

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **138/2026/DS-PT**

Ngày 09 - 3 - 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: Ông Lý Thơ Hiền

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Minh và bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 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: 617/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 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: 91/2026/QĐ-PT ngày 19/01/2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 144/QĐ-PT ngày 09/02/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị T, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số G, đường T, phường P, thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà Đặng Thị Thùy T1, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số G, đường T, phường P, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Ngô Thị Thu M, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn T, xã Q, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Mỹ Y, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Đặng Thị Thùy T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Phan Thị T và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:**

Thông qua người quen giới thiệu, bà Phan Thị T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất 543,3m² thuộc thửa 295, tờ bản đồ số 106, tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 788234, số vào sổ cấp GCN: 07070 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 14/12/2022 của bà Ngô Thị Thu M với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng.

Bà M cam kết với bà T thửa đất không bị quy hoạch, tranh chấp ... Tin tưởng như lời bà M cam kết, ngày 13/3/2025 bà T đồng ý đặt cọc cho bà M 100.000.000 đồng và hẹn 30 ngày sau các bên sẽ ra văn phòng công chứng ký giao dịch chuyển nhượng đất chính thức. Hợp đồng đặt cọc có ông Trần Thanh T2 ký tên làm chứng, do ở xa nên bà T không trực tiếp đến xem thực địa mà nhờ bà Trần Thị Mỹ Y đại diện cho bà T ký tên vào Hợp đồng đặt cọc.

Để yên tâm giao số tiền còn lại theo cam kết cho bà M, trước ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà T về Đắk Lắk kiểm tra thửa đất thì phát hiện thửa đất bà T muốn mua nằm giữa hai đường điện cao thế. Sau đó, bà T đã đề nghị Đội truyền tải điện B - Truyền tải Đ tiến hành kiểm tra hành lang an toàn lưới điện qua thửa đất nêu trên thì được biết thửa đất này có một phần diện tích 58,75m² (dài 36,37m; rộng 3,2m) nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không 220kV A - B, khi muốn sử dụng phần đất này phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

Nhận thấy việc ảnh hưởng của đường dây điện cao thế đến đời sống, sức khỏe, sinh hoạt của con người và thửa đất này bị hạn chế khả năng sử dụng, dẫn đến làm suy giảm giá trị quyền sử dụng đất. Do đó, bà T đã đề nghị bà M trả lại tiền đặt cọc nhưng bà M không đồng ý. Nếu được cung cấp thông tin rằng thửa đất này gần đường dây điện cao thế 220kV thì bà T sẽ không bao giờ mua hoặc chỉ mua bằng 1/3 giá chuyển nhượng đất mà các bên đã thỏa thuận. Vì vậy, bà T làm đơn khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2025 vô hiệu.
- Yêu cầu bà M trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng.

*** Bị đơn bà Ngô Thị Thu M trình bày:**

Ngày 13/3/2025, bà M đã đăng bán quyền sử dụng đất thuộc thửa 295, tờ bản đồ số 106 địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá 750.000.000 đồng, bà Y tự tìm đến và trả giá 700.000.000 đồng. Bà M đã chủ động gửi vị trí đất và ảnh gốc sổ đỏ để bên mua tự kiểm tra, bà M không hề đưa thông tin sai sự thật hay chèo kéo, dụ dỗ. Bà Y xác nhận nếu được giá 700.000.000 đồng thì không cần đi xem đất, kể cả khách Đồng Nai cũng không cần xem (có tin nhắn xác nhận). Sau đó 2 bên ký hợp đồng đặt cọc với giá 700.000.000 đồng, bên mua đặt cọc 100.000.000 đồng và bà M có cam kết đất chính chủ, không có tranh chấp. Bà Y gửi hình ảnh hợp đồng cho bà T đọc lại (bà T yêu cầu bổ sung thêm số tài khoản của người nhận cọc vào hợp đồng), rồi bà T đồng ý cho bà Y ký.

Sau đó bên mua đi xem đất, thấy có đường dây điện gần đất nhưng không huỷ giao dịch mà trực tiếp xuống nhà bà M và nhấn tin nhờ bà M bán lại với giá 800.000.000 đồng, bên mua cũng tự bán ra và tự dẫn khách nhiều lần. Bà M cũng đăng bài và dẫn khách đúng theo yêu cầu của bên mua. Khi không tìm được người mua khác, bà T đã đăng bài nói xấu bà M trên Facebook, công khai thông tin cá nhân và lô đất của bà M. Trước ngày công chứng 01 ngày, bên mua yêu cầu bà M mời địa chính xuống đo đất, yêu cầu hàng xóm ra chỉ giáp ranh và cam kết nếu bà M thực hiện đúng yêu cầu sẽ ra công chứng và thanh toán tiền. Đúng hẹn, bà M đã thực hiện đầy đủ theo yêu cầu nhưng bên mua không ra công chứng với lý do đất có hành lang điện. Bên mua đã biết tình trạng đất nhưng trong suốt 01 tháng vẫn giao dịch, sau đó từ chối ký kết hợp đồng là do lỗi của họ nên tiền đặt cọc thuộc về bà M, còn bà M đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo yêu cầu của bên mua, không lừa dối, dụ dỗ, che giấu thông tin gì cả.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ Y trình bày:***

Bà Y là chị dâu của bà T và được bà T nhờ ký tên trong hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2025. Việc bà ký tên chỉ với tư cách hỗ trợ, thay mặt bà T, hoàn toàn không có quyền lợi hay nghĩa vụ tài chính trong giao dịch này. Thừa đất do bà M giới thiệu, bà Y không trực tiếp đi xem đất cũng không nắm được tình trạng pháp lý của đất, càng không biết đất nằm trong hành lang an toàn lưới điện cao thế. Bà chỉ tin tưởng theo thông tin bà M cung cấp rồi giới thiệu lại cho bà T. Nếu bà Y hoặc bà T biết rõ đất bị hạn chế bởi hành lang an toàn lưới điện thì bà T sẽ không đồng ý đặt cọc hoặc chỉ chấp nhận mua với giá thấp hơn nhiều. Như vậy, việc ký kết hợp đồng đặt cọc đã được thực hiện trong tình trạng nhầm lẫn nghiêm trọng về pháp lý của thửa đất. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét và tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2025 vô hiệu do nhầm lẫn, đồng thời buộc bà M hoàn trả lại tiền đặt cọc cho bà T để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 3 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 116, 117, 134, 135, 138, 139 và 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị T về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 13/3/2025 giữa bà Phan Thị T (bà Trần Thị Mỹ Y) với bà Ngô Thị Thu M về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 543,3m², thuộc thửa 295, bản đồ số 106 địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu và yêu cầu buộc bà Ngô Thị Thu M phải có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị T số tiền 100.000.000 đồng.

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 09/01/2026, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Đặng Thị Thùy T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

* 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 nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 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: Nguyên đơn bà Phan Thị T kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc:

Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 13/3/2025 giữa bên bán là bà Ngô Thị Thu M với bên mua là bà Phan Thị T có nội dung: Bà M đồng ý chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 295, tờ bản đồ số 106, diện tích 543,3m² tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá 700.000.000 đồng; bà T đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, hạn 30 ngày tính từ ngày đặt cọc các bên sẽ thực hiện thủ tục công chứng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, bà T phải giao đủ tiền cho bà M; bà M cam kết đất không tranh chấp, bàn giao đủ đất và giấy tờ; trường hợp bà M không chuyển nhượng đất thì phải bồi thường gấp 02 lần, còn bà T không mua nữa thì mất số tiền đã đặt cọc.

Mục đích đặt cọc là để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chủ thể giao kết hợp đồng: Tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc, bên đặt cọc là bà Phan Thị T ủy quyền miệng cho chị dâu là bà Trần Thị Mỹ Y ký đại diện trên hợp đồng đặt cọc; sau đó bà T đã chuyển tiền cọc 100.000.000 đồng qua tài khoản ngân hàng của bên nhận cọc là bà Ngô Thị Thu M. Việc bà T ủy quyền cho bà Y xác lập giao dịch đặt cọc được ba bên thống nhất và không có tranh chấp.

Đối tượng giao dịch chuyển nhượng được đặt cọc là quyền sử dụng đất thuộc thửa 295, tờ bản đồ 106, diện tích 543,3m² tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 788234 ngày 14/12/2022 cho bà Ngô Thị Thu M.

Trước khi xác lập hợp đồng đặt cọc, bà M đã gửi định vị vị trí thửa đất và hình ảnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y, để bà Y thông báo cho bà T biết. Căn cứ thông tin trên hợp đồng đặt cọc xác định được đối tượng giao dịch chuyển nhượng; có vị trí thửa đất để bên mua tiến hành kiểm tra tình trạng pháp lý và các thông tin khác cần thiết để xác lập giao dịch chuyển nhượng. Tuy nhiên, bên mua không kiểm tra thửa đất trên thực tế trước khi đặt cọc là sự chủ quan của bên mua, thể hiện sự chấp nhận rủi ro khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng mà không quan tâm đến vị trí, địa thế, điều kiện khác của thửa đất nhận chuyển nhượng. Bên bán là bà M không cung cấp thông tin sai sự thật về thửa đất chuyển nhượng cho bà Y và bà T, không có yếu tố lừa dối trong giao dịch dân sự. Bà T cho rằng bà M không thông báo cho bà T được biết quyền sử dụng đất chuyển nhượng có đường dây điện cao thế làm bà bị nhầm lẫn nên hợp đồng vô hiệu là chưa đủ cơ sở.

Căn cứ Công văn 671/TTĐDL-KT ngày 18/5/2025 và biên bản làm việc ngày 22/4/2025 kèm theo thì vị trí thửa đất chuyển nhượng nêu trên nằm khoảng giữa các cột 95-96 đường dây 220kV A - B; bị giới hạn hành lang an toàn lưới điện đường dây 220kV A - B, chủ sử dụng đất được phép xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo nhà ở, công trình trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không nhưng phải đảm bảo yêu cầu quy định tại các khoản 3, 4 Điều 4, khoản 1 Điều 8, khoản 1 Điều 16 Nghị định 62/2025/NĐ-CP ngày 04/3/2025 của Chính phủ; không phải trường hợp không được phép sử dụng mà thuộc trường hợp được phép sử dụng nhưng tuân thủ quy định an toàn lưới điện.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc lập ngày 13/3/2025 nêu trên được các chủ thể có năng lực pháp luật và hành vi dân sự đầy đủ xác lập, thực hiện, đảm bảo các quy định về hình thức và nội dung, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không bị lừa dối, cưỡng ép hay đe dọa; không thuộc trường hợp bị nhầm lẫn dẫn đến một trong các bên không đạt được mục đích của giao dịch. Là giao dịch dân sự có hiệu lực.

[2.2] Do hợp đồng đặt cọc có hiệu lực nên bà T từ chối xác lập hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm nghĩa vụ của bên đặt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng *“nếu bên B (bà T) không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên”* và quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và đòi lại tiền cọc là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Bà T kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu 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 người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Đặng Thị Thùy T1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 3 - Đắk Lắk.

[2] Căn cứ vào các điều 116, 117, 134, 135, 138, 139 và 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị T về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 13/3/2025 giữa bà Phan Thị T (bà Trần Thị Mỹ Y) với bà Ngô Thị Thu M về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 543,3m², thuộc thửa 295, bản đồ số 106 địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu và yêu cầu buộc bà Ngô Thị Thu M phải có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị T số tiền 100.000.000 đồng.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị T phải chịu 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) tiền chi phí thẩm định tại chỗ, được khấu trừ số tiền đã nộp và chi phí xong.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị T phải chịu 5.300.000 đồng (*Năm triệu ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 2.800.000 đồng (*Hai triệu tám trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005747 ngày 12/8/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Bà Phan Thị T phải tiếp tục nộp số tiền 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002273 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- Toà PT TAND tối cao 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*)

Lý Thơ Hiền