

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 292/2026/DS-PT

Ngày 25-5- 2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị My My.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hồng, bà Lưu Thị Thu Hương.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Khổng Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Xuân Linh Bằng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2026/DS – PT ngày 19/3/2026 về việc: “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân khu vực 3 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 220/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị Lệ T, sinh năm 1988. (có mặt)

Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là thôn Q, xã E, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Quách Đại S, sinh năm 1985. (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà A C, tổ dân phố B, xã K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1980. (có mặt)

Địa chỉ: Buôn K, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Buôn Koh N, xã C, tỉnh Đắk Lắk).

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

- Ông Trần Quách H1, sinh năm 1999, (có mặt)

Địa chỉ: Số A, đường Đ, Phường B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1970 (tên gọi khác: H3), (có mặt)

Địa chỉ cũ: Số A Đ, Phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ mới: Số D, đường N, phường T, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 11/3/2025, bà Nguyễn Thị H có nhận của bà Trương Thị Lệ T số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo cho Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 427, tờ bản đồ số 87, tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk) (viết tắt là thửa đất số 427) cho bà T với tổng diện tích rao bán là 786,7m² (thổ cư 100%) và cam kết tách ra 07 bìa với diện tích mỗi bìa là 5m x 21m (thổ cư 100%). Do ông Trần Quách H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Với số tiền chuyển nhượng là 1.008.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận đến ngày 26/4/2025 bà H sẽ hoàn tất thủ tục giấy tờ pháp lý cần thiết để thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng hợp đồng này sang tên bà T, sau đó bà T sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho bà H. Tuy nhiên, đến hạn bà H không đưa ra giấy tờ pháp lý cũng như diện tích như đã thỏa thuận của thửa đất nêu trên như đã cam kết trong Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2025. Bà T đã nhiều lần gọi điện thoại, nhắn tin cho bà H yêu cầu trả lại tiền cọc cho bà T nhưng bà H cố tình không trả và im lặng.

Bà T xét thấy quyền lợi của bà T bị xâm phạm nghiêm trọng do thông tin sai lệch và không đúng với cam kết ban đầu từ bà H.

Nay bà T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

Hủy Hợp đồng đặt cọc giữa bà Trương Thị Lệ T và bà Nguyễn Thị H ngày 11/3/2025.

Buộc bà Nguyễn Thị H hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2025 và yêu cầu phạt cọc là 200.000.000 đồng cho bà T. Tổng cộng là 400.000.000 đồng theo như thỏa thuận.

Tại phiên tòa, bà Trương Thị Lệ T đề nghị rút một phần yêu cầu đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

*** Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:**

Năm 2023, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H Nũn Êban thửa đất số 427. Trong quá trình làm ăn, bà H có vay của bà Phạm Thị H2 (tên gọi khác H3) một số tiền nhưng chưa trả được, do không tin tưởng nên bà H2 yêu cầu bà H làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho con trai của bà H2 là ông Trần Quách H1. Giữa bà H và bà H2 thỏa thuận miệng với nhau bà H sẽ tìm khách và được quyền nhận tiền cọc để chuyển nhượng thửa đất trên với mục đích trả nợ cho bà H2.

Tháng 3/2025, bà T đã đặt vấn đề muốn nhận chuyển nhượng thửa đất trên,

bà H và bà T đã thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất 01 lô 5m là 145.000.000 đồng (01m ngang giá 29.000.000 đồng). Tổng lô đất là 36m ngang và bà T đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, bà H và bà T cùng thỏa thuận tách thửa đất thành 07 thửa và chuyển đổi 100% thành đất ở.

Khi thống nhất chuyển đổi, bà H đã cho bà T xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có 01 phần đất thuộc diện tích đất quy hoạch đường. Sau khi nhận tiền cọc, bà H đã tách thửa đất trên thành 07 thửa như đã thỏa thuận và tiến hành chuyển đổi mục đích từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở ổn định. Tuy nhiên, đất thuộc quy hoạch không được chuyển đổi sang đất ở. Khi thủ tục tách thửa và chuyển đổi, mục đích đã hoàn thành, bà H đã thông báo cho bà T biết, bà T đã cung cấp căn cước công dân của bà T và giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà T cho bà H để đến Văn phòng C để soạn trước hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như các giấy tờ có liên quan của ông H1 và của bà T để Văn phòng Công chứng soạn hợp đồng và bên Văn phòng Công chứng đã soạn xong 07 hợp đồng. Đối với 07 thửa đất được tách ra và người đứng tên là ông Trần Quách H1 có mặt tại Văn phòng C. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn có diện tích đất nông nghiệp không phải do lỗi của bà H mà do quy định của Nhà nước, bà H đã cố gắng hết sức nhưng do bà T không tìm được khách mua nên kiểm soát chấm dứt hợp đồng, đổ lỗi cho bà H, bà T cho rằng diện tích đất ở không đúng 100% như trong hợp đồng đặt cọc và bà H đã giải thích cho bà T phần đất đó lúc bà T đặt cọc đất bà T đã biết quy hoạch theo Nhà nước quy định nhưng bà T không đồng ý và bỏ về, yêu cầu bà H trả tiền cọc. Bà H đã liên hệ với bà T để thương lượng, thậm chí bà H đề nghị không tính tiền chuyển nhượng đối với diện tích không được đổi mục đích sử dụng nhưng bà T không chấp nhận.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H đồng ý trả lại 50% số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng cho bà Trương Thị Lệ T, còn lại 100.000.000 đồng bà H trừ số tiền bà H đã làm các thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, bà T không đồng ý.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quách H1 trình bày:**

Ông Trần Quách H1 không có mối quan hệ gì với bà Trương Thị Lệ T và bà Nguyễn Thị H. Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2025, được ký kết giữa bà H và bà T thì ông H1 không liên quan, không ký kết vào hợp đồng. Tại thời điểm bà H và bà T ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 427 thì thửa đất do ông H1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì mẹ ông H1 là bà Phạm Thị H2 nhờ ông H1 đứng tên giữ. Lý do gì bà H ký hợp đồng đặt cọc với tư cách là bên nhận cọc thì ông H1 không biết. Hiện nay, ai là người quản lý, sử dụng thửa đất số 427 thì ông H1 không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông H1 không có ý kiến gì.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H2 trình bày:**

Bà Phạm Thị H2 có mối quan hệ quen biết với bà Nguyễn Thị H. Quá trình mua bán đất, bà H thiếu tiền nên có mượn tiền của bà H2, để làm tin bà H đã sang

nhượng lô đất của bà H mua cho bà H2 đứng tên và nhờ bà H2 chuyển đổi đất ở nhưng trong quá trình chuyển đổi đất ở thì bà H2 không chuyển đổi được do bà H2 đã có đất ở rồi nên bà H2 sang nhượng cho con trai là ông Trần Quách H1 để ông H1 làm thủ tục chuyển đổi đất ở. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa bà H và bà T thì bà H2 không có ý kiến gì vì đất là của bà H, khi nào cần ký hợp đồng công chứng thì bà H2 tham gia ký. Còn số tiền bà H mượn bà H2 thì bà H đã trả đủ.

Tại bản án sơ thẩm số 07/2026/DSST ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 194, Điều 195, Điều 328, Điều 385 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 27 Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Lệ T.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 11/3/2025 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Trương Thị Lệ T vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Trương Thị Lệ T số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

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 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/01/2026, bị đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng

cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật.

- 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 bị đơn bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2026/DSST ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đắk Lắk

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

[1.1]. Về hình thức của hợp đồng đặt cọc:

Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị H và bà Trương Thị Lệ T được lập bằng giấy viết tay đề ngày 11/3/2025, không được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, theo quy định tại các Điều 119, Điều 328 và Điều 385 Bộ luật Dân sự thì pháp luật không bắt buộc hợp đồng đặt cọc phải được công chứng, chứng thực. Các bên trực tiếp ký kết, thừa nhận chữ ký và nội dung của hợp đồng nên có căn cứ xác định giao dịch bảo đảm điều kiện về hình thức.

[2] Nội dung hợp đồng đặt cọc:

[2.1] Về chủ thể tham gia giao dịch: Bà Nguyễn Thị H và bà Trương Thị Lệ T đều là các chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Quá trình giao kết hợp đồng không có căn cứ xác định một trong các bên bị ép buộc, đe dọa hoặc bị lừa dối khi xác lập giao dịch mà được xác lập trên tinh thần tự nguyện và thống nhất giữa các bên.

[2.2] Các thỏa thuận và mục đích giao dịch của hợp đồng:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ngày 11/3/2025 giữa bị đơn bà Nguyễn Thị H và nguyên đơn bà Trương Thị Lệ T có ký kết Hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 87, diện tích 786,7m² tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã C, tỉnh Đắk Lắk). Nội dung hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng là 1.008.000.000 đồng; số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 11/3/2025. Đồng thời các bên có thỏa thuận tách diện tích đất trên thành 7 thửa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất

trồng cây lâu năm sang đất ở 100%. Bà Nguyễn Thị H xác nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc từ bà Trương Thị Lệ T.

Tại thời điểm giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2025, bà Trương Thị Lệ T biết rõ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 87, diện tích 786,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số DL 256490 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật thông tin chủ sở hữu quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/02/2025 là ông Trần Quách H1 và biết được một phần diện tích thửa đất thuộc quy hoạch giao thông nhưng bà T vẫn tự nguyện giao kết hợp đồng và giao tiền đặt cọc cho bà H. Việc bà T cho rằng do bà H có hành vi gian dối, che giấu thông tin hoặc đưa ra thông tin sai sự thật nhằm làm cho bà T hiểu sai lệch về chủ thể có quyền sử dụng đất để xác lập giao dịch. Nhưng bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà H có hành vi gian dối, che giấu thông tin hoặc đưa ra thông tin sai sự thật nhằm làm cho bà T hiểu sai lệch về chủ thể có quyền sử dụng đất để xác lập giao dịch. Đồng thời, qua lời khai của bà H2 thể hiện, thực tế thửa đất trên là thuộc quyền sở hữu của bà H, bà H là người nhờ bà H2 đứng tên nhằm chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở, bà H2 không chuyển đổi được nên nhờ anh H1 con trai bà H2 đứng tên quyền sử dụng đất để chuyển đổi sang đất ở và anh H1 cũng thừa nhận là chỉ đứng tên dùm cho mẹ anh là bà H2. Ngoài ra, bà H2 còn khẳng định đất là của bà H, khi nào bà H cần ký hợp đồng công chứng thì bà H2 tham gia ký, số tiền bà H mượn bà H2 bà H đã trả đủ. Bản thân anh H1 cũng xác định là đứng tên quyền sử dụng đất dùm cho mẹ anh là bà H2. Như vậy, bà H ký hợp đồng đặt cọc với bà T là có cơ sở.

Cấp sơ thẩm xác định bà H chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên chưa có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất của thửa đất 427 nên giao dịch đặt cọc, nhận cọc giữa các bên là vô hiệu là không đúng với thực tế chứng minh quyền sử dụng đất nói trên và diễn biến về việc thực hiện nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc là tách thửa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

[3] Thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Qua các tài liệu chứng cứ được trích sao hồ sơ địa chính có trong hồ sơ vụ án, thể hiện ngày 25/02/2025 ông H1 có đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 87, diện tích 614,7m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở. Ngày 29/5/2025 ông H1 có đơn xin tách thửa đối với thửa đất trên. Đến ngày 05/6/2025 thửa đất trên đã được tách thành 7 thửa, 7 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều mang tên ông Trần Quách H1. Cụ thể, được tách thành các thửa 510; tờ bản đồ số 87; diện tích 107,6 m² (Trong đó 83,6m² đất ở và 24,0m² đất trồng cây lâu năm và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 02094322 ngày 05/6/2025. Thửa 508; tờ bản đồ số 87; diện tích 107,6 m² (Trong đó 84,5m² đất ở và 23,1m² đất trồng cây lâu năm và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 02094323 ngày 05/6/2025. Thửa 509; tờ bản đồ số 87; diện tích 107,6 m² (Trong đó 84,0m² đất ở và 23,6m² đất trồng cây lâu năm và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 02094324 ngày 05/6/2025. Thửa 512;

tờ bản đồ số 87; diện tích 141, 2 m² (Trong đó 109,3m² đất ở và 31,9m² đất trồng cây lâu năm và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 02094325 ngày 05/6/2025. Thửa 511; tờ bản đồ số 87; diện tích 107, 5 m² (Trong đó 83,0m² đất ở và 24,5m² đất trồng cây lâu năm và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 02094326 ngày 05/6/2025; Thửa 506; tờ bản đồ số 87; diện tích 107, 6 m² (Trong đó 85,4m² đất ở và 22,2m² đất trồng cây lâu năm và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 02094327 ngày 05/6/2025. Thửa 507; tờ bản đồ số 87; diện tích 107, 6 m² (Trong đó 84,9m² đất ở và 22,7m² đất trồng cây lâu năm và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 02094328 ngày 05/6/2025. Thửa đất số 427, tờ bản đồ số 87, diện tích 614,7m² đã được tách thành 7 thửa đất đúng như thỏa trong hợp đồng đặt cọc.

Về chuyên đổi mục đích sử dụng đất theo thỏa thuận diện tích đất là “thổ cư 100%”, trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện 786,7m² đất trồng cây lâu năm (trong đó có 172,0m² đất thuộc quy hoạch giao thông). Diện tích còn lại là 614,7m², đối với phần diện tích này, anh H1 có đơn xin chuyển đổi sang đất ở, xin tách thửa và đất đã được tách thửa, chuyển đổi sang đất ở. Diện tích chuyển đổi không được 100% đất ở là yếu tố khách quan chứ không phải bà H không thực hiện đúng như thỏa thuận. Về thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn xác định không có ý kiến gì đối với thời gian thực hiện kéo dài hơn 45 ngày.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự, đặt cọc là biện pháp bảo đảm nhằm bảo đảm cho việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Pháp luật không cấm các bên xác lập giao dịch đặt cọc trong trường hợp tài sản chuyển nhượng chưa đủ điều kiện để thực hiện ngay việc chuyển nhượng hoặc người nhận cọc chưa phải là người có quyền định đoạt hợp pháp đối với tài sản, nếu các bên đều nhận thức rõ tình trạng pháp lý của tài sản và tự nguyện xác lập giao dịch. Do đó, chưa có căn cứ xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2025 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Trương Thị Lệ T vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật hoặc do bị lừa dối theo quy định tại các Điều 117 và Điều 123 Bộ luật Dân sự. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bên bán bà H vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bên mua nhưng bên mua bà T vẫn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vẫn cho rằng bên bán lừa dối, bên bán không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất. Trong khi tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2, anh H1 đều khẳng định quyền sử dụng đất các bên giao dịch nói trên là của bà H và đồng ý ký kết hợp đồng khi bà H thực hiện chuyển nhượng cho bà T. Như vậy, việc bà T từ chối tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm thỏa thuận đặt cọc, lỗi thuộc về bà T. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu bà H trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định trên, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố

Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2025 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu và yêu cầu bà Nguyễn Thị H hoàn trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

[4] Đối với yêu cầu phạt cọc:

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trương Thị Lệ T tự nguyện rút yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí Dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được tính lại theo đúng quy định. Cụ thể: Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền không được chấp nhận: 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H. Sửa Bản án sơ thẩm số 07/2026/DSST ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đắk Lắk.

[2] Căn cứ các Điều 328, Điều 385, Điều 401, của Bộ luật Dân sự;

Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 174, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Lệ T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2025 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Trương Thị Lệ T vô hiệu và yêu cầu bà Nguyễn Thị H hoàn trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

[2]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trương Thị Lệ T phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 10.300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Đắk Lắk theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005030 ngày 10/7/2025. Bà T được nhận lại số tiền 300.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0001171 ngày 28/01/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

[6] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 3;
- Phòng THADS khu vực 3;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị My My