

Bản án số: **95/2026/DS-PT**

Ngày: 05/02/2026

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 Văn Quân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm, ông Dur Thành Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Trúc Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Ngô Hoàng Thanh Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 446/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 725/2025/QĐ-PT ngày 29/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2026/QĐ-PT ngày 14/01/2026, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 37/TB-TA ngày 21/01/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn T, sinh năm 1995;

Địa chỉ: Số D đường P, phường L-Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Cao Trọng N, sinh năm 2000. Địa chỉ: G B, phường L-Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Ông Phạm Hoàng H, sinh năm 2002;

Địa chỉ: T, TBD A, đường N, phường C-Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Trần Thái L, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số A (số mới 21/21/25) đường M, phường C-Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Nguyễn Bá M, sinh năm 1992. Địa chỉ: T 2200, TBD số B, đường C, phường L-Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 20/12/2024).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Bá M, sinh năm 1992. Địa chỉ: T 2200, TBD số B, đường C, phường L-Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa có mặt: ông Lê Cao Trọng N, ông Trần Thái L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Ngày 13/01/2024, ông và ông Phạm Hoàng H đã ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bằng giấy viết tay, không có công chứng đối với diện tích đất 285,6m², thuộc thửa đất số 938, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại đường N, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 923058 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 01/8/2023 cho ông Phạm Hoàng H. Ông H đồng ý chuyển nhượng cho ông diện tích đất, tài sản gắn liền với đất nêu trên với giá 13.900.000.000đ. Theo hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận tiến độ thanh toán như sau: lần 1 ngày 15/01/2024, ông sẽ đặt cọc trước cho ông H số tiền 500.000.000đ, ông H đã nhận đủ số tiền này của ông, lần 2: chậm nhất ngày 29/01/2024, bên ông hỗ trợ 11.000.000.000đ để ông H xóa thế chấp và hai bên ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng, lần 3 sau khi có thông báo thuế bên ông thanh toán 2.000.000.000đ và sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông, ông sẽ thanh toán 400.000.000đ còn lại. Trong quá trình đặt cọc, ông H cam kết tài sản này thuộc quyền sử dụng của ông H, có đầy đủ các giấy tờ liên quan. Tuy nhiên, tại thời điểm hai bên thỏa thuận đặt cọc thì tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng B - Phòng G nên ông có trao đổi với ông H, nếu tài sản này hợp pháp, đầy đủ giá trị pháp lý, ông sẽ hỗ trợ ông H rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất hai bên thỏa thuận mua bán trong Ngân hàng B - Phòng G (điều này có trong thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc) để hai bên tiến hành làm thủ tục công chứng. Là người mong muốn mua tài sản nên ông đã thuê dịch vụ đo đạc nhằm xác định vị trí, ranh giới của tài sản chuyển nhượng thực tế. Qua kết quả đo đạc thì diện tích đất thực tế hai bên thỏa thuận chuyển nhượng chỉ có 258,3m² ít hơn so với diện tích đất chuyển nhượng được ghi nhận tại Hợp đồng đặt cọc là 27,3 m². Vì thế, ông không thể hỗ trợ giúp ông H rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Ngân hàng và ông có trao đổi với môi giới của bên ông H. Ngoài ra, hai bên không thể tiến hành làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là do diện tích đất ông H chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng, việc mua bán của các bên không được sự đồng ý của Ngân hàng. Chính vì vậy, ngày 29/01/2024 không có bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hai bên làm thủ tục công chứng sang tên chuyển nhượng đối với diện tích đất trên. Kể từ khi ông phát hiện ra sự việc, ông đã nhiều lần liên hệ với ông H nhưng ông H không hợp tác và không chấp nhận kết quả đo đạc. Ông đề nghị thuê bên thứ ba đo đạc lại với sự chứng kiến của các bên nhưng ông H từ chối. Từ những sự việc trên, ông nhận thấy ông H đã cung cấp thông tin sai lệch, không đầy đủ khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất. Số điện thoại 0379.195.888 là số điện thoại của ông, ông sử dụng bằng hình thức thuê bao trả sau, ông có kết nối Zalo để giao dịch việc chuyển nhượng đất với ông H nhưng từ ngày 28/01/2024 ông không sử dụng số điện thoại này, ông đi làm ăn xa, ông để điện thoại ở nhà nên ông không biết được nội dung tin nhắn “Chào A T1. Mình là Phạm Hoàng H chủ căn biệt thự Nguyễn

