

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **67/2026/DS-PT**
Ngày 30 - 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 ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr và bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 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: 434/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 484/2025/QĐ-PT ngày 12/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 16/QĐ-PT ngày 08/01/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị V, sinh năm 1981; Địa chỉ: C H, xã Q, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976 và bà Bé Thị C, sinh năm 1985; Địa chỉ: Buôn K, xã C, tỉnh Đắk Lắk. Đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Văn Đức M, Luật sư thuộc Văn phòng L chi nhánh Đ, Đoàn Luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: A N, xã Q, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Bé Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị V trình bày:**

Vào ngày 30/01/2022, bà V có nhận chuyển nhượng thửa đất tại thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Bé Thị C với số tiền 1.100.000.000đ. Bà V đã chuyển khoản vào tài khoản của bà C số tiền

100.000.000đ để đặt cọc. Do đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất, chỉ mới có số liệu đo đạc nên hai bên thỏa thuận để bà V tự làm hồ sơ cấp GCN, khi nào làm đủ thủ tục nộp lên Phòng Tài nguyên Môi trường huyện C, hồ sơ mang tên bà V thì bà V chồng đủ số tiền còn lại là 1.000.000.000đ.

Trong thời gian làm hồ sơ thì bị gián đoạn do dịch covid, hơn nữa việc làm thủ tục hồ sơ cấp GCN phải được thực hiện theo trình tự, quy định của pháp luật về mặt thời gian, vấn đề này bà V có thông báo cho ông T, bà C biết nhưng hai ông bà không hợp tác để làm thủ tục và tiếp tục việc mua bán mà đổ lỗi cho bà V làm chậm và tự ý hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 04/10/2022, ông T và bà C hẹn bà V ra quán cà phê và hai bên thống nhất là hủy giấy cọc và không thực hiện việc chuyển nhượng đất nữa, bà V yêu cầu trả lại số tiền cọc thì ông T, bà C đồng ý nhưng xin chờ đến tết có mấy ông anh ở Lào về thì sẽ trả tiền cho bà V, nhưng từ đó đến nay ông T và bà C cố tình né tránh, không chịu trả tiền cho bà V. Vì vậy, bà V yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất đề ngày 30/01/2022 giữa bà V với ông T, bà C.

2. Buộc ông T và bà C phải trả số tiền cọc là 100.000.000đ, bà V xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu tính lãi suất.

Đối với nội dung bà C trình bày sau 01 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc (ngày 30/01/2022), bà V phải thanh toán số tiền còn lại 1.000.000.000đ là không đúng, bà V không thỏa thuận nội dung này.

**** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Bé Thị C trình bày:***

Ngày 30/01/2022, vợ chồng ông T, bà C đã ký kết hợp đồng đặt cọc với bà V để đảm bảo việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V thửa đất số 02, tờ bản đồ 64, diện tích 28.998,4m² với giá 1.100.000.000đ, theo thỏa thuận miệng giữa hai bên thì sau 01 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc (ngày 30/01/2022), bà V phải thanh toán cho ông T, bà C số tiền còn lại là 1.000.000.000đ tại Phòng T1. Bà V là người có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký cấp GCNQSD đất đối với thửa đất trên. Ông T, bà C có trách nhiệm hỗ trợ bà V ký các văn bản, giấy tờ liên quan đến việc đo đạc, đăng ký cấp GCNQSD đất khi bà V yêu cầu.

Từ tháng 3/2022, ông T, bà C đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà V thực hiện thủ tục đo đạc, đăng ký cấp GCNQSD đất và thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại nhưng bà V liên tục từ chối thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận. Bà V là người vi phạm thỏa thuận ngày 30/01/2022, ông T, bà C đã thông báo cho bà V biết về việc bà V vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2022 và chấm dứt thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Trong trường hợp nêu trên bên nhận đặt cọc không có nghĩa vụ phải tiếp tục thực hiện đặt cọc và hoàn trả số tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T và bà C làm đơn phản tố, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên tài sản đặt cọc 100.000.000đ thuộc về bên nhận đặt cọc. Tuy nhiên, yêu cầu này không cần thiết nên ông bà xin rút lại đơn phản tố và đề nghị Toà án không chấp nhận đơn khởi kiện của bà V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 3- Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 407, khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;

[1] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị V. Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2022 giữa bên đặt cọc là bà Phạm Thị V và bên nhận cọc là ông Nguyễn Văn T, bà Bé Thị C về việc đặt cọc để chuyển nhượng 28.998,4m² đất tại xã Q, huyện C là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Bé Thị C phải trả cho bà Phạm Thị V số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng;

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

[2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị V về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Bé Thị C phải trả lãi suất với số tiền là 25.000.000 đồng.

[3]. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận tài sản đặt cọc thuộc về bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Bé Thị C.

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

Ngày 22/7/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Bé Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xác minh, yêu cầu UBND xã E cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho nội dung Biên bản xác minh của Toà án cấp sơ thẩm tại UBND xã Q (nay là UBND xã E) hoặc triệu tập ông Hồ Văn Ngọc H là công chức địa chính xã để làm rõ các tình tiết có trong hồ sơ vụ án.

Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên các nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận cho rằng: Cấp sơ thẩm kết luận đất không đủ điều kiện cấp GCNQSD đất chủ yếu dựa vào lời khai ông Hồ Văn Ngọc H là công chức địa chính. Ủy ban nhân dân xã K cung cấp thông tin phải có hồ sơ, tài liệu chứng minh nhưng chưa được thu thập đầy đủ. Bị đơn đã kháng cáo yêu cầu xác minh lại chứng cứ hoặc triệu tập ông H tham gia phiên tòa nhưng chưa được xem xét. Chưa có tài liệu thể hiện hồ sơ xin cấp GCNQSD đất đã bị cơ quan có thẩm quyền từ chối. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung chứng cứ.

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

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất đề ngày 30/01/2022 thấy rằng:

Ngày 30/01/2022, nguyên đơn bà Phạm Thị V và bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Bé Thị C ký hợp đồng đặt cọc có nội dung ông T, bà C đồng ý chuyển nhượng cho bà V thửa đất số 2, tờ bản đồ số 64, diện tích 28.998,4m² tại thôn H, xã Q, huyện C với giá 1.100.000.000 đồng, bà V đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, do đất chưa được cấp GCNQSD đất nên các bên thỏa thuận bà V là người đi làm thủ tục đăng ký kê khai xin cấp GCNQSD đất, còn ông T và bà C phải hợp tác cùng bà V để đo đạc và làm thủ tục, sau khi làm đầy đủ hồ sơ nộp lên Phòng Tài nguyên môi trường khi đó hồ sơ mang tên bà V thì bà V sẽ trả đủ số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng; trường hợp ông T, bà C không chuyển nhượng nữa thì đền cọc gấp 5 lần, bà V đến ngày làm đủ hồ sơ mà không trả đủ tiền thì mất cọc.

Tại thời điểm này, ông T, bà C chưa được cấp GCNQSD đất, bà V cũng biết rõ nội dung này nhưng các bên đều thống nhất đặt cọc để đảm bảo việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, ông T và bà C chưa được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất trên, tại thời điểm đặt cọc đất cũng không thuộc trường hợp đủ điều kiện làm thủ tục cấp GCNQSD đất nên ông T, bà C chưa được quyền giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2022 bị vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự. Do đó, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở xem xét.

[2.2]. Xét yêu cầu buộc ông T và bà C phải trả cho bà V số tiền cọc 100.000.000 đồng:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: “...2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Do đó ông T, bà C phải trả lại cho bà V số tiền đặt cọc đã nhận là phù hợp.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu: cả nguyên đơn và bị đơn khi đặt cọc đều biết rõ đất chưa được cấp GCNQSD đất nhưng vẫn thoả thuận đặt cọc để chuyển nhượng nên cả hai bên đều có lỗi. Quá trình giải quyết vụ án, các bên không ai có yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không đặt ra để giải quyết.

Đối với yêu cầu đòi tiền lãi suất trên số tiền đặt cọc, bà V đã rút một phần đơn khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là phù hợp.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn có đơn phản tố đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên tài sản đặt cọc 100.000.000 đồng thuộc về bên nhận đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố trên là không phù hợp với quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự mà đây chỉ là ý kiến phản bác của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa, bị đơn rút yêu cầu này nên đình chỉ giải quyết, không làm phát sinh hậu quả, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.4] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xác minh, yêu cầu UBND xã E cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho nội dung Biên bản xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm tại UBND xã Q (nay là UBND xã E) hoặc triệu tập công chức địa chính xã để làm rõ các tình tiết của vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy các tài liệu, chứng cứ được thu thập trong hồ sơ vụ án đã rõ ràng, yêu cầu này là không cần thiết.

[2.5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của bà V được chấp nhận nên ông T, bà C phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng. Bà V được nhận lại số tiền trên sau khi thu được từ bị đơn.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V về việc tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc ông T, bà C phải trả lại số tiền cọc là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở xem xét, cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T, bà C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[5] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Bé Thị C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3- Đắk Lắk.

- Căn cứ khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 122 Điều 123, Điều 131, Điều 407, khoản 1, Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 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.

[1] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị V.

- Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2022 giữa bên đặt cọc là bà Phạm Thị V và bên nhận cọc là ông Nguyễn Văn T, bà Bé Thị C về việc đặt cọc để chuyển nhượng 28.998,4m² đất tại xã Q, huyện C là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Bé Thị C phải trả cho bà Phạm Thị V số tiền cọc đã nhận là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

[2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị V về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Bé Thị C phải trả lãi suất với số tiền là 25.000.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu đồng*).

[3]. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Bé Thị C về việc yêu cầu Tòa án công nhận tài sản đặt cọc thuộc về bị đơn.

[4]. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Bé Thị C phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*). Bà Phạm Thị V được nhận lại số tiền trên sau khi thu được từ ông Nguyễn Văn T và bà Bé Thị C.

[5]. Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Bé Thị C phải chịu 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số AA/2023/0008173 ngày 30/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3). Ông Nguyễn Văn T và bà Bé Thị C còn phải nộp 4.700.000 đồng (*Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng*).

Trả lại số tiền tạm ứng án phí 3.425.000 đồng (*Ba triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) cho bà Phạm Thị V theo biên lai số AA/2023/0007759 ngày 11/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3).

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Bé Thị C mỗi người

phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ trong số tiền 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005703 ngày 25/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

2. 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa TP TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 3;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền