| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐỒNG NAI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 218/2026/DS-PT
Ngày: 25-3-2026
V/v "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"

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

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: Bà Đỗ Thị Nhung
*Các Thẩm phán*: Bà Phan Thị Thu Hương
Ông Vũ Hồng Luyến

***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thanh Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 25 tháng 3 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2026 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".*

Do Bản án sơ thẩm số: 138/2025/DS-ST ngày 25-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 146/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Phước T, sinh năm 1997; CCCD số: 075097005460 do Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 12/8/2021.

Địa chỉ: Ấp V, xã P, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đỗ T1, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số H, Nguyễn Sỹ S, khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền.

Ông T1 ủy quyền lại cho: Ông Võ Ngọc Thiên H, sinh năm 1994.

CCCD số: 049094004974 do Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 11/01/2023.

Địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam (nay là xã T, thành phố Đà Nẵng).

2. *Bị đơn*: Ông Lê Thanh H1, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp T, xã P, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Nguyễn Ngọc Hoàng L, sinh năm 1973;

3. Bà Đặng Thị Uyên P, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: Số B, tổ I H, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông L, bà P: Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số F, tổ C, khu phố C, phường T, tỉnh Đồng Nai.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Ông Dương Chí H2, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông H2: Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số F, tổ C, khu phố C, phường T, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Ông Đoàn Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số A, đường số C, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Hoàng L; bà Đặng Thị Uyên P.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 02 năm 2023 và quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Ngọc Thiên H trình bày:*

Ngày 05 tháng 12 năm 2022, ông Huỳnh Phước T và ông Lê Thanh H1 (người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc Hoàng L và bà Đặng Thị Uyên P) ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng C2, tỉnh Đồng Nai công chứng số 006732 quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD với các thỏa thuận:

Bên nhận đặt cọc (bên A): Ông Nguyễn Ngọc Hoàng L,bà Đặng Thị Uyên P (ủy quyền cho ông Dương Chí H2, ông Dương Chí H2 ủy quyền lại cho ông Lê Thanh H1). Bên đặt cọc ông Huỳnh Phước T.

Mục đích đặt cọc: Để chuyển nhượng thửa đất 380, tờ bản đồ số 103, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, có diện tích 20.000m$^2$, mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản; giá chuyển nhượng: 5.600.000.000 đồng; số tiền đặt cọc: 1.000.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc từ ngày 05/12/2022 đến ngày 14/01/2023. Bên A được sở hữu số tiền đặt cọc nếu bên B từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận. Bên A phải trả lại số tiền đặt cọc và đền một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho bên B trong trường hợp bên A từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông T đã đặt cọc số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Do lúc đặt cọc ông T không gặp được chủ đất mà chỉ gặp được người ủy quyền là ông Lê Thanh H1. Ông H1 hứa là sau đó sẽ gọi chủ đất xuống để dọn dẹp mặt bằng và bàn giao đất cho ông T trước khi ký công chứng sang tên (có cam kết trong hợp đồng đặt cọc).

Ông T chờ mãi đến hết ngày 14/01/2023 mà không thấy ông Nguyễn Ngọc Hoàng L và bà Đặng Thị Uyên P xuống giao ranh đất, khi đi kiểm tra thực địa ông T phát hiện ra thửa đất trên trùng ranh với các thửa khác và không có cơ sở để xác định ranh đất, cũng như không xác định được thửa đất nằm chính xác ở đâu. Ông T yêu cầu ông H1 gọi bà P, ông L xuống nhưng ông H1 không hợp tác. Vì vậy, ông T không biết thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nằm ở đâu cả và không có ranh xác định vị trí thửa đất.

Nhận thấy, ông L bà P bán đất mà không xuống chỉ ranh đất và dọn dẹp mặt bằng để bàn giao cho ông T là vi phạm thỏa thuận đã giao kết trong hợp đồng đặt cọc nên ông T đòi lại tiền từ ông H1 nhưng ông H1 không bắt máy và không trả lại tiền cho ông T.

Vì vậy, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông T đòi lại tiền đặt cọc và phạt cọc như sau: Tiền đặt cọc mua đất 1.000.000.000 đồng. Tiền phạt cọc theo hợp đồng: 1.000.000.000 đồng.

Tổng cộng yêu cầu ông H1, ông L, bà P liên đới trả cho ông T số tiền 2.000.000.000 đồng.

Ông Huỳnh Phước T khẳng định lại ông T mới là người trực tiếp bỏ tiền ra để giao dịch nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Ngọc Hoàng L, bà Đặng Thị Uyên P do ông H1 đại diện đứng ra giao dịch. Không có ai hùn vốn chung nên không liên quan đến một người nào khác. Ông T cũng xác định chỉ khởi kiện vợ chồng ông L, bà U và ông Trần Thanh H3. Trong hồ sơ bà Thân Hoài Yến D có bản khai là xác định là vợ của ông H3, nhưng ông T không có yêu cầu gì đối với bà D nên đề nghị Tòa án không đưa bà D tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông Q, bà Q1, ông N không có góp tiền mua đất với ông T nên không liên quan gì trong vụ án và ông T cũng không rõ những người này hiện ở đâu nên cũng không cung cấp được theo yêu cầu của Tòa án.

**Bị đơn quá trình tố tụng ông Lê Thanh H1 trình bày:*

Ông Huỳnh Phước T là một trong những người cùng hùn tiền mua chung thửa đất số 380, tờ bản đồ số 193, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai với bà Q1, ông N, ông Q và một số người khác. Trong đó, người đứng ra làm việc để thương lượng mua mảnh đất này với ông H1 là vợ chồng bà Q1, ông N.

Ngày 04/12/2022, sau khi hai bên thỏa thuận thì bà Q1 và chồng là ông N đồng ý mua lại thửa đất số 380, tờ bản đồ số 103, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai với giá 5.600.000 đồng, đặt cọc trước 100.000.000 đồng và hẹn ngày hôm sau tức là ngày 05/12/2022 sẽ trả thêm 900.000.000 đồng tiền cọc.

Ngày 05/12/2022, vợ chồng bà Q1, ông N giao cho ông Huỳnh Phước T ký hợp đồng đặt cọc, còn bà Q1 thì trực tiếp giao 900.000.000 đồng tiền cọc còn lại cho ông H1 tại Văn phòng công chứng Khải Nguyên tỉnh C2, khu hành chính huyện N. Theo đó, trong thời hạn đặt cọc là từ ngày 05/12/2022 đến ngày 14/01/2023 hai bên sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phía bà Q1, ông T phải giao đủ 4.600.000.000 đồng cho ông H1. Trong số những người mua chung thì ngoài bà Q1, ông N, ông T còn có ông Q và một số người khác. Gần đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ông H1 đã liên hệ Văn phòng Công chứng soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng và chuẩn bị sẵn giấy tờ để hai bên lên ký (Văn phòng công chứng Khải Nguyên tỉnh C2 có thể làm chứng cho ông H1 về việc chuẩn bị cho thủ tục chuyển nhượng). Còn 05 ngày nữa đến ngày công chứng ông H1 có đi tìm vợ chồng bà Q1, ông N, ông T nhưng không liên lạc được. Khi ông Hoàng liên H4 được ông Q thì ông Q nói mấy ngày nay ông N, ông T đi nhậu ở đâu không biết. Tới ngày 14/01/2023, phía ông Huỳnh Phước T không những không đến ký hợp đồng chuyển nhượng đất mà ông H1 còn không thể liên lạc được, cả bà Q1, ông N cũng vậy. Ông Hoàng liên H4 ông Q thì ông Q nói mấy ngày nay không thấy ông N, bà Q1 liên lạc và cũng không liên lạc được với ông T.

Tới ngày 18/01/2023, sau khi tìm được khách mua mới cũng như do phía ông T không đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông H1 đã tham khảo ý kiến và được Văn phòng C2 đồng ý để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 380, tờ bản đồ số 193, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai cho người khác với giá 5.000.000.000 đồng.

Theo khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2022 giữa ông H1 và ông T thì Bên A là ông Lê Thanh H1 có quyền sở hữu số tiền đặt cọc nếu bên B (ông Huỳnh Phước T) từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 4 (mục đích đặt cọc không đạt). Thực tế cho tới khi đến hạn đặt cọc, phía ông Huỳnh Phước T không hợp tác để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao 4.600.000.000 đồng cho ông H1. Ông T đã không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2022 mà còn khởi kiện ông H1 là không có căn cứ.

