326 với giá 06 tỷ đồng như ông Trần Quang T trình bày. Ông Trần Quang T đã đặt cọc 300 triệu đồng, thời hạn đặt cọc 120 ngày, kể từ ngày 09/8/2022 đến ngày 09/12/2022. Đồng thời, hai bên còn thỏa thuận đến ngày 10 hoặc 11/8/2022 sẽ tiếp tục đặt cọc 700 triệu đồng và đến ngày 09/11/2022 sẽ tiếp tục đặt cọc 04 tỷ đồng, còn lại 01 tỷ đồng sẽ thanh toán đủ khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Quang T đã đặt cọc tổng cộng 1,5 tỷ đồng và đóng tiền chuyển mục đích sử dụng đất 144.880.000 đồng.

Ngày 09/12/2022, hai bên thống nhất lại ngày 25/01/2023 ký hợp đồng và công chứng, nhưng do ngày 25/01/2023 là ngày Mùng 4 Tết nên hai bên tiếp tục thống nhất lại ngày 10/02/2023 ký hợp đồng và công chứng. Tuy nhiên, ngày 10/02/2023 ông Trần Quang T không thực hiện ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Sau đó, ông Trần Quang T đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng và hẹn ngày 13/02/2023 ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 13/02/2023, khi đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Đoàn Văn T2 và ông Trần Quang T được thông báo là quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn T2 đang có đơn tranh chấp tại Ủy ban xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (cũ), cho nên bị đơn phải đi liên hệ Ủy ban nhân dân xã A xem sự việc như thế nào thì được biết ông Nguyễn Thành T3, sinh năm 1984 là người sử dụng thửa đất số 1021 liền kề gửi đơn tranh chấp ranh giới đất với ông Đoàn Văn T2 tại Ủy ban nhân dân xã A. Tuy nhiên, ngày 06/3/2023 ông Nguyễn Thành T3 đã rút đơn tranh chấp với lý do ranh giới ổn định, không tranh chấp. Như vậy, toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên của phía bị đơn đảm bảo đủ điều kiện ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật và phía bị đơn cũng không từ chối ký công chứng như nội dung trình bày của ông Trần Quang T. Bị đơn không đồng ý với nội dung khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 09/8/2022 giữa ông Trần Quang T và ông Đoàn Văn T2 và không đồng ý trả lại cho ông Trần Quang T số tiền đặt cọc 1,5 tỷ đồng. Đối với số tiền 144.880.000 đồng tiền thuế, phí chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì ông Đoàn Văn T2 tự nguyện trả lại cho ông Trần Quang T.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị D trình bày:*

Bà Phan Thị D và ông Đoàn Văn T2 kết hôn năm 1996, có 03 người con chung gồm cháu Đoàn Phương T4, cháu Đoàn Phương T5 và cháu Đoàn Phương Thành N1, vợ chồng ly hôn vào tháng 3/2024. Thửa đất số 326 là tài sản chung của hai vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân và chưa thỏa thuận phân chia. Tại thời điểm ông

Đoàn Văn T2 nhận cọc thì ông T2 có hỏi ý kiến của bà D và bà D đồng ý chuyển nhượng. Sự việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần Q và ông Đoàn Văn T2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 15/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, các Điều 93, 147, Điều 157, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 3, Điều 9; Các Điều 117, 119; khoản 1 Điều 328, 389, 390 Điều 423, khoản 1, khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang T.

- Ghi nhận sự tự nguyện giữa ông Trần Quang T và ông Đoàn Văn T2. Buộc ông Đoàn Văn T2 hoàn trả lại cho ông Trần Quang T số tiền chuyển mục đích đất ở là 144.880.000 đồng.

- Tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2022 giữa ông Trần Quang T và ông Đoàn Văn T2.

- Buộc ông Đoàn Văn T2 trả lại cho ông Trần Quang T số tiền là 1.500.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Về án phí: Ông Đoàn Văn T2 phải chịu án phí 61.346.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Thi hành án dân sự tỉnh Đ hoàn trả lại cho ông Trần Quang T 28.800.000 (hai mươi tám triệu, tám trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 023650 ngày 21/5/2021 và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0013707 ngày 25/01/2022 tại Chi cục Thi hành án huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

- Về chi phí tố tụng: Ông Đoàn Văn T2 phải hoàn trả cho ông Trần Quang T số tiền đo đạc, thẩm định tại chỗ 19.271.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 26/8/2025, bị đơn ông Đoàn Văn T2 kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 15/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai theo hướng: Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2022 giữa ông Trần Quang T và ông Đoàn Văn T2 do ông Trần Quang T vi phạm hợp đồng; bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang T về việc yêu cầu trả lại 1,5 tỷ đồng; buộc ông Trần Quang T bồi thường thiệt hại về cây trồng với số tiền 01 tỷ đồng.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu:

Việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Văn T2, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang T. Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2022 giữa ông Trần Quang T với ông Đoàn Văn T2. Buộc ông Đoàn Văn T2 trả cho ông Trần Quang T số tiền chuyển mục đích sử dụng đất là 144.880.000 đồng và 1.500.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông Trần Quang T trong hợp đồng đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Quang T và bị đơn ông Đoàn Văn T2 thừa nhận: Ngày 09/8/2022, ông Trần Quang T và ông Đoàn Văn T2 ký kết Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 326, tờ bản đồ số 5, tại ấp B, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (cũ) của ông Đoàn Văn T2. Tài sản đặt cọc ông Trần Quang T đã giao cho ông Đoàn Văn T2 là tổng số tiền 1,5 tỷ đồng; thời hạn đặt cọc là 120 ngày kể từ ngày 09/8/2022 đến hết ngày 09/12/2022. Ngoài ra, sau khi giao kết Hợp đồng đặt cọc, ông Trần Quang T còn giao cho ông Đoàn Văn T2 144.880.000 đồng để ông Đoàn Văn T2 đóng thuế, phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở trước khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất. Ngày 13/12/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H (cũ) cập nhập biến động, xác nhận thửa đất số 326 đã chuyển mục đích sử dụng 800m² đất trồng cây lâu năm thành 800m² đất ở tại nông thôn. Đến ngày giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nội dung ghi trong hợp đồng đặt cọc (ngày 09/12/2022), hai bên chưa giao kết hợp đồng như đã thỏa thuận mà thống nhất gia hạn đến ngày 25/01/2023. Tuy nhiên, ngày này là ngày Tết (mùng 4 Tết nguyên đán) nên hai bên lại thống nhất gia hạn đến ngày 10/02/2023 sẽ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 10/02/2023, hai bên cũng chưa giao kết hợp đồng mà thống nhất ngày 11/02/2023 sẽ đo đạc thực tế đất và thời gian công chứng hợp đồng chuyển nhượng là vào ngày 13/02/2023. Trong Hợp đồng đặt cọc không có nội dung các bên lựa chọn tổ chức công chứng nào công chứng hợp đồng nhưng

khi cùng nhau đi lập hợp đồng chuyển nhượng thì cả hai bên đã thống nhất đến Văn phòng C, địa chỉ số E đường N, khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước (cũ) để công chứng hợp đồng.

[2] Như vậy, theo thừa nhận của các đương sự, sau nhiều lần thống nhất gia hạn thời gian giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì xác định các bên đã thống nhất: Ngày giao kết và công chứng hợp đồng là ngày 13/02/2023, tổ chức công chứng là Văn phòng C, địa chỉ số E đường N, khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước (cũ).

[3] Tại Hợp đồng đặt cọc các bên đã ký kết ngày 09/8/2022 có nội dung *“Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không tranh chấp với bất kỳ, cơ quan, tổ chức nào”* (BL 65). Tuy nhiên, ngày 13/02/2023, hai bên đến Văn phòng C để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng công chứng viên đã từ chối với lý do đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 326 đang bị tranh chấp. Theo các tài liệu, chứng cứ các đương sự cung cấp và Toà án thu thập được cùng sự thừa nhận của các đương sự thì tại thời điểm ông Trần Quang T và ông Đoàn Văn T2 làm thủ tục giao kết hợp đồng (ngày 13/02/2023) thửa đất số 326 đang có đơn tranh chấp ranh giới đất của ông Nguyễn Thành T3 nộp ngày 09/02/2023 tại UBND xã A (cũ), đơn của ông Nguyễn Thành T3 đã được UBND xã A thụ lý, giải quyết. Đến ngày 06/3/2023, ông Nguyễn Thành T3 đã rút Đơn tranh chấp trên với lý do ranh giới ổn định, không tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh về thông tin cư trú của ông Nguyễn Thành T3 tại Công an phường Đ (cũ), Tp . thể hiện ông Nguyễn Thành T3 có hộ khẩu tại địa phương nhưng không sinh sống tại địa phương (BL 170). Kết quả xác minh tại Văn phòng C cho thấy thời điểm các bên có mặt tại Văn phòng C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì thửa đất trên có tranh chấp nên công chứng viên từ chối công chứng hợp đồng chuyển nhượng (BL 112). Phía bị đơn cho rằng ông Nguyễn Thành T3 câu kết với bên đặt cọc để bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc nhưng không có chứng cứ chứng minh.