Đình Q theo hợp đồng đặt cọc mua bán đã ký vs a Thịnh ngày 15/01/2024. Hiện tại đã hết giờ hành chính ngày 31/01/2024. Ngày hết hạn hợp đồng đặt cọc mua bán là ngày 29/01/2024, bên H đã gia hạn thêm 2 ngày nữa là đến ngày 31/01/2024. Đến bây giờ bên anh T1 vẫn chưa giao tiền theo đúng thỏa thuận đặt cọc. Nên hợp đồng đặt cọc sẽ bị hủy và hết hiệu lực. Từ giờ bên H sẽ lấy tiền cọc theo hợp đồng và được phép bán cho người khác” “Bên H thông báo bằng tin nhắn để anh T1 biết” này và ông cũng không có nhắn tin trả lời nội dung tin nhắn “OK em.”. Hiện nay ông vẫn đang dùng số điện thoại trên. Nay ông yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Phạm Hoàng H phải hoàn trả lại cho ông số tiền nhận cọc là 500.000.000đ và tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2024 giữa ông và ông Phạm Hoàng H.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Thái L trình bày: ông H là người sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL923058, diện tích: 285,6m², thuộc thửa đất số 938, tờ bản đồ số 14, Phường E, thành phố Đ, Lâm Đồng (nay là phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng), được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 01/8/2023 cho ông Phạm Hoàng H. Do có nhu cầu về tài chính nên ông H rao bán tài sản trên thông qua một số công ty môi giới từ cuối năm 2023. Tài sản trên được ông Nguyễn Thiện P và bà Nguyễn Thị Bích T2 môi giới, giới thiệu cho ông Nguyễn Tuấn T là người mua. Qua quá trình thương lượng, ông H và ông T đã ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 15/01/2024, theo hợp đồng đặt cọc thì ông T đặt cọc số tiền 500.000.000đ để mua tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên với giá 13.900.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 15 ngày từ ngày ký kết đến hết ngày 29/01/2024. Ngoài ra, ông H và ông T còn thỏa thuận tiến độ thanh toán như ông T trình bày. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông H đã nhận đủ số tiền 500.000.000đ đặt cọc từ ông Nguyễn Tuấn T. Như vậy, mục đích đặt cọc số tiền 500.000.000đ của ông H và ông T theo hợp đồng đặt cọc là để bảo đảm việc cam kết mua và tiến độ thanh toán số tiền 11.000.000.000đ trước ngày 29/01/2024 của ông Nguyễn Tuấn T. Quá thời hạn theo thỏa thuận đặt cọc là ngày 29/01/2024, ông T không thực hiện việc thanh toán số tiền 11.000.000.000đ theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc. Ngày 31/01/2024, ông Phạm Hoàng H đã thông báo cho ông Nguyễn Tuấn T thông qua tin nhắn vào số điện thoại 0379.195.888 của ông T với nội dung: “Chào anh T, mình là Phạm Hoàng H chủ căn biệt thự Nguyễn Đình Q theo hợp đồng đặt cọc ký với anh T ngày 15/01/2024. Hiện tại đã hết giờ hành chính ngày 31/01/2024, ngày hết hạn hợp đồng đặt cọc mua bán là ngày 29/01/2024, bên H đã gia hạn thêm 2 ngày nữa là đến ngày 31/01/2024. Đến bây giờ anh T vẫn chưa giao tiền theo đúng thỏa thuận đặt cọc nên hợp đồng đặt cọc sẽ bị hủy và hết hiệu lực. Từ giờ bên H sẽ lấy tiền cọc theo hợp đồng và được phép bán cho người khác. Bên H thông báo bằng tin nhắn để anh T biết”. Sau đó, ông H được ông T phản hồi với nội dung: “Ok em.”. Như vậy, ông T đã vi phạm nghĩa vụ được bảo đảm trong hợp đồng đặt cọc gồm, không thực hiện việc thanh toán số tiền 11.000.000.000đ trước ngày 29/01/2024 và từ chối mua tài sản nên khoản tiền đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc ông Phạm Hoàng H theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với việc ông T cho rằng diện tích đất chuyển nhượng không đủ theo giấy chứng nhận là không đúng, thửa số 938, tờ bản đồ số 14, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng có đủ diện tích 285,6m² đã được cơ quan nhà nước đo vẽ trên thực địa, xác nhận và ghi nhận trên giấy chứng nhận, tài sản gắn liền với đất. Quá trình thương lượng mua tài sản, ông T đã được cho xem đất, thông báo các đặc điểm của thửa đất và tự nguyện quyết định việc mua tài sản sau đó đặt cọc. Ông T khởi kiện yêu cầu ông H trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000đ và tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2024 giữa ông Nguyễn Tuấn T và ông Phạm Hoàng H thì ông H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Vì số tiền đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc ông Phạm Hoàng H theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá M, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: ông có góp tiền cùng ông Phạm Hoàng H nhận chuyển nhượng quyền thửa đất số 938 nêu trên. Ông và ông H thống nhất để ông Phạm Hoàng H đại diện đứng tên quyền sở hữu quyền sử dụng diện tích đất và tài sản trên. Để mua được tài sản trên ông và ông H đã vay số tiền 11.500.000.000đ và sử dụng chính tài sản trên làm tài sản bảo đảm tại Ngân hàng B. Do khoản vay đến hạn thanh toán nên ông và ông H rao bán tài sản trên thông qua một số công ty môi giới từ cuối năm 2023. Ông T đã thương lượng với ông H và ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên. Ông cũng có tham gia vào quá trình thương lượng, cùng thống nhất với ông H về việc đồng ý chuyển nhượng đất, tài sản gắn liền với đất cho ông T và nhận tiền cọc của ông T.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 500.000.000đ từ ông T (ông nhận trực tiếp) và đưa cho ông H để thanh toán lãi suất cho Ngân hàng. Như vậy, mục đích đặt cọc số tiền 500.000.000 của ông H và ông T theo hợp đồng đặt cọc là để bảo đảm việc cam kết mua và tiến độ thanh toán số tiền 11.000.000.000đ trước ngày 29/01/2024 của ông T. Quá thời hạn theo thỏa thuận đặt cọc là ngày 29/01/2024, ông T không thực hiện việc thanh toán số tiền 11.000.000.000đ theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc. Ông và ông H đồng ý gia hạn thời hạn cọc cho ông T đến ngày 31/01/2024. Tuy nhiên, đến hết ngày 31/01/2024, ông T không thực hiện đúng cam kết mua tài sản, không có mặt tại nơi công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng và không thanh toán tiền đúng theo tiến độ. Ngày 31/01/2024, ông và ông H đã thông báo cho ông T thông qua tin nhắn vào số điện thoại 0379.195.888 của ông T với nội dung: “Chào anh T, mình là Phạm Hoàng H chủ căn biệt thự Nguyên Đình Q1 theo hợp đồng đặt cọc ký với anh T ngày 15/01/2024. Hiện tại đã hết giờ hành chính ngày 31/01/2024, ngày hết hạn hợp đồng đặt cọc mua bán là ngày 29/01/2024, bên H đã gia hạn thêm 2 ngày nữa là đến ngày 31/01/2024. Đến bây giờ anh T vẫn chưa giao tiền theo đúng thỏa thuận đặt cọc nên hợp đồng đặt cọc sẽ bị hủy và hết hiệu lực. Từ giờ bên H sẽ lấy tiền cọc theo hợp đồng và được phép bán cho người khác. Bên H thông báo bằng tin nhắn để anh T biết”. Ông H được ông T phản hồi với nội dung: “Ok em”. Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông H trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000đ thì ông không đồng

ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, số tiền đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc ông H theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Lâm Đồng đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ các Điều 26, 27 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:

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Tuấn T và ông Phạm Hoàng H thống nhất thỏa thuận hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15 tháng 01 năm 2024 giữa ông Phạm Hoàng H và ông Nguyễn Tuấn T.

Ông Phạm Hoàng H tự nguyện nhận trả cho ông Nguyễn Tuấn T số tiền đặt cọc là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 14/10/2025, nguyên đơn kháng cáo 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:

- Ông Lê Cao Trọng N đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn có ý kiến: Không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật. Về nội dung: các bên thỏa thuận về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa sơ thẩm là hoàn toàn tự nguyện, nên cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn T trong thời hạn theo quy định, đủ điều kiện giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa vắng mặt ông Nguyễn Bá M nhưng đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Đối với ông Trần Anh V (người nhận chuyển nhượng thửa đất số 938 của ông Phạm Hoàng H sau khi ông H và ông T không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất): Cấp sơ thẩm xác định ông V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác vì việc giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông H không liên quan đến ông V. Do vậy, cấp phúc thẩm xác định ông V không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.4] Tại phiên tòa sơ thẩm, giữa nguyên đơn với người đại diện của bị đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết với nhau toàn bộ nội dung vụ án: Các bên thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2024 và bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng. Như vậy, việc thỏa thuận được xác lập giữa các bên tại phiên tòa được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không vi phạm điều cấm của luật là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

[1.5] Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đối tượng tranh chấp được xác định là khoản tiền đặt cọc (500.000.000đồng), nên việc tự thỏa thuận giải quyết tranh chấp giữa các đương sự không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của ông Trần Anh V. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành bản án với lý do không có ý kiến của ông Trần Anh V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên không thể ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận là chưa phù hợp theo quy định tại Điều 212 Bộ Luật tố tụng dân sự. Lẽ ra trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm phải căn cứ theo quy định tại các Điều 213, Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự, ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án và quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay, không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm. Tuy nhiên, nhằm lần này của Tòa án cấp sơ thẩm không làm thay đổi bản chất, nội dung đã thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa ngày 29/9/2025.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc giữa ông H và ông T đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Các bên thỏa thuận chậm nhất ngày 29/01/2024 ông T phải thanh toán cho ông H 11.000.000.000đ để ông H xóa thế chấp, rút giấy chứng nhận từ ngân hàng và hai bên ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, mặc dù phía ông H đã thông báo và gia hạn cho ông T đến ngày 31/01/2024 nhưng ông T vẫn không thanh toán 11.000.000.000đ như cam kết dẫn đến hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng. Ông T cho rằng lý do ông không thanh toán cho ông H như tiền độ cam kết là do thửa đất của ông H không đủ diện tích như trong giấy chứng nhận. Xét thấy, ông T trình bày như trên là không có căn cứ vì không có tài liệu nào thể hiện ông T phản hồi cho ông H vì đất thiếu diện tích, ông T cung cấp bản đo vẽ thể hiện diện tích đất

thiếu so với giấy chứng nhận nhưng đến ngày 20/6/2024 (sau thời điểm 29/01/2024) mới đo vẽ. Như vậy, việc hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của ông T và ông T phải mất tiền cọc. Do vậy yêu cầu của ông T buộc ông H phải trả lại 500.000.000đ tiền đặt cọc là không có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H tự nguyện trả lại cho ông T 150.000.000đ và ông T cũng đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự thỏa thuận của các bên là phù hợp với quy định của pháp luật nên kháng cáo của ông T không được chấp nhận. Hội đồng xét xử quyết định giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

[3] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tuấn T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân khu vực 1-Lâm Đồng.

Áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ các Điều 26, 27 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. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Ông Nguyễn Tuấn T và ông Phạm Hoàng H thống nhất thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15 tháng 01 năm 2024 giữa ông Phạm Hoàng H và ông Nguyễn Tuấn T.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Hoàng H. Ông Phạm Hoàng H trả lại cho ông Nguyễn Tuấn T số tiền đặt cọc là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tuấn T nhận chịu 12.461.454đ (mười hai triệu bốn trăm sáu mươi một nghìn bốn trăm năm mươi bốn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ (ông T đã nộp và được Tòa án quyết toán xong).

4. Về án phí: Ông Phạm Hoàng H tự nguyện nhận chịu 7.800.000đ (bảy triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Tuấn T được nhận lại 12.300.000đ (mười hai triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001561; số 0001560 ngày 16/12/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1 – Lâm Đồng).

Ông Nguyễn Tuấn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006808 ngày 28/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc 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 các 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (05/02/2026).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 1 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 1- Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Văn Quân

