

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 327/2026/DS-PT

Ngày: 22-6-2026

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Phương và bà Nguyễn Thị Thủy Tiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Yên - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 249/2026/TLPT-DS, ngày 24/4/2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2026/DS-ST ngày 04/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 355/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ B, ấp D, xã L, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: Số F, đường Đ, phường H, TP ..

- Bị đơn: Ông Lê T, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Số C, đường Đ, thôn V, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc C trình bày: Ngày 27/5/2025, ông có ký hợp đồng đặt cọc với ông Lê Thanh T1 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 36, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DM 260304 (đã sang tên ông Lê Thanh T1) với giá chuyển nhượng thửa đất là 2.100.000.000 đồng. Tại thời điểm ký, ông đã giao trước cho ông T1 số tiền cọc là

50.000.000 đồng, 03 ngày sau (tức là 30/5/2025) ông thanh toán thêm cho ông T1 số tiền cọc là 50.000.000 đồng. Việc thanh toán tiền cọc hai bên đều có thỏa thuận rõ trong hợp đồng đặt cọc, cam kết là tài sản không có tranh chấp, kê biên, phong tỏa hay để đảm bảo thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào; đồng thời, hai bên cũng thống nhất trong hợp đồng là 45 ngày sau sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Mặc dù khi ký hợp đồng đặt cọc ông không biết tài sản đang thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo khoản vay của ông T1, nhưng tới cùng ngày đó ông biết tài sản đang được thế chấp sau khi kiểm tra hồ sơ pháp lý. Đến thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông có liên hệ với ông T1 để yêu cầu tắt toán khoản vay để lấy sổ ra tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng do ông T1 khó khăn nên ông hỗ trợ ông T1 số tiền lãi 01 tháng là 19.114.975 đồng vào ngày 10/7/2025 và hẹn lại 30 ngày sau ký hợp đồng. Sau đó, ông kiểm tra thì biết là thửa đất này vẫn chưa giải chấp được, nên ông gọi điện yêu cầu ông T1 tắt toán khoản vay với ngân hàng, thì ông T1 nói do còn khó khăn kinh tế chưa thể tắt toán được nên hai bên thương lượng gia hạn lần hai là 30 ngày sau ký hợp đồng và ông cũng đề xuất hỗ trợ ông T1 thêm tiền lãi là 19.114.975 đồng vào ngày 12/8/2025; trong nội dung chuyển khoản hỗ trợ trả lãi ông có ghi chú lại là “gia hạn thời hạn 30 ngày”. Đến ngày 27/9/2025, hai bên hẹn gặp để thương thảo gia hạn hợp đồng, thì ông biết được ông T1 đã nhận cọc bên khác và hẹn ngày 18/10/2025 ông T1 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng với bên kia. Ông T1 có nói với ông C nếu ký thành công với bên kia, ông T1 hoàn lại cọc cho ông (không nói số tiền bao nhiêu); nếu hết ngày 18/10/2025 ông T1 không ký với bên kia, thì ông T1 sẽ ký hợp đồng với bên ông theo thỏa thuận đặt cọc. Tuy nhiên đến ngày 18/10/2025, ông kiểm tra hệ thống công chứng thì biết được ông T1 không ký hợp đồng với bên kia, nên ông có nhắn tin cho ông T1 để hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến sáng ngày 19/10/2025 ông T1 báo khách của ông T1 đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, ông yêu cầu ông T1 hoàn lại tiền cọc cho ông và ông T1 đồng ý. Thời điểm đó ông không nêu rõ số tiền cần hoàn cọc là bao nhiêu, nhưng ông T1 nhận tiền cọc bao nhiêu thì hoàn trả lại cho ông bấy nhiêu. Việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn lỗi của ông T1, do ông T1 hẹn chốt ngày 18/10/2025 là ngày ký hợp đồng với bên thứ ba, nếu ông T1 không ký được với bên thứ ba thì quay lại ký hợp đồng mua bán với ông, nhưng thực tế thì ngày 18/10/2025 ông T1 không có thực hiện giao dịch nào hết. Ngoài ra, các chứng cứ mà ông cung cấp về quá trình thỏa thuận cọc, gia hạn học giữa ông và ông T1 là cả hai đồng ý thực hiện. Việc ông C trả lãi để hỗ trợ cho ông T1 cũng là đồng thuận giữa hai bên, việc hỗ trợ lãi này là điều kiện để ông được gia hạn hợp đồng và ký chuyển nhượng thửa đất, nên đồng ý trả thay cho ông T1. Tuy nhiên, hiện nay việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 36 không thực hiện được và lỗi hoàn toàn từ phía ông T1, nên ông yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/5/2025; buộc ông Lê Thanh T1 trả lại cho ông số tiền đặt cọc và tiền lãi mà ông đã trả cho ông T1 tổng cộng là 138.229.950 đồng; đối với số tiền phạt cọc là 138.229.950 đồng, tại phiên tòa đã rút yêu cầu.

Trong quá giải quyết vụ án, bị đơn ông **Lê Thanh T1** trình bày: Vào ngày 27/5/2025, ông có ký hợp đồng đặt cọc với ông **Nguyễn Quốc C**; mục đích để chuyển nhượng cho ông **C** thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 36 đang được thế chấp tại **Ngân hàng O** vào năm 2023, giá hai bên thỏa thuận như ông **C** đã trình bày. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông có nói với ông **C** là tài sản hiện nay đang thế chấp tại ngân hàng, có đưa hợp đồng thế chấp cho ông **C** xem qua, vì cần tiền để giải quyết công việc cá nhân gấp nên ông mới có nhu cầu chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông **C** đã giao cho ông hai lần tiền cọc với tổng số tiền là 100.000.000đồng, hai bên thống nhất và ghi rõ trong hợp đồng là sau 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, thì tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Đến 10/7/2025, ông có liên hệ với ông **C** ra văn phòng công chứng để làm việc, nhưng ông **C** không bắt máy, cũng không trả lời tin nhắn. Sau đó ông **C** có liên hệ lại để xin gia hạn thêm 30 ngày và thanh toán tiền lãi là 19.114.975 đồng thay cho ông thì ông đồng ý. Đến ngày 09/8/2025, ông có nhắn tin, gọi điện cho ông **C** để trao đổi ký kết hợp đồng thì ông **C** lấy lý do sốt xuất huyết không thể đi ký hợp đồng chuyển nhượng được nên xin gia hạn thêm 30 ngày và thanh toán tiền lãi giúp ông. Ông đã đồng ý cho gia hạn thêm 30 ngày nữa và ông **C** đã thanh toán số tiền lãi là 19.554.398 đồng. Đến ngày 10/9/2025, ông tiếp tục liên hệ cho ông **C** để yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông **C** lấy nhiều lý do để dè dặt, không nghe điện thoại. Đến ngày 25/9/2025, ông **C** liên hệ lại với ông **T1** xin gia hạn và thanh toán cho ông số tiền lãi, ông **C** cũng nói là lần cuối cùng xin gia hạn (có tin nhắn kèm theo) nhưng lần này ông không đồng ý. Đến ngày 27/9/2025, ông **C** liên hệ cho ông thì ông có báo về việc đã nhận cọc của bên khác, ông **C** yêu cầu ông hoàn cọc cho bên kia để tiếp tục thực hiện giao dịch với ông **C**, xin vào cọc thêm nhưng ông cũng không đồng ý. Khi đó ông có nói với ông **C** để ông xem xét lại, sau khi khấu trừ hết chi phí còn lại bao nhiêu thì ông sẽ hoàn lại tiền cọc cho ông **C**. Ông chỉ nói là xem xét hoàn cọc còn hoàn lại số tiền cụ thể bao nhiêu thì ông chưa nói với ông **C**. Đến ngày 18-19/10/2025, ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng với bên kia, ông **C** biết thông tin ông ký hợp đồng thì làm đơn ngăn chặn giao dịch và yêu cầu ông phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc ngay trong hôm đó, lúc đó thì ông có nhắn là để ký xong thì ông hoàn lại cho ông **C**. Tuy nhiên, số tiền đặt cọc mà ông **C** cọc cho ông thì ông không có hưởng lợi, toàn bộ chi vào việc trả lãi ngân hàng, tiền môi giới,... Việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của ông **C**. Nếu ông **C** thực hiện đúng theo cam kết ban đầu, thì không cần phải gia hạn, hứa hẹn kéo dài, tiếp tục im lặng không chịu ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ông không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông **C**. Còn số tiền lãi vay ông **C** thanh toán cho ông thì đây là số tiền ông **C** đồng ý thanh toán, nếu không thanh toán số tiền lãi vay ngân hàng thì ông sẽ không đồng ý gia hạn, nên ông **T1** không đồng ý trả và không tính trong phần tiền cọc trong hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2026/DS-ST ngày 04/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ vào:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 96, 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 3, 117 và Điều 328, Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền phạt cọc 138.229.950 đồng.

2. Hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 27/5/2025 giữa ông **Nguyễn Quốc C** và ông **Lê Thanh T1**.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Quốc C** về yêu cầu bị đơn ông **Lê Thanh T1** hoàn lại tiền cọc 138.229.950 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/3/2026, nguyên đơn ông **Nguyễn Quốc C** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông **Nguyễn Quốc C** vắng mặt nhưng có ý kiến bằng văn bản giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo;

- Bị đơn ông **Lê Thanh T1** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông **Nguyễn Quốc C** và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2026/DS-ST ngày 04/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông **Nguyễn Quốc C** vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thời hạn hạn cáo: Ông **Nguyễn Quốc C** làm đơn kháng cáo là trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và pháp luật được áp dụng giải quyết vụ án: Xét nội dung đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định mối quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2025 giữa ông **Nguyễn Quốc C** và ông **Lê Thanh T1** thì các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 2533, tờ bản đồ số 36, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DM 260304 đứng tên ông **Huỳnh V** (đã sang tên ông **Lê Thanh T1**) với giá là 2.100.000.000đồng. Các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc được chia làm 02 lần vào ngày 27/5/2025 và ngày 29/5/2025, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là 45 ngày kể từ ngày đặt cọc, đồng thời cam kết nghĩa vụ của các bên.

[2.1] Để thực hiện thỏa thuận, ngày 27/5/2025 ông **C** đã đặt cọc cho ông **T1** số tiền là 50.000.000đồng, đến ngày 29/5/2025 ông **C** đã thực hiện việc đặt cọc lần thứ hai với số tiền là 50.000.000đồng. Tổng số tiền mà ông **C** đã đặt cọc cho ông **T1** là 100.000.000đồng, ngoài ra ông **C** đã thanh toán tiền lãi ngân hàng cho ông **T1** 02 đợt với số tiền là 38.229.950 đồng.

Theo lời trình bày của các đương sự cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì khi hết thời hạn thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông **C** đã xin ông **T1** gia hạn thêm 30 ngày nhưng do tài sản ông **T1** đang thế chấp và phải thanh toán tiền lãi nên ông **C** đã tự nguyện chịu khoản tiền lãi của ngân hàng để được ông **T1** gia hạn thời hạn ký kết hợp đồng. Hết thời hạn gia hạn thì ông **C** vẫn không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng nên ông **C** tiếp tục đề nghị ông **T1** cho gia hạn thêm thời hạn là 30 ngày, đồng thời tiếp tục tự nguyện đóng tiền lãi ngân hàng thay cho ông **T1** nên ông **T1** đã cho gia hạn. Như vậy, số tiền 38.229.950 đồng mà ông **C** trả lãi cho ngân hàng thay cho ông **T1** là điều kiện để ông **T1** đồng ý gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng cho ông **C** mà các bên không thỏa thuận đưa vào tiền cọc nên số tiền này ông **C** hoàn toàn tự nguyện bỏ ra nên ông **T1** không có trách nhiệm đối với số tiền này. Đối với số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng thì các bên phải thực hiện theo thỏa thuận mà các bên đã ký kết.

[2.2] Theo thỏa thuận của các bên thì thời hạn ký kết hợp đồng là 45 ngày kể từ ngày 27/5/2025, quá trình thực hiện thì các bên đã thống nhất gia hạn 02 lần với

thời hạn mỗi lần là 30 ngày. Như vậy thời hạn cuối cùng để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 12/9/2025, tuy nhiên do ông C không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên ông C là người vi phạm thỏa thuận.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2025 thì “Thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này. Hết thời hạn đặt cọc nêu trên nếu bên B từ chối giao kết hợp đồng thì số tiền đặt cọc thuộc về bên A, nếu bên A từ chối việc giao kết hợp đồng thì phải trả cho bên B khoản tiền đặt cọc và chịu phạt một khoản tiền tương ứng với khoản tiền đã đặt cọc cho bên B”.

Theo lời trình bày của ông T1 thì đến ngày 10/9/2025, ông T1 tiếp tục liên hệ với ông C để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông C vẫn không thực hiện và cố ý kéo dài thời gian và cho đến ngày 25/9/2025 thì ông C mới liên hệ để trả lãi ngân hàng thay cho ông T1 để xin gia hạn nhưng ông T1 không đồng ý, đến ngày 27/9/2025 ông C tiếp tục liên hệ thì ông T1 báo đã nhận cọc của một người khác nên ông C có yêu cầu thêm tiền cọc để ông T1 hoàn cọc cho bên kia nhưng ông T1 cũng không đồng ý.

Theo các file tin nhắn qua Zalo và lời trình bày của ông C thì quá trình thỏa thuận, ông T1 và ông C có nhắn tin qua lại và ông T1 có nói là đến ngày 18/10/2025 nếu chuyển nhượng cho người khác thì sẽ hoàn cọc lại cho ông C hoặc nếu bên kia không nhận chuyển nhượng thì sẽ chuyển nhượng cho ông C nhưng sau đó thì ông C đã nhiều lần liên hệ với ông T1 để thực hiện việc ký kết nhưng ông T1 không thực hiện, bên cạnh đó ông T1 cũng đã hứa sẽ hoàn lại tiền cọc cho ông C nhưng không thực hiện.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo lời trình bày của các bên và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì sau ngày 12/9/2025 (là ngày hết hạn đặt cọc) thì các bên có liên hệ với nhau, tuy nhiên không có căn cứ để xác định là ông T1 đồng ý gia hạn thời hạn thỏa thuận chuyển nhượng với ông C mà chỉ là lời nói có điều kiện trong trường hợp không chuyển nhượng cho bên kia thì mới cho ông C nhận chuyển nhượng nhưng thực tế thì ông T1 đã chuyển nhượng cho người khác. Việc ông T1 có thông tin với ông C về việc hoàn cọc nhưng không nói cụ thể là lúc nào và hoàn lại số tiền là bao nhiêu mà chỉ hứa sẽ xử lý cho ông C, tuy nhiên ông C lại không đồng ý và thực hiện việc ngăn chặn giao dịch giữa ông T1 với người khác. Bên cạnh đó, ông C cho rằng tại thời điểm các bên thỏa thuận thì diện tích đất chuyển nhượng đang thế chấp tại ngân hàng, tuy nhiên việc thế chấp thì ông C biết là việc thế chấp đó không ảnh hưởng đến việc đặt cọc giữa các bên. Nếu hết thời hạn thỏa thuận, ông C yêu cầu ông T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà ông T1 không có đủ các giấy tờ cần thiết để ký thì ông T1 mới là người vi phạm, nhưng khi đến hạn thì chính ông C lại là người không thực hiện

việc ký kết hợp đồng; đối với việc ông C cho rằng, khi ký hợp đồng đặt cọc thì chỉ một mình ông T1 ký mà không phải là hai vợ chồng, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án thì không có tranh chấp giữa vợ chồng ông T1, hơn nữa việc ký hợp đồng đặt cọc không nhất thiết phải có các thành viên trong gia đình nên lời trình bày của ông C là không có căn cứ. Như vậy ông C là người hoàn toàn có lỗi dẫn đến không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng khi đến hạn, quá hạn thì ông T1 cũng đã tạo điều kiện xem xét việc hoàn lại tiền cọc cho ông C nhưng ông C lại là người không có thiện chí, đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết, do đó việc ông C khởi kiện buộc ông T1 hoàn lại số tiền 138.229.950 đồng là không có căn cứ nên cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là có cơ sở. Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX, kháng cáo của đương sự không có căn cứ để chấp nhận. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.3] Đối với yêu cầu phạt cọc: Quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu này nên cấp sơ thẩm đã đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo ông Nguyễn Quốc C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2026/DS-ST ngày 04/3/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 17, tỉnh Lâm Đồng.

2. Căn cứ: Điều 147, Khoản 1 Điều 148, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 274; Điều 275; Điều 328, Điều 423, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 4 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc C.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/5/2025 giữa bên đặt cọc Nguyễn Quốc C và bên nhận cọc ông Lê Thanh T1.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền phạt cọc là 138.229.950 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc C về yêu cầu buộc ông Lê Thanh T1 trả lại 138.229.950 đồng tiền cọc.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quốc C phải chịu 6.911.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 6.911.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008137, ngày 11/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông C đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004658 ngày 24/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông C đã nộp đủ.

Ông Lê Thanh T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 22/6/2026)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Khu vực 17;
- Phòng THADS khu vực 17;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC
- Lưu: HS; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Nguyễn Anh Dũng