Thửa đất 380, tờ bản đồ số 193, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai có diện tích, số tờ số thửa cụ thể và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rõ ràng. Mảnh đất tứ cận Tây giáp thửa 379, Bắc giáp thửa số 366, Nam giáp thửa số 165, Đông giáp thửa đất số 163, 164, 376). Đất thực tế vẫn ở đấy, phía bà Phan Thị Q1, ông Huỳnh Phước T đã đi xem đất, không có gì khó khăn trong việc xác nhận ranh đất. Hơn nữa bà Q1, ông T đều là bên chuyên kinh doanh bất động sản và biết rõ đất khu vực N, trước khi đặt cọc mua đất họ đều đã đi xem và tìm hiểu kỹ trước khi thanh toán tiền, việc đòi gặp chủ đất chỉ là lý do để ông T đi khởi kiện ông H1 mà thôi. Gần đến ngày ra công chứng giao tiếp số tiền còn lại, ông H1 có điện thoại cho ông T, bà Q1, ông N, ông Q nhưng không liên lạc được, mấy ngày sau đó mới liên lạc được với ông Q, ông Q có nói không liên hệ được với ông T, bà Q1, ông N. Khi đến ngày hẹn ra công chứng ngày 14/01/2023 thì phía ông T không đến, phía ông H1 cũng không nhờ Văn phòng công chứng, hay

Văn phòng thừa phát lại lập vi bằng. Đến ngày 18/01/2023 ông H1 đại diện cho ông L, bà P chuyển nhượng thửa đất 380, tờ bản đồ số 193, xã P cho ông Đoàn Nguyễn Ngọc C.

Tòa án cũng có yêu cầu cung cấp họ tên địa chỉ ông Q1, bà N, ông Q nhưng do ông H1 không còn liên lạc được nên không có để cung cấp cho tòa. Về nội dung Vi bằng mà ông Hoàng cung C1 cho Tòa án được lập ngày 16/11/2023 thể hiện nội dung trao đổi giữa hai người đàn ông là ông Q và ông H1. Bị đơn đề nghị không đưa ông Q1, bà N vào tham gia tố tụng.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Nguyễn Ngọc C trình bày:*

Ngày 18/01/2023 ông có nhận chuyển nhượng thửa đất 380, tờ bản đồ số 193, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai của ông L, bà P. Ngày 04/02/2023 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C2- Chi nhánh N2 đã cập nhật sang tên cho ông theo quy định.Việc ông T khởi kiện ông H1 tranh chấp hợp đồng đặt cọc là không liên quan đến ông, do đó việc ông T gửi đơn ngăn chặn tại UBND huyện N là không có cơ sở. Ông đề nghị ông T rút đơn ngăn chặn để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

**Tại bản tường trình ngày 24/9/2025,người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Chí H2 trình bày:*

Ông ủy quyền cho ông Lê Thanh H1, sinh năm 1978 theo hợp đồng ủy quyền ngày 05/12/2022. Nay ông T khởi kiện với lý do không gặp được chủ đất, dọn dẹp mặt bằng, trùng ranh các thửa đất khác, không thực hiện hợp đồng đặt cọc và yêu cầu đòi lại tiền cọc và phạt cọc là sai hoàn toàn.

Do ông là người đang tu hành nên việc kiện tụng không mong muốn xảy ra. Qua sự việc trên ông cũng đã nhiều lần gặp và trao đổi với ông T nhằm tìm hướng giải quyết, giảm thiểu thiệt hại nhưng ông T không ghi nhận.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi có phán quyết của Tòa, ông sẽ tìm hướng xử lý. Việc ông T và đại diện nguyên đơn trình bày lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn là không đúng.

Ông xin phép được vắng mặt tại phiên tòa.

** Tại Tòa án cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh T2 trình bày:*

Về hợp đồng đặt cọc đúng như đại diện của nguyên đơn đã trình bày. Nguyên nhân không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đất là do đến ngày ký hợp đồng, nguyên đơn không đến nên ngày 18/01/2023, ông H1 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông C. Do ông T có lỗi nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 138/2025/DS-ST ngày 25-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đồng Nai căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-

UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phước T với bị đơn ông Lê Thanh H1, ông Nguyễn Ngọc Hoàng L, bà Đặng Thị Uyên P về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

Buộc ông Nguyễn Ngọc Hoàng L, bà Đặng Thị Uyên P phải trả lại cho ông Huỳnh Phước T số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phước T về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Thanh H1 phải cùng với ông Nguyễn Ngọc Hoàng L, bà Đặng Thị Uyên P trả lại số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phước T về việc yêu cầu ông Lê Thanh H1, ông Nguyễn Ngọc Hoàng L, bà Đặng Thị Uyên P bồi thường số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/11/2025, bị đơn ông Nguyễn Ngọc Hoàng L; bà Đặng Thị Uyên P kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Nhận thấy, ông H1 đã được ông L bà P ủy quyền chuyển nhượng đất, tuy nhiên việc ông T yêu cầu ông L bà P đến chỉ ranh đất là không đúng quy định. Xét việc ông T không đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng là lỗi thuộc về nguyên đơn. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc Hoàng L, bà Đặng Thị Uyên P làm trong thời hạn luật định đã đóng tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Hoàng L, bà Đặng Thị Uyên P kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nhận thấy, ngày 05 tháng 12 năm 2022, ông Huỳnh Phước T ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 380, tờ bản đồ số 103, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai với ông Lê Thanh H1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc Hoàng L và bà Đặng Thị U Phương diện tích đất là 20.000m$^2$. Giá chuyển nhượng là 5.600.000.000 đồng; số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc từ ngày 05/12/2022 đến ngày 14/01/2023, Hợp đồng đặt cọc được Văn phòng C2, tỉnh Đồng Nai công chứng. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông T đã đặt cọc số tiền là 1.000.000.000 đồng cho ông H1.

[3] Người đại diện theo ủy quyền của ông T cho rằng, trước ngày 14/01/2023, nguyên đơn ông T có đến Văn phòng C2 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không xuống chỉ ranh đất, dọn dẹp mặt bằng và bàn giao đất cho ông T; còn theo bị đơn ông H1 thì gần đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H1 đã nhiều lần gọi điện thoại cho nguyên đơn ông T nhưng không liên lạc được, đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ông H1 có đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng nhưng ông T không đến.

[4] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên không có chứng cứ để chứng minh ngày 14/01/2023 các bên cùng đến Văn phòng C2 để ký hợp đồng chuyển nhượng, điều đó thể hiện cả hai bên đều có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, mặc dù giữa ông T với ông H1 đang đặt cọc chuyển nhượng đất cho nhau, các bên chưa có thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, nhưng ngày 18/01/2023 (chỉ sau 04 ngày), tại Văn phòng C2, tỉnh Đồng Nai, bị đơn ông H1 được sự ủy quyền của chủ đất là ông L bà P đã chuyển nhượng đất cho ông Đoàn Nguyễn Ngọc C. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông L bà P là chủ đất phải trả lại cho ông T 1.000.000.000 đồng tiền cọc và không chấp nhận tiền phạt cọc là đúng quy định. Ông L bà P kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới nên không chấp nhận kháng cáo của ông L bà P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Nguyên đơn ông L bà P cho rằng chưa nhận tiền đặt cọc từ ông H1. Xét thấy, ông L bà P có thể khởi kiện ông H1 bằng một vụ án khác nếu có yêu cầu.

[6] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông L bà P không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu số tiền là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Hoàng L, bà Đặng Thị Uyên P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2025/DS-ST ngày 25-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đồng Nai.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Phước T với bị đơn ông Lê Thanh H1, ông Nguyễn Ngọc Hoàng L, bà Đặng Thị Uyên P về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".*

Buộc ông Nguyễn Ngọc Hoàng L, bà Đặng Thị Uyên P phải trả lại cho ông Huỳnh Phước T số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Thu thập tài liệu Ông Huỳnh Phước T phải chịu 215.000 đồng (đã nộp xong).

3. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Ngọc Hoàng L, bà Đặng Thị Uyên P phải chịu 42.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; buộc ông Huỳnh Phước T phải chịu 42.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008583 ngày 05/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Ông T còn phải nộp tiếp 6.000.000 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc Hoàng L và bà Đặng Thị Uyên P mỗi người phải chịu số tiền là 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 000389 ngày 23/01/2026 và Biên lai số 0011805 ngày 18/12/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Đồng Nai.

5. 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, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. 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 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.

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

***Nơi nhận:***

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND Khu vực 2- ĐN;
- Phòng THADS Khu vực 2 - ĐN;
- Các đương sự;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đỗ Thị Nhung**