TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 123/2026/DS-PT
Ngày 15 -7- 2026

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông **Hàng Lâm Viên**

Hội thẩm nhân dân: Bà **Trần Thị Dịu** - Bà **Lương Ngọc Yến Anh**

- Thư ký phiên toà: Bà **Đàm Vân Nha** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên toà*:**

Bà **Võ Thị Thái Bình** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 90/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2026. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2026/DS-ST ngày 20/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/QĐXXPT-DS ngày tháng năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 130/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Cao K, sinh năm 1979; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số C D, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Phong H, sinh năm 1998; (Có mặt).

Địa chỉ: Số E đường Đ, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ1;

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Nguyễn Nguyên G - Tổng giám đốc; (Vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Số C đường E, KĐC T, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1992; (Có mặt)

Địa chỉ: S đường A, KĐT L, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Q

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trương Thị Đ – Giám đốc;

Địa chỉ trụ sở: Số A đường B, phường B, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Tuấn K1; (Vắng mặt)

Địa chỉ: A N, phường N, tỉnh Khánh Hòa.

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/9/2023, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 31/12/2025 của nguyên đơn Trương Cao K, bản tự khai, biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Phong H trình bày:

Giữa ông Trương Cao K và Công ty cổ phần Đ1 ký các hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án Central Point N tại xã P, thành phố N (nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa, như sau:

- Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018/2019/CTPNT ngày 21/01/2019, lô đất số 018, diện tích 80m^2, đất ở đô thị, tổng số tiền đã thanh toán là 588.400.000 đồng.

- Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019/2019/CTPNT ngày 21/01/2019, lô đất số 019, diện tích 80m^2, đất ở đô thị, tổng số tiền đã thanh toán là 588.400.000 đồng.

- Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020/2019/CTPNT ngày 21/01/2019, lô đất số 020, diện tích 80m^2, đất ở đô thị, tổng số tiền đã thanh toán là 588.400.000 đồng.

- Ông Trương Cao K đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền theo ba văn bản thỏa thuận nhưng Công ty cổ phần Đ1 không thực hiện đúng quy định về tiến độ bàn giao theo khoản 2 Điều 5 của 03 "Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; Điều 2 quy định: *"2.Ngược lại, nếu trong vòng 19 tháng kể từ ngày ký Văn bản thỏa thuận đặt cọc. Bên B đã cung cấp và hoàn thiện đủ hồ sơ chuyển nhượng mà bên A không chuyển nhượng quyền sử dụng đất của sản phẩm nêu trên tại Văn bản thỏa thuận dặt cọc này cho bện B thì bên 1 sẽ bồi tường 10% giá trị lô đất cho bên B và hoàn trả loại số tiền bên B đã thanh toán cho bên A ngoại trừ trường hợp bất khả kháng..."*. Công ty cổ phần Đ1 vi phạm

