

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 16/2026/DS-PT
Ngày 15/01/2026
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Chí Công.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Thương

Bà Cao Thị Thanh Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thuý Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Hoàng Hải Ly - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 15 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 210/2025/TLPT-DS ngày 10/10/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 31/7/2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 248 ngày 24/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 295/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2025 và Thông báo số 617/2025/TB-TA ngày 04/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đào Thị T; địa chỉ: Tổ A, xã I, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Bùi Thanh T1 và ông Lê Vũ T2 - Luật sư của Văn phòng L1- Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: A V, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. Ông T1 có mặt; ông T2 đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thuý S, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn C, phường P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Huyền T3; địa chỉ: F T, phường D, tỉnh Gia Lai. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Ngọc Q - thuộc Công ty L2 - Đoàn Luật sư tỉnh G; địa chỉ: F T, phường D, tỉnh Gia Lai. Có

mặt.

3. *Người kháng cáo:* Bà Đào Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn trình bày:*

Vào cuối năm 2023 bà Đào Thị T và bà Nguyễn Thị Thúy S có thỏa thuận, bà S sẽ chuyển nhượng cho bà Đào Thị T khoảng 07 ha đất rẫy có trồng cây cà phê đang kinh doanh tại xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai với giá 650.000.000đ/ha, cụ thể: Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 66, diện tích 34449m², tại suối la L, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 437787, do UBND huyện C cấp ngày 11/6/2007; Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 66, diện tích 25265m², tại thôn G, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 403827, do UBND huyện C cấp ngày 24/01/2018; Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 66, diện tích 10192,3m², tại thôn G, xã L, huyện C, tỉnh Gia Lai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 890239, do UBND huyện C cấp ngày 18/5/2022. Tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì cả 03 thửa đất này bà S đang thế chấp tại ngân hàng H chi nhánh G phòng G1. Bà S có hứa đến cuối tháng 4/2024 sẽ rút bìa ngân hàng ra để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Đào Thị T. Việc thỏa thuận chuyển nhượng, đặt cọc tiền hai bên đều thỏa thuận bằng miệng. Theo thỏa thuận đó nên ngày 26/01/2024 bà Đào Thị T đã chuyển khoản cho bà Nguyễn Thị Thúy S số tiền 200.000.000đồng để đặt cọc cho việc chuyển nhượng đất. Ngay sau đó bà S giao rẫy cho bà Đào Thị T tiếp quản, quản lý, tưới nước cho cà phê, bà Đào Thị T làm khoảng 10 ngày thì bà Đào Thị T trả lại rẫy cho bà S vì các bên chưa thỏa thuận được công tưới và chăm sóc cây cà phê trên 3 thửa đất trên. Nhưng sau đó, bà S cứ bắt bà Đào Thị T phải chuyển thêm cho bà S 1 tỷ đồng thì bà S mới rút bìa về, sau lại bắt bà Đào Thị T đưa 4 tỷ đồng ra ngân hàng để trả cho bà S thì bà S mới rút bìa đỏ về sang tên cho bà Đào Thị T, bà Đào Thị T nhận thấy bà S đã vi phạm thỏa thuận, thấy không an toàn, không tin tưởng bà S nên bà Đào Thị T đã trả rẫy lại cho bà S, bà Đào Thị T không chăm sóc nữa, đồng thời không chuyển thêm tiền cho bà S nữa. Đến nay số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng bà Đào Thị T đã chuyển cho bà S thì bà Đào Thị T đã đòi mà bà S không trả cho bà Đào Thị T.

Nay bà Đào Thị T yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Thúy S phải trả cho bà Đào Thị T số tiền tổng cộng là 400.000.000 đồng, trong đó: Tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng vì bà S vi phạm đối với thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên nhân bà S vi phạm toàn bộ hợp đồng đặt cọc vì hai lý do:

Thứ 1: Sau khi nhận tiền đặt cọc thì bà S đã không làm thủ tục rút 03 giấy chứng nhận QSDĐ trên từ ngân hàng về để chuyển nhượng cho bà Đào Thị T mà yêu cầu bà T phải chuyển thêm số tiền 4 tỷ đồng thì bà S mới đi rút. Thời điểm xác định bà S vi phạm hợp đồng đặt cọc là tháng 4/2024.

Thứ 2: Bà S yêu cầu bà T phải bồi thường cây cà phê bị hư hại và chết khi bà T trả lại 03 thửa đất trên không chăm sóc.

Về án phí: nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu toàn bộ vì bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Thúy S phải trả cho bà Đào Thị T số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng và rút yêu cầu phạt cọc là 200.000.000 đồng. Và trình bày thay đổi nguyên nhân, thời điểm bà S vi phạm hợp đồng đặt cọc với bà T vì một lý do: Sau ngày 26/01/2024 bà T chuyển tiền đặt cọc cho bà S số tiền là 200.000.000 đồng thì bà S yêu cầu bà T đặt cọc thêm số tiền là 300.000.000 đồng. Vì bà S thay đổi số tiền yêu cầu đặt cọc, nên bà S đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, do đó bà T yêu cầu bà S trả lại số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng nhưng bà S không trả.

Đối với nội dung tin nhắn 20 bản photo hình chụp màn hình điện thoại do bị đơn cung cấp kèm theo đơn trình bày ý kiến ngày 13/2/2025 thì nguyên đơn chỉ công nhận nội dung tin nhắn lúc: 16 giờ 24 phút ngày 26/01/2024, bị đơn nhắn tin zalo cho nguyên đơn nội dung: *“Sinh bán đất rẫy cho chị 7 héc giá 650.000.00đ/1 héc thành tiền 4.550.000.000đ (bốn tỷ năm trăm mười triệu đồng) đã nhận cọc 200 000 000 đ (hai trăm triệu đồng).* Và lúc 12 giờ 26 phút ngày 27/01/2024, nguyên đơn trả lời tin nhắn zalo cho bị đơn: *“E rõ ràng vậy, chị cảm ơn em nhé”*. Ngoài ra, những tin nhắn còn lại đã bị bị đơn cắt không liên mạch và không có lợi cho nguyên đơn, nguyên đơn không cung cấp được đoạn tin nhắn trong máy nguyên đơn. Nên nguyên đơn không công nhận.

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

Bà Nguyễn Thị Thúy S là chủ sử dụng hơn 07 ha đất đang có cây cà phê kinh doanh tại xã L, huyện C, tỉnh Gia Lai thuộc 03 thửa đất có thông tin như sau: Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 66, diện tích 34.449 m², tại suối la L, xã L, huyện C, theo Giấy chứng nhận số AI 437787, do UBND huyện C cấp ngày 11/6/2007; Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 66, diện tích 25.265 m², tại thôn G, xã L, huyện C, theo Giấy chứng nhận số CM 403827, do UBND huyện C cấp ngày 24/01/2018; Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 66, diện tích 10.192,3 m², tại thôn G, xã L, huyện C, theo giấy chứng nhận số DD 890239, do UBND huyện C cấp ngày 18/5/2022.

Ngày 25/01/2024, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận về việc bị đơn sẽ chuyển nhượng cho nguyên đơn 07 ha đất đang có cây cà phê kinh doanh nêu trên với giá chuyển nhượng là 650.000.000đ/hecta, thành tiền là 4.550.000.000 đồng. Bị đơn có nhắn zalo số tài khoản 14677197 tại Ngân hàng A để nguyên đơn chuyển tiền đặt cọc. Ngày 26/01/2024, nguyên đơn đã chuyển khoản cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng với nội dung: *“Đào Thị Thom dat coc tien ray 7 hec dat ca phe, dia chi suoi la L, Ia N, Chu P”*. Đến 16:24 26/01/2024, bị đơn nhắn tin zalo cho nguyên đơn nội dung: *“Sinh bán đất rẫy cho chị 7 héc giá 650.000.00đ/1 héc thành tiền 4.550.000.000đ (bốn tỷ năm trăm mười triệu đồng) đã nhận cọc 200 000 000 đ (hai trăm triệu đồng).* Lúc 12:26 27/01/2024, nguyên đơn trả lời tin nhắn zalo: *“E rõ ràng vậy, chị cảm ơn em nhé”*. Sau ngày 26/01/2024, bị đơn đã giao cho nguyên đơn 07 ha đất đang có cây cà phê kinh doanh để nguyên đơn tiếp quản, tưới nước (như thừa nhận của nguyên đơn).

Tuy nhiên, nguyên đơn đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc và phát sinh tranh chấp, cụ thể:

Ngày 29/01/2024, nguyên đơn báo với bị đơn là không mua 07 ha đất đang có cây cà phê kinh doanh như đã thỏa thuận đặt cọc với bị đơn và nhắn tin "*Chi mua lô ngoại 700, mai đi công chung chỉ tra tiền luôn em nhé*". 10 ngày sau nguyên đơn trả lại cho bị đơn 07 ha đất đang có cây cà phê kinh doanh của bị đơn thì với lý do "*Gia đo cao qua. Ca ko co thu*", "*Chi lây 1 het thôi em*". "*Con cho nhiều chỉ đang kiêm nguoi chung*". Như vậy, so với thỏa thuận đặt cọc ban đầu vào ngày 26/01/2024 thì trong khoảng tháng 02/2024 (khi chưa đến thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng) nhưng nguyên đơn đã tự ý thay đổi nội dung cơ bản của thỏa thuận đặt cọc và không được bị đơn đồng ý. Nhằm tạo điều kiện cho nguyên đơn thực hiện đúng thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng 07 ha đất đang có cây cà phê kinh doanh thì ngày 23/02/2024 bị đơn đã nhắn tin cho nguyên đơn nội dung: "*Chị coi 20 tháng giêng này chị o làm là em làm chị mất cọc đấy. Em đã ưu tiên cho chị lắm rồi*". Đến ngày 02/3/2024, nguyên đơn trả lời: "*Chị có việc về quê em thông cảm. Thứ 3 hết về máy bay thứ 4 chị mới về được*". Tuy nhiên, nguyên đơn đã không thực hiện đúng thỏa thuận, không nghe điện thoại nên đến ngày 05/4/2024 bị đơn đã nhắn tin cho nguyên đơn với nội dung "*Chị cứ như thỏa thuận hôm mừng 8 tết mà làm và đồng thời tính tiền phân bón và tiền tưới nước đợt 2 cho tôi còn o muốn đi tới đâu tôi đi hầu tới đó*", "*Tôi đã o muốn lấy 200 của chị mới tạo điều kiện cho chị lấy 1 héc*". "*Mà chị đổi ý miết còn tôi có tiền rút ra tôi đã o bán*", "*Chị suy nghĩ kỹ đi quyết định rồi ý như nào nhắn lại cho tôi*", "*Trong vòng 10 ngày nữa chị o lấy tôi o thương lượng nữa tùy chị*", "*Còn o đợi khi nào tôi bán được rẫy rồi tôi trả*" Sau các tin nhắn trên thì bị đơn đã nhiều lần gọi điện cho nguyên đơn yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không nghe máy, không liên lạc lại và đến 22:33 ngày 15/11/2024 (tức hơn 11 tháng tính từ ngày đặt cọc 200 triệu) thì nguyên đơn nhắn tin cho bị đơn: "*Em tình sao về số tiền đặt cọc 200 triệu của chị, giờ chị sẽ mua 7 héc cà phê của em luôn giá, như thỏa thuận ban đầu, Em rút bia do về chị tra đủ tiền ko thiếu một xu, cuối nam rồi chị ko nhân nhượng voi em nữa*".

Như vậy, nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ cơ bản của thỏa thuận đặt cọc với bị đơn, cụ thể là:

Thứ nhất, nhiều lần thay đổi về diện tích đất nhận chuyển nhượng (lúc đặt cọc thì mua 7 ha với giá 650.000.000 đ/ha; sau đó đến ngày 29/01/2024 đổi ý chỉ mua 1 ha với giá 700.000.000/ha; sau đó đến 15/11/2024 lại đổi ý mua 7 ha với giá 700.000.000đ/ha); Việc làm này của nguyên đơn đã thể hiện rõ ý chí không nhất quán, các lần thay đổi ý định mua đất đã thể hiện rõ việc từ chối thực hiện thỏa thuận đặt cọc nên đã vi phạm nghĩa vụ của bên đặt cọc. *Thứ hai*, quá thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng nhưng không thực hiện việc chuyển nhượng. Sau khi hai bên lập thỏa thuận mới là nhận chuyển nhượng 1 hecta đất với giá 800.000.000 đồng, ngày thực hiện việc chuyển nhượng là 29/02/2024. Tuy nhiên, nguyên đơn đã không thực hiện đúng thỏa thuận về thời gian công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. *Thứ ba*, cố tình cắt liên lạc, không nghe cuộc gọi, không trả lời tin nhắn và không có thiện chí thương lượng giải quyết; Phải hơn 11

tháng tính từ ngày đặt cọc 200 triệu và biết rõ bị đơn đã thiệt hại rất nhiều nên phải bán đất cho người khác để trả nợ thì nguyên đơn mới nhắn tin chỉ bị đơn đề nghị tiếp tục việc mua 7 ha đất như giá thỏa thuận ban đầu, trong khi giá đất cà phê đã tăng lên nhiều lần. *Thứ tư*, vi phạm pháp luật về thỏa thuận đặt cọc tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015, nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc. Nay nguyên đơn đã vi phạm thỏa thuận, nên bị đơn từ chối việc trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Đối với hai lý do nguyên đơn cho rằng lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc hoàn toàn là do bị đơn là không đúng, vì: *Thứ nhất*: Không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả thêm số tiền 4 tỷ đồng cho bị đơn để bị đơn đi rút 3 GCNQSDĐ từ Ngân hàng thế chấp ra để làm thủ tục sang nhượng cho nguyên đơn. *Thứ hai*: Bị đơn không có yêu cầu phản tố cũng như ý kiến buộc nguyên đơn phải trả lại số tiền hư hại cây cà phê do nguyên đơn không chăm sóc sau khi bị đơn giao đất cho nguyên đơn.

Bị đơn không có lỗi và không vi phạm thỏa thuận đặt cọc, vì: Khi nhận đặt cọc, bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn biết tài sản chuyển nhượng là 07 hecta đất rẫy đang được thế chấp tại ngân hàng H chi nhánh G, phòng G1 và sẽ chủ động trả nợ ngân hàng để có đủ giấy tờ pháp lý nhằm chuyển nhượng cho nguyên đơn đúng thời hạn thỏa thuận. Bị đơn không từ chối chuyển nhượng và chỉ chuyển nhượng cho người khác khi nguyên đơn từ chối thực hiện việc chuyển nhượng và quá thời gian hai bên thống nhất vào tháng 02/2024 và tháng 4/2024.

Vậy, bị đơn có đủ căn cứ xác định nguyên đơn bà Đào Thị T từ chối thực hiện hợp đồng đặt cọc; không thực hiện đúng nghĩa vụ làm cho các bên không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng là có lỗi toàn bộ. Bị đơn hoàn toàn không có lỗi nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và chịu phạt cọc 200.000.000 là không có căn cứ, không phù hợp với quy định tại Điều 328 của BLDS. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các quy định của pháp luật, xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Yêu cầu nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận theo quy định pháp luật.

Tại phần hỏi đáp tại phiên tòa: người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc là 200.000.000 đồng thì phía bị đơn đồng ý và không có ý kiến gì. Đối với phần trình bày thay đổi nguyên nhân, thời điểm bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc chỉ một lý do: Vì bà S thay đổi số tiền đặt cọc sau ngày 26/1/2024, nên đã vi phạm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc bằng miệng nên bà T yêu cầu bà S trả lại số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng là không có căn cứ vì: Sau khi đặt cọc ngày 26/1/2024 bị đơn đã giao quyền sử dụng 3 thửa đất trên cho nguyên đơn và nguyên đơn đã tiếp nhận chăm sóc và quản lý, nhưng nguyên đơn đã tự ý trả lại sau 10 ngày không phải lỗi của bị đơn. Đối với số tiền đặt cọc ban đầu thỏa thuận là 500.000.000 đồng, sau đó ngày 26/1/2024 nguyên đơn chỉ đặt cọc 200.000.000 đồng thì bị đơn vẫn đồng ý xác nhận tại tin nhắn 16 giờ 24 phút ngày 26/01/2024

nghư nguyên đơn đã công nhận và không yêu cầu nguyên đơn trả thêm tiền cọc mới chuyển nhượng QSDĐ như nguyên đơn trình bày.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Gia Lai đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 39, 92, 147, 217, 218, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 tòa án. Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 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*

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Đào Thị T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thúy S trả lại số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) đặt cọc;

Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Kháng cáo: Ngày 11/8/2025, nguyên đơn bà Đào Thị T kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Nguyễn Thị Thúy S phải trả cho bà T số tiền cọc 200.000.000 đồng và lãi suất theo ngân hàng quy định. Nếu bà S không trả tiền thì phải rút bìa đỏ đang thế chấp ngân hàng để đi công chứng san nhượng cho bà T 7ha đất trồng cà phê tại Suối Ia L, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (cũ). Cụ thể là thửa đất số 30, tờ bản đồ số 66, diện tích 34.449m² theo bìa số AI 437787 cấp ngày 11/6/2007; thửa đất số 74, tờ bản đồ số 66 diện tích 25.265m² theo bìa số CM 403827 cấp ngày 24/01/2018; thửa đất số 35, tờ bản đồ số 66 diện tích 10.192,3m² theo bìa số BĐ 890239 cấp ngày 18/5/2022; các bìa đỏ nói trên đều do UBND huyện C cấp cho bà S.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Đào Thị T trong thời hạn luật định nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn và người đại diện ủy quyền của bị đơn vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; Tòa án xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Cuối năm 2023 bà Đào Thị T với bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy S thỏa thuận "miệng" với nhau là bà T sẽ nhận chuyển nhượng 07 ha đất rẫy có cây cà phê kinh

doanh của bà S tại khu vực huyện C, tỉnh Gia Lai (nay là xã C, tỉnh Gia Lai). Ngày 26/01/2024 bà T đặt cọc cho bà S 200.000.000đ nhằm mục đích bảo đảm cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (1) diện tích 34.449m² tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 66, địa chỉ suối la L, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 437787 do UBND huyện C cấp ngày 11/6/2007; (2) diện tích 25.265m² tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 66, địa chỉ thôn G, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 403827 do UBND huyện C cấp ngày 24/01/2018 và (3) diện tích 10.192,3m² tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 66, địa chỉ thôn G, xã L, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 890239 do UBND huyện C cấp ngày 18/5/2022; trên đất có trồng cây cà phê đang trong thời kỳ kinh doanh; giá thỏa thuận toàn bộ các diện tích đất và cây cà phê là 4.550.000.000đ. Hai bên thỏa thuận, thời hạn đặt cọc kể từ ngày 26/01/2024 đến cuối tháng 4 năm 2024 (tức ngày 30/4/2024), bà S có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng lấy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng và bà T sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại. Sự thỏa thuận trên của các đương sự là giao dịch đặt cọc theo quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự. Mặc dù thỏa thuận của các đương sự không được lập thành văn bản nhưng khi xác lập các bên tham gia đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên giao dịch đặt cọc nói trên có hiệu lực pháp luật.

[3] Thực hiện thỏa thuận trên, ngày 26/01/2024 nguyên đơn đã chuyển vào tài khoản ngân hàng cho bị đơn số tiền 200.000.000đ, sau khi nhận tiền, bị đơn có nhắn tin cho nguyên đơn với nội dung " Sinh bán đất rẫy cho chị 7héc giá 650.000.000đ/1héc thành 4550 000 000 (bốn tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng), đã nhận cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng)"; nguyên đơn cũng nhắn tin lại cho bị đơn " Em rõ ràng vậy, chị cảm ơn em nhé". Sau đó bị đơn giao toàn bộ 03 thửa đất và cây cà phê nói trên cho nguyên đơn tiếp quản để chăm sóc và thu hái sau này. Tuy nhiên đến ngày 29/01/2024, nguyên đơn nhắn tin cho bị đơn "*chị mua lô đất ngoài 700, mai đi công chứng trả tiền luôn em nhé*". 10 ngày sau nguyên đơn thông báo trả lại 03 thửa đất và cà phê cho bị đơn và nhắn tin "*Giá đó cao quá. Cà không có thu*", "*Chị lấy 01 héc thôi em, còn chỗ nhiều chị đang kiếm người chung*". Sau đó ngày 23/02/2024 bị đơn nhắn tin cho nguyên đơn với nội dung "*Chị coi 20 tháng giêng này chị không làm là em làm chị mất cọc đấy. Em đã ưu tiên cho chị lắm rồi*". Đến ngày 02/3/2024 nguyên đơn nhắn lại với nội dung "*Chị có việc về quê em thông cảm, thứ ba hết vé máy bay thứ tư chị mới về được*". Sau đó bị đơn nhiều lần nhắn tin và gọi điện yêu cầu nguyên đơn thực hiện cam kết như đã thỏa thuận nhưng nguyên đơn không trả lời. Đến ngày 15/11/2024 thì nguyên đơn mới nhắn tin yêu cầu thực hiện cam kết như ban đầu. Như vậy ngay từ đầu bị đơn đã mong muốn chuyển nhượng các thửa đất rẫy nói trên cho nguyên đơn, nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn lại thay đổi, khi thì chỉ nhận chuyển nhượng một thửa đất, khi thì cho rằng giá chuyển nhượng quá cao, cà phê không có thu hoặc rủ người mua chung. Mặc dù khi đến hạn thực hiện hợp đồng, bị đơn luôn liên hệ thúc giục và tạo điều kiện cho nguyên đơn thực hiện hợp đồng nhưng nguyên đơn vẫn viện ra nhiều lý do để từ chối ký hợp

đồng chuyển nhượng. Do đó đến hết ngày 30/4/2024 các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi hoàn toàn của nguyên đơn.

[4] Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định "*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*". Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn là người có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết như đã thỏa thuận, nên đã quyết định số tiền đặt cọc thuộc quyền sở hữu của bị đơn là có căn cứ và đúng pháp luật.

[5] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng, sau khi nhận số tiền cọc 200.000.000đ bị đơn đã tự ý thay đổi thỏa thuận, cụ thể bị đơn đòi số tiền cọc từ 200.000.000 đồng lên 500.000.000 đồng nên bị đơn là người có lỗi. Tuy nhiên nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình và nội dung này cũng không bị đơn thừa nhận nên không có cơ sở để chấp nhận.

[6]. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2025/DS-ST ngày 31/7/2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 248/2025/QĐ-SCBSBA ngày 24/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Gia Lai.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đào Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 001394 ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 7- Gia Lai;
- THADS tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, TDS, VT.

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

Đặng Chí Công