

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Bản án số: 86/2026/DS-PT

Ngày: 18 - 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 QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Việt Trung

Các Thẩm phán: Ông Võ Bá Lưu;

Ông Trần Anh Tuấn;

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị;

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:** Bà Chế Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2026/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 131/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 9 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty cổ phần T2; địa chỉ: Số C N, phường N, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị L - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1977; địa chỉ: Số D L, khu phố I, phường N, tỉnh Quảng Trị (văn bản ủy quyền lập ngày 15/5/2025); có đơn xin xét xử vắng mặt.

- **Bị đơn:** Ông Phan Văn Q1, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố T, phường N, tỉnh Quảng Trị; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Trần Bá V, bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Khu phố T, phường N, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

- **Người làm chứng:**

+ Bà Hồ Thị H; địa chỉ: Số G đường B, khu phố B, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ H1; địa chỉ: Khu phố T, phường N, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

+ Bà Lê Thị Thúy H2; Khu phố T, phường N, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

- + Bà Phan Thị Diễm P; Khu phố T, phường N, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.
- **Người kháng cáo:** Ông Phan Văn Q1 - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ, lời khai của các đương sự và bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Nguyên đơn Công ty cổ phần T2 (gọi tắt là Công ty T2), đại diện theo ủy quyền - ông Phạm Văn Q trình bày:*

Ngày 24 tháng 02 năm 2022, ông Phan Văn Q1 và Công ty T2 (trước đây là Công ty cổ phần T3) ký hợp đồng đặt cọc có nội dung: Ông Phan Văn Q1 (Bên A) chuyển nhượng cho Công ty T2 (Bên B) thửa đất số 173; tờ bản đồ số 15; diện tích 883,6m² (Thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; giá chuyển nhượng 3.050.000.000 đồng (Ba tỷ không trăm năm mươi triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày 24/02/2022 đến ngày 24/5/2022. Hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Hợp đồng thỏa thuận bên A hỗ trợ số tiền 50.000.000 đồng làm thủ tục. Bên B có nghĩa vụ tiến hành các thủ tục pháp lý để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 24/5/2022 bên B sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại cho bên A. Hạn cọc tìm hiểu trong 10 ngày; nếu không được bên A trả lại tiền cọc cho bên B và không phạt cọc. Vào ngày 24/02/2022, Công ty T2 đã chuyển cho ông Q1 số tiền 500.000.000 đồng.

Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận tại hợp đồng nhưng ông Q1 vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nói trên. Ông Q1 vi phạm thỏa thuận của hợp đồng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty T2. Vì vậy, Công ty T2 khởi kiện yêu cầu ông Phan Văn Q1 trả lại cho Công ty T2 tiền cọc 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng), tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng. Tổng số tiền Công ty T2 yêu cầu ông Phan Văn Q1 trả là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

** Tại phiên hòa giải, phiên tòa bị đơn ông Phan Văn Q1 trình bày:*

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì: Ông Q1 và bà Phan Thị Diễm P; bà Hồ Thị H; bà Nguyễn Thị Mỹ H1; bà Lê Thị Thúy H2 và bà Nguyễn Thị Thu H3 cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V, bà T1. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc có mặt những người làm chứng trên; ông thừa nhận đã nhận số tiền cọc 500.000.000 đồng do Công ty T2 chuyển tuy nhiên ai là người trực tiếp nhận và nhận bằng hình thức nào thì ông không nhớ. Việc các bên không thể tiến hành thủ tục chuyển nhượng do thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đến thời hạn theo hợp đồng đặt cọc, ông không đến Văn phòng công chứng. Bà L Giám đốc Công ty T2 có lỗi trong việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Bá V, bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Ông V và bà T là người đang quản lý, sử dụng thửa đất số 173; tờ bản đồ số 15; diện tích 883,6 m²; địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Ngày 24/02/2022, ông V và Q1 đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở. Ngoài ra, ông V và bà T không ủy quyền hoặc ký các văn bản có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty T2 và ông Phan Văn Q1.

** Người làm chứng bà Phan Thị Diễm P và bà Hồ Thị H trình bày:*

Nhất trí với ý kiến của ông Q1 đã trình bày, có chứng kiến việc ông Phan Văn Q1 ký hợp đồng đặt cọc với Công ty T2 ngày 24/02/2022. Khi nhận tiền cọc có mặt những người làm chứng trên.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổ chức hòa giải tạo điều kiện để các đương sự trong vụ án thỏa thuận với nhau về giải quyết các tranh chấp nhưng không thành. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc buộc bị đơn phải chịu tiền phạt cọc là 100.000.000. Bị đơn ông Q1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2026/DS-ST ngày 02/7/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 244; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117 và Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần T2: Buộc ông Phan Văn Q1 có nghĩa vụ trả lại cho Công ty cổ phần T2 số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2022.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Về nội dung kháng cáo: Ngày 10/7/2026, ông Phan Văn Q1 là bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2026/DS-ST ngày 02/7/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Quảng Trị. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả tiền cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2026/DS-ST ngày 02/7/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Quảng Trị.

Về án phí: Bị đơn ông Phan Văn Q1 phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về việc thụ lý kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn đúng theo quy định của pháp luật, trong thời hạn luật định, nên căn cứ Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án được thụ lý để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[1.2]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng do bị đơn vi phạm cam kết trong hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng thửa đất số 173; tờ bản đồ số 15; diện tích 883,6m² (thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Thấy rằng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phát sinh tranh chấp từ hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, TAND khu vực 5, tỉnh Quảng Trị thụ lý giải quyết và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. Về việc tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Bá V, bà Nguyễn Thị T, những người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn Q1 về việc xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm và sửa bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Ngày 24/02/2022, ông Phan Văn Q1 và Công ty Cổ phần T2 ký “Hợp đồng đặt cọc”. Theo nội dung hợp đồng, ông Q1 là bên A, Công ty T2 là bên B;

ông Q1 chuyển nhượng cho Công ty T2 thửa đất số 173, tờ bản đồ số 15, diện tích 883,6m², với giá chuyển nhượng 3.050.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng, thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 24/02/2022 đến hết ngày 24/05/2022; trong thời hạn này các bên thực hiện các thủ tục để tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công ty T2 đã giao cho ông Q1 số tiền 500.000.000 đồng và ông Q1 thừa nhận đã nhận đủ số tiền này.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định giữa ông Q1 và Công ty T2 thực tế có giao kết hợp đồng đặt cọc và ông Q1 đã nhận của Công ty T2 số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

[2.2]. Ông Q1 cho rằng Công ty T2 biết rõ thửa đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận Công ty T2 thực hiện thủ tục pháp lý để được cấp Giấy chứng nhận nên Công ty T2 phải chịu rủi ro, Hội đồng xét xử thấy: Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, Công ty T2 biết thửa đất số 173, tờ bản đồ số 15 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng cũng thể hiện Công ty T2 có trách nhiệm thực hiện các thủ tục cần thiết để hoàn thiện hồ sơ pháp lý của thửa đất. Do đó, không có căn cứ xác định Công ty T2 hoàn toàn không biết về tình trạng pháp lý của thửa đất.

Tuy nhiên, việc Công ty T2 biết thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đồng nghĩa với việc Công ty T2 chấp nhận cho ông Q1 được quyền chuyển nhượng thửa đất mà ông Q1 không chứng minh được ông Q1 là người có quyền sử dụng đất hoặc được người có quyền sử dụng đất ủy quyền hợp pháp để thực hiện việc chuyển nhượng.

Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, ông Trần Bá V và bà Nguyễn Thị T là những người đang quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên. Ông V, bà T xác nhận có giao dịch đặt cọc với ông Q1 liên quan đến thửa đất nhưng không ủy quyền cho ông Q1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty T2. Mặt khác, ông Q1 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông được ông V, bà T ủy quyền hợp pháp để nhận tiền đặt cọc và cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty T2.

Mặt khác, tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng đặt cọc, thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ do cơ quan đăng ký đất đai cung cấp thể hiện chưa có căn cứ để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu đối với thửa đất này. Theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đáp ứng điều kiện người sử dụng đất muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này và đáp ứng các điều kiện khác theo quy định của pháp luật. Do đó, việc Công ty T2 nhận thực hiện thủ tục pháp lý đối với thửa đất không thể chuyển nhượng đã tự nhận toàn

bộ rủi ro về việc ông Q1 không có quyền hoặc không có sự ủy quyền của người đang quản lý, sử dụng đất để thực hiện việc chuyển nhượng.

[2.3]. Đối với kháng cáo cho rằng Công ty T2 là bên vi phạm trước do đến ngày 24/05/2022 không thanh toán đủ số tiền còn lại, Hội đồng xét xử thấy:

Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, đến ngày 24/05/2022, các bên dự kiến thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng và Công ty T2 có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận. Tuy nhiên, nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại của Công ty T2 chỉ đặt ra trong điều kiện giao dịch chuyển nhượng có khả năng được thực hiện theo đúng thỏa thuận của các bên.

Tuy nhiên, đến thời điểm hết thời hạn đặt cọc, các bên không thể tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng không chỉ vì lý do thửa đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà còn vì ông Q1 không chứng minh được quyền của mình đối với thửa đất và không có tài liệu thể hiện ông V, bà T đã ủy quyền cho ông Q1 thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất cho Công ty T2. Như vậy, nguyên nhân làm cho giao dịch chuyển nhượng không thể thực hiện được không phải xuất phát từ việc Công ty T2 đơn phương từ chối nhận chuyển nhượng hoặc từ chối thanh toán số tiền còn lại trong khi ông Q1 đã có đầy đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng. Vì vậy, không có cơ sở xác định Công ty T2 là bên từ chối giao kết hoặc từ chối thực hiện hợp đồng để áp dụng hậu quả mất tiền đặt cọc theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự.

Mặt khác, ông Q1 cho rằng Công ty T2 đã hết thời hạn 10 ngày tìm hiểu nhưng vẫn tiếp tục thực hiện giao dịch và chấp nhận mọi rủi ro. Tuy nhiên, nội dung này chỉ thể hiện Công ty T2 biết tình trạng chưa có Giấy chứng nhận của thửa đất và có thời gian tìm hiểu trước khi tiếp tục giao dịch; không có căn cứ thể hiện Công ty T2 đã thỏa thuận hoặc từ bỏ quyền yêu cầu ông Q1 hoàn trả tiền trong trường hợp giao dịch không thể thực hiện do ông Q1 không có quyền chuyển nhượng hoặc không có sự ủy quyền hợp pháp của người có quyền sử dụng đối với thửa đất.

[3]. Xét trách nhiệm của ông Phan Văn Q1:

Ông Q1 là người trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc với Công ty T2, trực tiếp nhận số tiền 500.000.000 đồng và cam kết thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất. Vì vậy, đối với quan hệ hợp đồng giữa ông Q1 và Công ty T2, ông Q1 phải chịu trách nhiệm về việc thực hiện các nghĩa vụ mà mình đã cam kết.

Việc ông Q1 trình bày số tiền đặt cọc và quyền đối với thửa đất có liên quan đến nhiều người cùng góp tiền, gồm bà Phan Thị Diễm P, bà Hồ Thị H, bà Nguyễn Thị Mỹ H1, bà Lê Thị Thúy H2 và bà Nguyễn Thị Thu H3. Tuy nhiên, căn cứ hợp đồng đặt cọc thì hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2022 chỉ thể hiện ông Q1 là người trực tiếp ký hợp đồng và nhận tiền đặt cọc, cam kết thực hiện việc chuyển nhượng với Công ty T2. Ông Q1 cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh những người này là chủ thể cùng ký kết hợp đồng hoặc đã nhận và quản lý số tiền 500.000.000 đồng của Công ty T2. Theo đó, khi giao dịch

chuyển nhượng không thể thực hiện được thì ông Q1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty T2 số tiền đã nhận.

[3.1]. Đối với trình bày của ông Q1 cho rằng Công ty T2 là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất và có ý định “lướt sóng”, sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông Q1 lại tiếp tục giao dịch với người khác để hưởng chênh lệch, Hội đồng xét xử thấy:

Ông Q1 có quyền đưa ra ý kiến và cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ xác định Công ty T2 đã có hành vi vi phạm thỏa thuận với ông Q1 hoặc việc Công ty có giao dịch với người thứ ba là nguyên nhân trực tiếp làm cho hợp đồng giữa ông Q1 và Công ty không thể thực hiện.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định: Công ty T2 đã giao cho ông Q1 số tiền 500.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2022; đến hết thời hạn đặt cọc, thửa đất không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được; ông Q1 không chứng minh được mình có quyền chuyển nhượng thửa đất hoặc được người có quyền đối với thửa đất ủy quyền hợp pháp để thực hiện việc chuyển nhượng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T2 buộc ông Q1 phải hoàn trả lại cho Công ty T2 số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng là có căn cứ.

[3.2]. Tại đơn khởi kiện, Công ty T2 yêu cầu ông Q1 trả số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa sơ thẩm đã tự nguyện rút yêu cầu này. Việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu 100.000.000 đồng là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại cấp phúc thẩm, các đương sự không có kháng cáo, kháng nghị đối với phần quyết định này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm đồng ý với quan điểm của đại diện VKSND tỉnh Quảng Trị, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn Q1, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn Q1 không được chấp nhận nên ông Phan Văn Q1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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 ông Phan Văn Q1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2026/DS-ST ngày ngày 02/7/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5, tỉnh Quảng Trị.

2. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 244, Điều 271, Điều 273, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều

của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26; khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần T2: Buộc ông Phan Văn Q1 có nghĩa vụ trả lại cho Công ty cổ phần T2 số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2022.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tương ứng với số tiền chậm thi hành án, tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trong 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 theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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.

2.2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

3. Về án phí:

- Về án phí sơ thẩm:

Bị đơn ông Phan Văn Q1 phải chịu 24.000.000 đồng (hai mươi tư triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty cổ phần T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Công ty cổ phần T2 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001511 ngày 03/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

- Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Phan Văn Q1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000329 ngày 23/7/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị (ông Phan Văn Q1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm).

4. 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 phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 18/9/2026.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND KV 5 - Quảng Trị;
- Phòng THADS khu vực 5 - Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Trần Việt Trung