cam kết về tiến độ thực hiện theo văn bản đã thỏa thuận, kéo dài từ năm 2019 đến nay đã hơn 06 năm, nhưng ông Trương Cao K vẫn chưa được ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đối với các nền đất đã nêu trên nên ông Trương Cao K khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 018/2019/CTPNT, 019/2019/CTPNT, 020/2019/CTPNT cùng ngày 21/10/2019, giữa bên chuyển nhượng là Công ty cổ phần Đ1 và bên nhận chuyển nhượng ông Trương Cao K; buộc Công ty Đ1 hoàn trả tiền đặt cọc theo hợp đồng là 1.765.200.000 đồng, phạt hợp đồng 10% trên tổng giá trị 03 hợp đồng. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông K yêu cầu trả tiền cọc theo 03 hợp đồng; phạt cọc 100% và phạt vi phạm 10% số tiền ông K đã giao cọc, tổng cộng là 3.530.400.000đ (Ba tỷ năm trăm ba mươi triệu bốn trăm nghìn đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Công ty cổ phần Đ1 có ký 03 "Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số 018/2019/CTPNT, 019/2019/CTPNT, 020/2019/CTPNT ngày 21/10/2019 với ông Trương Cao K. Sau khi Công ty cổ phần Đ1 đã nhận đủ số tiền đặt cọc 1.765.200.000 đồng từ ông Trương Cao K, Công ty đã chuyển toàn bộ số tiền trên cho Công ty TNHH Q để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Cao K, vì Công ty cổ phần Đ1 chưa đủ điều kiện thực hiện việc ký hợp đồng trên theo quy định của pháp luật. Năm 2023, Công ty TNHH Q đã khởi kiện Công ty cổ phần Đ1 về việc: "Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh" đã được Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang xét xử sơ thẩm theo bản án số 13/2023/KDTM-ST ngày 30/8/2023 và Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm theo bản án số 03/2024/KDTM-PT ngày 22/01/2024. Tại các bản án trên quyết định: "Công ty TNHH Q có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty cổ phần Đ1, một lần và đầy đủ số tiền 35.175.408.000đ (ba mươi lăm tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu bốn trăm lẻ tám nghìn đồng)". Tuy nhiên, cho đến nay Công ty TNHH Q chưa thanh toán cho Công ty cổ phần Đ1 nên Công ty cổ phần Đ1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Cao K và đề nghị được tiếp tục thực hiện theo 03 "Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số 018/2019/CTPNT, 019/2019/CTPNT, 020/2019/CTPNT ngày 21/10/2019 với ông Trương Cao K. Với điều kiện khi nào Công ty TNHH Q thanh toán số tiền 35.175.408.000đ (ba mươi lăm tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu bốn trăm lẻ tám nghìn đồng) cho Công ty cổ phần Đ1 hoặc Công ty TNHH Q hoàn tất thủ tục và đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Công ty cổ phần đầu tư phát triên bất động sản Đ1 sẽ tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Cao K.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

trình bày:

Năm 2018, giữa Công ty TNHH Q và Công ty cổ phần Đ1 ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2018/HĐHTKD/GV-QH ngày 16/8/2018, để thực hiện dự án Khu nhà ở P tại xã P, thành phố N (nay là phường N tỉnh Khánh Hòa. Theo đó, Công ty TNHH Q đồng ý cho Công ty cổ phần Đ1 góp vốn để Công ty TNHH Q thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng cho dự án nói trên, tổng số 343 nền đất thổ cư và 73 nền đất làm cơ sở hạ tầng. Điều 1 Hợp đồng các bên thỏa thuận: Công ty cổ phần Đ1 sẽ được Công ty TNHH Q chuyển nhượng quyền sử dụng 343 nền đất thổ cư hình thành trong tương lai khi có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do Công ty cổ phần Đ1 không thực hiện thỏa thuận về tiến độ góp vốn mà tự ý chuyển nhượng các lô đất nền cho khách hàng khi chưa đủ điều kiện chuyển nhượng, Công ty TNHH Q cũng chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Đ1.

Vì vậy, việc chuyển nhượng đất nền trên của Công ty cổ phần Đ1 cho khách hàng là hoàn toàn lỗi thuộc về Công ty cổ phần Đ2 phát triên bất động sản Gia V và xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của Công ty TNHH Q. Công ty Q đề nghị Tòa án chấp nhận yêu câu khởi kiện của nguyên đơn, hủy 03 Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty cổ phần Đ1, để bảo vệ quyền lợi cho Công ty TNHH Q.

Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2026/DS-ST ngày 20/4/2026, của TAND khu vực 1 – Khánh Hòa.

Căn cứ: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 123, 131, 328 và Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 168 của Luật đất đai năm 2014; Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2024 của Chính phủ; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Cao K về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bị đơn Công ty cổ phần Đ1 về:

+ Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 018/2019/CTPNT ngày 21/01/2019, thông tin về lô đất: Ký hiệu: 018, diện tích 80m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; Địa chỉ: dự án Central Point N - xã P, thành phố N (nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa là vô hiệu.

+ Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số

019/2019/CTPNT ngày 21/01/2019, thông tin về lô đất: Ký hiệu: 019, diện tích 80m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; dự án Central Point N - xã P, thành phố N (nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa là vô hiệu.

+ Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 020/2019/CTPNT ngày 21/01/2019, thông tin về lô đất: Ký hiệu: 020, diện tích 80m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; dự án Central Point N - xã P, thành phố N (nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa là vô hiệu.

2. Hậu quả pháp lý: Buộc Công ty cổ phần Đ1 phải hoàn trả lại cho ông Trương Cao K số tiền 3.530.400.000đ (Ba tỷ năm trăm ba mươi triệu bốn trăm nghìn đồng).

Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, nghĩa vụ chịu lãi suất khi chậm thực hiện nghĩa vụ và quyền kháng cáo của đương sự

Ngày 22/4/2026, có đơn kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần Đ1 theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

Kiểm sát viên VKSND tỉnh Khánh Hòa phát biểu quan điểm:

- Hội đồng xét xử chấp hành đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đúng phạm vi khởi kiện ban đầu; bị đơn và nguyên đơn thỏa thuận tự nguyện giải quyết toàn bộ quyền và nghĩa vụ trong vụ án: Nguyên đơn bị đơn đồng ý hủy bỏ 03 văn bản thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 1.765.200.000đ ngay sau khi bản án phúc thẩm của TAND tỉnh Khánh Hòa có hiệu lực. Trường hợp bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất chậm trả. Mỗi bên chịu ½ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cở sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn hợp lệ. Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện được bị đơn chấp nhận; hai bên thỏa thuận giải quyết được toàn bộ vụ án.

[2] Sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật; không trái đạo đức xã hội và không xâm phạm quyền và lợi ích hợp

pháp của đương sự khác. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm (sửa khách quan); Chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên – Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

[3] Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Chấp nhận nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện.

- Sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

+ Vô hiệu 03 văn bản thỏa thuận đặt cọc được ký giữa Công ty Cổ phần Đ1 và ông Trương Cao K:

Số 018/2019/CTPNT ngày 21/01/2019, thông tin lô đất: ký hiệu 018, diện tích 80m^2; Đất ở đô thị; Dự án Central Point N - xã P, thành phố N (nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa;

Số 019/2019/CTPNT ngày 21/01/2019, thông tin lô đất ký hiệu 019, diện tích 80m^2; Đất ở đô thị; Dự án Central Point N - xã P, thành phố N (nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa;

Số 020/2019/CTPNT ngày 21/01/2019, thông tin lô đất ký hiệu 020, diện tích 80m^2; Đất ở đô thị; Dự án Central Point N - xã P, thành phố N (nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa;

+ Công ty Cổ phần Đ1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trương Cao K tổng số tiền 1.765.200.000đ (Một tỷ bảy trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng) ngay sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật; trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 bộ luật dân sự năm 2015.

+ Mỗi bên chịu ½ án phí dân sự sơ thẩm

+ Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 300; Điều 308 khoản 2 của BLTTDS,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 40/2026/DS-ST ngày 20/4/2026, của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Khánh Hòa.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1. Vô hiệu 03 văn bản thỏa thuận đặt cọc được ký giữa Công ty Cổ phần

Đ1 và ông Trương Cao K:

- Số 018/2019/CTPNT ngày 21/01/2019, thông tin lô đất ký hiệu 018, diện tích 80m^2; Đất ở đô thị; Dự án Central Point N - xã P, thành phố N (nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa;

- Số 019/2019/CTPNT ngày 21/01/2019, thông tin lô đất ký hiệu 019, diện tích 80m^2; Đất ở đô thị; Dự án Central Point N - xã P, thành phố N (nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa;

- Số 020/2019/CTPNT ngày 21/01/2019, thông tin lô đất ký hiệu 020, diện tích 80m^2; Đất ở đô thị; Dự án Central Point N - xã P, thành phố N (nay là phường N), tỉnh Khánh Hòa.

2.2. Công ty Cổ phần Đ1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trương Cao K tổng số tiền 1.765.200.000đ (Một tỷ bảy trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng) ngay sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật. Trường hợp Công ty Cổ phần Đ1 chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 bộ luật dân sự năm 2015.

2.3. Nghĩa vụ chịu án phí:

- Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 32.478.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trương Cao K phải chịu 32.478.000đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 41.551.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001681 ngày 06/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa; Hoàn trả cho ông Trương Cao K tiền tạm ứng thừa là 9.073.000đ. Ông Trương Cao K đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty Cổ phần Đ1 được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0003882 ngày 14 tháng 5 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

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 thoả 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 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.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật từ ngày 15 tháng 7 năm 2026./.

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Khu vực 1 – Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Phòng GĐKT,TT & THA;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký và đóng dấu)

Hàng Lâm Viên