[4] Theo kết quả đo đạc ngày 13/02/2023 của Chi nhánh Công ty TNHH T7 (BL 44) thể hiện thửa đất số 326 có diện tích đất thực tế là 5.408,5m², ít hơn 254,1m² so với diện tích đất được ghi trên GCNQSDĐ (5.662,6m²). Còn theo kết quả đo đạc ngày 23/4/2024 của Công ty TNHH MTV Đ thực hiện, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) kiểm tra, ký duyệt ngày 10/6/2024 (BL 97) thể hiện diện tích sử dụng thực tế thửa đất 326 là 5.408,5m², cũng ít hơn so với diện tích thể hiện trên GCNQSDĐ (5.662,6m²).

[5] Như vậy, ông Trần Quang T và ông Đoàn Văn T2 không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 326 là do đất thiếu so với diện tích các bên thoả thuận chuyển nhượng (ghi trong GCNQSDĐ) và thời điểm chuyển nhượng đất có tranh chấp nên bị tổ chức công chứng từ chối công chứng hợp đồng. Vì vậy, việc các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do cả 2 bên đã không tìm hiểu diện tích thực tế, tình trạng pháp lý thửa đất; hơn nữa, thời hạn giao kết hợp đồng cũng đã hết. Do đó,

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 09/8/2022 giữa ông Trần Quang T với ông Đoàn Văn T2, buộc ông Đoàn Văn T2 trả lại cho ông Trần Quang T số tiền 1.500.000.000 đồng là có cơ sở. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đoàn Văn T2 đồng ý trả lại ông Trần Quang T số tiền 144.880.000 đồng tiền thuế, phí chuyển mục đích sử dụng đất được Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ.

[6] Ông Đoàn Văn T2 còn kháng cáo cho rằng sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc, ông Trần Quang T chặt bỏ cây trồng trên phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông Đoàn Văn T2 nên ông yêu cầu ông Trần Quang T bồi thường cho ông 01 tỷ đồng. Xét thấy, tại giai đoạn sơ thẩm, bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với phần bồi thường về cây trồng trên đất, nguyên đơn cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết đối với nội dung này nên Tòa án không xem xét. Ông Đoàn Văn T2 có quyền thỏa với ông Trần Quang T hoặc khởi kiện yêu cầu giải quyết phần thiệt hại tài sản bằng vụ án riêng. Kháng cáo yêu cầu bồi thường của ông Đoàn Văn T2 không được xem xét trong vụ án này.

[7] Từ các phân tích trên, kháng cáo của ông Đoàn Quang T6 không được chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2025/DS-ST ngày 15/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đồng Nai.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang T được chấp nhận nên ông Đoàn Văn T2 phải chịu án phí trên số tiền 1.644.880.000 phải trả cho ông Trần Quang T.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Đoàn Văn T2 không được chấp nhận nên ông Đoàn Văn T2 phải chịu.

[10] Chi phí tố tụng 19.271.000 đồng: Yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang T được chấp nhận nên ông Đoàn Văn T2 phải chịu. Ông Trần Quang T đã trả toàn bộ chi phí tố tụng nên ông Đoàn Văn T2 phải hoàn trả cho ông Trần Quang T chi phí tố tụng trong vụ án.

[11] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Văn T2, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, các điều 93, 147, 157 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Áp dụng các điều 3, 9, 117, 119, 328 (khoản 1), 389, 390, 423 và khoản 1, khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang T.

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2022 giữa người đặt cọc ông Trần Quang T với người nhận đặt cọc ông Đoàn Văn T2.

Buộc ông Đoàn Văn T2 trả cho ông Trần Quang T số tiền chuyển mục đích sử dụng đất là 144.880.000 đồng và 1.500.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông Trần Quang T trong hợp đồng đặt cọc. Tổng số tiền ông Đoàn Văn T2 phải trả cho ông Trần Quang T là 1.644.880.000 (*một tỷ, sáu trăm bốn mươi bốn triệu, tám trăm tám mươi nghìn*) đồng

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đoàn Văn T2 phải chịu án phí 61.346.400 (*sáu mươi một triệu, ba trăm bốn mươi sáu nghìn, bốn trăm*) đồng.

Thi hành án dân sự tỉnh Đ hoàn trả cho ông Trần Quang T 25.673.200 (*hai mươi lăm triệu, sáu trăm bảy mươi ba nghìn, hai trăm*) đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014510 ngày 13/3/2023 và số tiền 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí, lệ phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005878 ngày 30/5/2025 tại Chi cục Thi hành án huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước (cũ).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đoàn Văn T2 phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010265 ngày 03/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

4. Chi phí tố tụng:

Ông Đoàn Văn T2 phải hoàn trả cho ông Trần Quang T số tiền đo đạc, xem xét tại chỗ 19.271.000 (*mười chín triệu, hai trăm bảy mươi một nghìn*) đồng.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Đồng Nai;
- Lưu: HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phạm Tiến Hiệp

