

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 446/2026/DS-PT

Ngày: 17 - 9 - 2026

“V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Công Bình.

Các Thẩm phán:

1. Bà Đặng Thị Thu Hằng;

2. Bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 208/2026/TLPT-DS, ngày 15/7/2026, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2026/DS-ST ngày 20/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 406/2026/QĐPT-DS, ngày 12/8/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 445/2026/QĐ-PT ngày 07/9/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm: 1984; địa chỉ: 2 T, phường T, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh P, sinh năm: 2001 và ông Lãng Minh C, sinh năm: 2001 (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2026), ông P có mặt, ông C vắng mặt; cùng địa chỉ: A L, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn:* Ông Lương Phùng Hoàng L, sinh năm: 1983; địa chỉ: B N, phường B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Quang C1, sinh năm: 1977 (Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2025); địa chỉ: A L, phường B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1; địa chỉ: A T, phường H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn Đ - Chức vụ: Quyền Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh B; địa chỉ: D N, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Đỗ Thị Kim A - Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng 1 - Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh B; địa chỉ: D N, phường T, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lăng Minh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 19/4/2022, bà Nguyễn Thị Thanh T với ông Lương Phùng Hoàng L ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, cụ thể ông L đồng ý chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 273430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 07/4/2021 đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.434,9m², giá chuyển nhượng là 6.500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn thanh toán như sau: Lần 1, bà T đặt cọc cho ông L với số tiền là 1.000.000.000 đồng, thời gian đặt cọc 120 ngày tính từ ngày 19/4/2022; lần 2, ngày 25/4/2022, bà T thanh toán 500.000.000 đồng; lần 3, ngày 19/8/2022, ông L hỗ trợ ba bên vay Ngân hàng, bà T chỉ định đứng bìa và trả đủ tiền còn lại cho ông L; đồng thời hợp đồng cũng nêu rõ về quyền, trách nhiệm của bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 19/4/2022, bà T đã đặt cọc cho ông L số tiền là 1.000.000.000 đồng; ngày 25/4/2022, bà T thanh toán tiếp đợt 2 cho ông L số tiền là 430.000.000 đồng, lý do chỉ thanh toán 430.000.000 đồng là ông L cho (lì xì) cho bà T 50.000.000 đồng và hỗ trợ 50% tiền lãi là 20.000.000 đồng. Các lần chuyển tiền đặt cọc và thanh toán đều bằng hình thức chuyển khoản đến số tài khoản 0071001166577 của ông Lương Phùng Hoàng L mở tại Ngân hàng Thương mại cổ phần N. Tuy nhiên vào ngày 01/7/2022, khi chưa hết thời hạn đặt cọc 04 tháng thì ông L đề nghị với bà T là ông L giữ lại lô đất, ông L sẽ thanh toán lại cho bà T số tiền đã đặt cọc và tiền chênh lệch giá tổng cộng là 2.500.000.000 đồng, thì bà T đồng ý, nhưng đến nay, mặc dù đã quá hạn gần 03 năm, ông L vẫn không thực hiện đúng cam kết.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ký kết ngày 19/4/2022, giữa bà Nguyễn Thị Thanh T với ông Lương Phùng Hoàng L đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.434,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 273430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 07/4/2021; buộc ông Lương Phùng Hoàng L phải hoàn trả cho cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền là 1.430.000.000 đồng, gồm 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và 430.000.000 đồng tiền đã thanh toán; phải bồi thường thiệt hại tương đương lãi suất ngân hàng (10%/năm) của số tiền 1.430.000.000 đồng, từ ngày 25/04/2022 đến khi trả hết tiền, tạm tính đến ngày khởi kiện là 442.000.000 đồng; buộc ông Lương Phùng Hoàng L phải trả cho bà T số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Đến ngày 07/04/2026, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T có Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông Lương Phùng Hoàng L phải bồi thường thiệt hại tương đương lãi suất ngân hàng 10%/năm của số tiền 1.430.000.000 đồng, tính từ ngày 25/04/2022 cho đến khi ông L hoàn trả hết số tiền trên, tạm tính đến ngày khởi kiện là 442.000.000 đồng.

**/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lương Phùng Hoàng L và người đại diện theo uỷ quyền trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 19/04/2022, ông Lương Phùng Hoàng L đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh T thửa đất số 46, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.434,9m² với giá 6.500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận bà T đặt cọc trước cho ông L số tiền là 1.000.000.000 đồng và trong thời hạn 120 ngày kể từ ngày đặt cọc, bà T còn phải trả cho ông L số tiền còn lại như sau: Ngày 25/4/2022 trả 500.000.000 đồng; ngày 19/8/2022, trả hết số tiền còn lại là 5.000.000.000 đồng, khoản tiền này ông L sẽ dùng vào việc rút sổ đỏ trong Ngân hàng ra và làm các thủ tục pháp lý theo quy định để sang tên cho bà T theo đúng thỏa thuận; nếu quá thời hạn 04 tháng, kể từ ngày đặt cọc mà bà T không trả đủ số tiền còn lại, thì ông L có quyền hủy hợp đồng và chuyển nhượng cho người khác. Đối với số tiền đặt cọc ông L sẽ đồng ý trả lại cho bà T nhưng ông chỉ trả số tiền cọc này khi nào chuyển nhượng (bán) được thửa đất này. Tuy nhiên, đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận, bà T không trả tiền dẫn đến hợp đồng không thực hiện được, như vậy trong trường hợp này rõ ràng là lỗi hoàn toàn của bà T.

Về yêu cầu khởi kiện của bà T, thì ông Lương Phùng Hoàng L có ý kiến, quan điểm như sau: Về yêu cầu Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ký kết ngày 19/4/2022 giữa bà T với ông L, buộc ông L phải chịu số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận; nguyên vọng của ông L vẫn muốn tiếp tục thực hiện thỏa thuận giữa hai bên và ông đồng ý chuyển nhượng thửa đất này với giá như hai bên đã thỏa thuận, nhưng bà T phải bồi thường thiệt hại cho ông L khoản tiền theo lãi suất Ngân hàng kể từ ngày bà T vi phạm thỏa thuận giữa hai bên; trường hợp bà T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc vì lý do bà không thể thực hiện được thì ông L cũng đồng ý trả số tiền đã nhận cọc cho bà T khi nào ông chuyển nhượng được thửa đất nói trên đúng như thỏa thuận.

**/ Quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Kim A trình bày như sau:*

Ngày 29/12/2022, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh B và ông Lương Phùng Hoàng L đã ký kết Hợp đồng thế chấp để đảm bảo vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh B, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ cho người khác số 01/2022/2736601/HĐBĐ ngày 29/12/2022 giữa bên thế chấp là ông Lương Phùng Hoàng L, bên được bảo đảm là ông Lương Hoàng L1 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 - Chi nhánh B1 Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CY 273430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 07/04/2021, đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 30, diện

tích 2434,9m², địa chỉ: Xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phường T, tỉnh Đắk Lắk).

Đối với yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lương Phùng Hoàng L, thì Ngân hàng không tham gia và đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2026/DS-ST ngày 20/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ vào Điều 4, Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 90, Điều 91, Điều 93, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 122, 124 và 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T, về việc:

Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 19/4/2022, giữa bên đặt cọc bà Nguyễn Thị Thanh T với bên nhận đặt cọc ông Lương Phùng Hoàng L đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.434,9m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 273430 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 07/04/2021.

Buộc bị đơn ông Lương Phùng Hoàng L trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền là 1.430.000.000 đồng, gồm tiền đã nhận cọc là 1.000.000.000 đồng và 430.000.000 đồng tiền thanh toán chuyển nhượng.

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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T, về việc: Buộc bị đơn ông Lương Phùng Hoàng L phải trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

- Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T về việc buộc bị đơn ông Lương Phùng Hoàng L trả số tiền lãi là 442.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/04/2026, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Lãng Minh C có đơn kháng cáo, với nội dung: Kháng cáo phần quyết định của bản án sơ thẩm về yêu cầu phạt cọc, vì bản án sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ bản chất giao dịch đặt cọc, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của

bà T; đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông L phải có trách nhiệm trả cho bà T số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng, đúng theo thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc đã quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày ý kiến, cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, nhưng đến ngày 19/8/2022, là ngày kết thúc thời hạn đặt cọc, thì ông L cũng không thực hiện được việc trả nợ cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để hai bên ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nên ông L là người vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến, với nội dung: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đã phân tích, đánh giá về yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn và cho rằng quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp với pháp luật, nên yêu cầu kháng cáo nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T, Hội đồng xét xử, xét thấy:

[1] Theo Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất lập ngày 19/4/2022, thì bà Nguyễn Thị Thanh T đã đặt cọc cho ông Lương Phùng Hoàng L số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 19/4/2022, để hai bên ký kết và tiến hành các thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 46, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.434,9m² tại xã H, thành phố B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 273430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 07/4/2021; giá chuyển nhượng là 6.500.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 120 ngày tính từ ngày 19/4/2022; đồng thời hai bên còn thoả thuận thời gian thanh toán lần 2: Ngày 25/4/2022, bà T thanh toán 500.000.000 đồng và lần 3: Ngày 19/8/2022, ông L hỗ trợ ba bên vay Ngân hàng, bà T chỉ định đứng bìa và trả đủ tiền còn lại cho ông L. Đến ngày 25/4/2022, bà T thanh toán tiếp đợt 2 cho ông L số tiền là 430.000.000 đồng. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2022, giữa bà Nguyễn Thị Thanh T với ông Lương Phùng Hoàng L, mục đích là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hình thức và nội dung của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[2] Xét về nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2022, thấy rằng: Tại Điều 3 của hợp đồng, có nội dung “....*Lần 3: đến ngày 19/8/2022 (trong vòng 04 tháng) Anh L hỗ trợ ba bên vay Ngân hàng, chị T chỉ định đứng bìa và trả đủ tiền còn lại cho ông Lương Phùng Hoàng L....*” và Điều 4 có nội dung “...*Thỏa thuận khác (nếu có) Nếu quá 04 tháng từ ngày đặt cọc. Bà Nguyễn Thị Thanh T không trả số tiền còn lại, ông Lương Phùng Hoàng L được quyền bán cho người khác và trả lại số tiền đặt cọc...*”. Như vậy, theo thỏa thuận của hợp đồng thì đến ngày 19/8/2022 (trong vòng 04 tháng) bà Nguyễn Thị Thanh T phải có nghĩa vụ thanh toán đủ cho ông Lương Phùng Hoàng L số tiền chuyển nhượng, thì hai bên sẽ ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nhưng sau đó hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng đất theo như nội dung đã thỏa thuận. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T cho rằng lý do không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do vào ngày 01/7/2022, khi chưa hết thời hạn đặt cọc theo thỏa thuận (04 tháng), thì ông L có đề nghị với bà T là giữ lại lô đất, ông L sẽ thanh toán cho bà T số tiền đã đặt cọc và chênh lệch giá tổng cộng là 2.500.000.000 đồng, nên lỗi không ký kết và thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là thuộc về ông L. Tuy nhiên, bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình là có căn cứ. Còn phía bị đơn ông L không thừa nhận có thỏa thuận này và cho rằng khi đến hạn đặt cọc (ngày 19/8/2022), do bà T không trả tiền theo thỏa thuận nên dẫn đến hai bên không ký kết được hợp đồng. Do đó, ý kiến trình bày của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy: Bà Nguyễn Thị Thanh T đã vi phạm thỏa thuận thanh toán theo thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc, nên việc bà T khởi kiện yêu cầu ông Lương Phùng Hoàng L phải trả khoản tiền phạt cọc là không có cơ sở chấp nhận; đối với ông L đồng ý trả lại cho bà T số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng và tiền chuyển nhượng đã thanh toán 430.000.000 đồng. Như vậy, bản án sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T, tuyên buộc bị đơn ông Lương Phùng Hoàng L trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền nhận đặt cọc là 1.000.000.000 đồng và tiền chuyển nhượng đã thanh toán là 430.000.000 đồng, là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T là không có cơ sở chấp nhận và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, là đúng đắn.

[4] Như đã phân tích trên, Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2022 giữa hai bên có hiệu lực pháp luật và do bà Nguyễn Thị Thanh T vi phạm thỏa thuận thanh toán nên hai bên không giao kết và thực hiện được thỏa thuận chuyển nhượng đất. Bản án sơ thẩm đã tuyên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2022, là phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng phần Quyết định của bản án sơ thẩm lại áp dụng các Điều luật quy định về giao dịch dân sự vô hiệu để làm căn cứ giải quyết là không đúng. Tuy nhiên sai sót này không làm thay đổi nội dung và bản chất của vụ án, nên Tòa án cấp phúc thẩm cần sửa về Điều luật áp dụng cho đúng quy định và Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2026/DS-ST ngày 20/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk.

Áp dụng: Các Điều 328, 423, 424 và 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T.

1.1. Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và sử dụng đất lập ngày 19/4/2022, giữa bà Nguyễn Thị Thanh T với ông Lương Phùng Hoàng L.

1.2. Buộc ông Lương Phùng Hoàng L phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền là 1.430.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm ba mươi triệu đồng), gồm: T1 đã nhận đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và 430.000.000 đồng (bốn trăm ba mươi triệu đồng) tiền chuyển nhượng đã thanh toán.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T, về việc buộc bị đơn ông Lương Phùng Hoàng L phải trả số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T, về việc buộc bị đơn ông Lương Phùng Hoàng L phải trả số tiền lãi là 442.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi hai triệu đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lương Phùng Hoàng L, mỗi người phải chịu 1.500.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 10.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định giá tài sản (bà Nguyễn Thị Thanh T được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp).

Bà Nguyễn Thị Thanh T được nhận lại 1.500.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 10.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định giá tài sản, sau khi thu được từ ông Lương Phùng Hoàng L.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 34.380.000 đồng theo Biên lai thu số 0001695 ngày 07/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk và số tiền 21.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0004339 ngày 12/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Bà Nguyễn Thị Thanh T được nhận lại 13.380.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn ông Lương Phùng Hoàng L phải chịu 54.900.000 đồng (năm mươi bốn triệu chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (do ông Nguyễn Minh P nộp thay) theo Biên lai thu số 0005325 ngày 14/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

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, 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, 7a, 7b và 9 của 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.

Nơi nhận:

- TAND tối cao (Vụ 2);
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1 - Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình