

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **147/2026/DS-PT**
Ngày 10 - 3 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Nhung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuấn, bà Lưu Thị Thu Hương.

- 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.

Vào các ngày 19 tháng 01 và 10 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: 494/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11- Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 431/2025/QĐ-PT ngày 01/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 404/QĐ-PT ngày 29/12/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 07/2026/QĐPT-DS ngày 19/01/2026, Thông báo chuyển thời gian xét xử số 01/TB-TA ngày 06/02/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1966; Địa chỉ: A L, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Thu T1, sinh năm 1959; Địa chỉ: A L, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Đ; Địa chỉ: T T, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Lê Xuân L, chức vụ: Chuyên viên quản lý khách hàng Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh P – Phòng G; Địa chỉ: B T, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Lê Thị Thu T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Thu T trình bày:**

Bà T và bà T1 là chị em ruột với nhau, do bà T1 có nhu cầu chuyển nhượng đất nên ngày 15/6/2022 (âm lịch), hai bên có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số D4-IV-A-d, diện tích 67,95m² tại địa chỉ: A L, phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) với giá tiền 8.000.000.000 đồng. Bà T có đặt cọc cho bà T1 số tiền 300.000.000 đồng với sự chứng kiến của ông Võ Huỳnh Nam H là con ruột của bà T. Hai bên thoả thuận thời hạn công chứng là 90 ngày, từ ngày 15/6/2022 đến ngày 15/9/2022 âm lịch. Trường hợp bên bán không bán nữa thì sẽ phải bồi thường cho bên mua gấp 20 lần số tiền đã đặt cọc, bà T1 cho rằng bà T tự ý sửa chữa Hợp đồng đặt cọc từ 2 lần thành 20 lần là hoàn toàn bịa đặt. Tại phần cam kết chung, bên bán có cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ và cam đoan không có tranh chấp với bất kỳ cá nhân, tổ chức nào nhưng lại thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ. Tại thời điểm giao dịch, bà T không hề biết việc bà T1 thế chấp nhà, đất tại Ngân hàng. Trong thời hạn 03 tháng theo như thoả thuận, bà T1 chưa từng ra công chứng để chuyển nhượng nhà, đất cho bà T trong khi bà T đã giao đủ tiền cọc 300.000.000 đồng. Ngoài Hợp đồng đặt cọc lập ngày 15/6/2022 âm lịch, hai bên không thoả thuận phải đưa đủ số tiền còn lại 7.700.000.000 đồng để rút sổ tại Ngân hàng. Đến thời điểm thoả thuận công chứng chuyển nhượng nhà, đất thì lúc này bà T1 mới nói với bà T là GCNQSD đất trên hiện đang thế chấp tại Ngân hàng, bà T đã yêu cầu bà T1 phải xoá thế chấp để thực hiện việc chuyển nhượng theo như Hợp đồng đặt cọc nhưng bà T1 không thực hiện.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2022 (âm lịch) giữa bà T và bà T1, buộc bà T1 trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng, vì tình cảm chị em trong gia đình nên phạt cọc gấp 20 lần giảm xuống gấp 10 lần với số tiền 3.000.000.000 đồng, tổng cộng bà T1 phải trả cho bà T số tiền 3.300.000.000 đồng. Ngoài ra, trong quá trình tiến tới thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T có tiến hành cải tạo, sửa chữa nhà trên diện tích đất đặt cọc với số tiền 745.369.000 đồng nên yêu cầu bà T1 phải trả lại cho bà T số tiền trên. Đến ngày 11/3/2025, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện bồi thường chi phí xây dựng, sửa chữa công trình trên diện tích đất đặt cọc.

*** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị Thu T1 trình bày:**

Bà T1 và bà T có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số D4-IV-A-d, diện tích 67,95m² tại địa chỉ: A L, Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) với giá 8.000.000.000 đồng. Bà T có đặt cọc cho bà T1 số tiền 300.000.000 đồng, bà T1 đã nhận đủ. Từ năm 2016, bà T1 vay vốn tại Ngân hàng, khi đặt cọc, bà T và bà T1 có thoả thuận thời hạn công chứng là 03 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng đặt cọc (ngày 15/6/2022 âm lịch), tuy nhiên trong thời hạn đó bà T có yêu cầu bà T1 đưa thêm số tiền 3.000.000.000 đồng để bà T1 rút sổ ra từ Ngân hàng mà bà đã vay trước đó để làm thủ tục công chứng nhưng bà T hện nhiều lần và đến nay vẫn không đưa. Vì là chị em trong nhà nên việc bà T1 vay và thế chấp nhà, đất tại Ngân hàng, bà T biết rõ mà vẫn đồng ý mua nhà và hện bà T1 trong khoảng thời

gian 03 tháng sẽ đưa thêm tiền để bị đơn rút sổ. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, bà T không sửa chữa hay xây dựng trên nhà, đất của bà T1. Nay bà T khởi kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2022, buộc bà T1 trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng, phạt cọc gấp 10 lần với số tiền 3.000.000.000 đồng, tổng cộng là 3.300.000.000 đồng thì bà T1 không đồng ý.

Ngày 24/3/2025, bà T1 có đơn yêu cầu buộc bà T bồi thường thiệt hại về tài sản do bà T lấy, tháo dỡ, làm hư hỏng và đập phá tài sản. Ngoài ra, bà T1 trình bày tại Hợp đồng đặt cọc ghi phạt cọc 2 lần nhưng bà T ghi thêm phạt cọc 20 lần.

*** Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ trình bày:**

Bà Lê Thị Thu T1 bắt đầu vay vốn tại Ngân hàng từ năm 2016, thế chấp đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 277, tờ bản đồ số D4-IV-A-d, diện tích 67,95m² tại địa chỉ: A L, Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk), tài sản trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định, việc bà T1 nhận tiền đặt cọc để bán tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng cho bà T, Ngân hàng không biết và không có văn bản đồng ý.

Hiện nay, bà T1 đang vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/654889/HĐTD ngày 25/4/2024, số tiền 3.000.000.000 đồng và Hợp đồng hạn mức thấu chi số 02/2024/654889/HĐTD ngày 11/9/2024, số tiền 500.000.000 đồng. Trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng, bà T1 đóng tiền lãi đều đặn và đúng hạn. Đối với việc bà T khởi kiện, Ngân hàng không có ý kiến gì, đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Người làm chứng ông Võ Huỳnh Nam H trình bày:**

Vào ngày 15/6/2022 âm lịch, ông có chứng kiến mẹ ông là bà T và di ruột của ông là bà T1 ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số D4-IV-A-d, diện tích 67,95m² tại địa chỉ: A L, Phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) với giá tiền 8.000.000.000 đồng. Ông xác nhận mẹ ông có đặt cọc cho bà T1 số tiền 300.000.000 đồng, hai bên thoả thuận thời hạn công chứng là 03 tháng sau và cam kết nếu bên bán không bán nữa thì sẽ phải bồi thường cho bên mua gấp 20 lần số tiền đã đặt cọc. Sau đó, mẹ ông có cải tạo, sửa chữa nhà trên diện tích đất đặt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 11- Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 131, 320, 328, 408 Bộ luật Dân sự; Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu T. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2022 âm lịch được ký kết giữa nguyên đơn bà Lê Thị Thu T và bị đơn bà Lê Thị Thu T1 vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Lê Thị Thu T1 phải trả lại cho nguyên đơn bà Lê Thị Thu T số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu T về việc buộc bị đơn bà Lê Thị Thu T1 phải trả tiền phạt cọc là 3.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu T về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Thu T1 bồi thường chi phí xây dựng, sửa chữa công trình trên đất số tiền 745.369.000 đồng.

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

* Ngày 14/8/2025, nguyên đơn bà Lê Thị Thu T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày: Sau khi đặt cọc, bà T đã tiến hành sửa chữa, cải tạo, nâng cấp căn nhà số A L, phường T, tỉnh Đắk Lắk và nhiều lần đưa tiền mặt, chuyển khoản cho bà T1 tổng cộng hết 2.383.869.000 đồng; trước đây do ít hiểu biết pháp luật nên bà đã rút yêu cầu buộc bà T1 trả lại số tiền đã đầu tư, sửa chữa nhà nhưng nay nhận thấy yêu cầu này không thể tách rời với hợp đồng đặt cọc nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết luôn trong cùng 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 21/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11- 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 nguyên 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 hiệu lực của hợp đồng đặt cọc:

Vào ngày 15/6/2022 (âm lịch), bà T và bà T1 ký hợp đồng đặt cọc với nội dung bà T1 đồng ý chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 277, tờ bản đồ số D4-IV-A-d, diện tích 67,95m² tại địa chỉ: A L, phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) với giá 8.000.000.000 đồng, bà T đặt cọc trước 300.000.000 đồng, trong thời hạn 90 ngày (từ ngày 15/6/2022 đến ngày 15/9/2022), bên bán nhận đủ tiền đặt cọc sẽ cùng bên mua làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên mua phải giao đủ số tiền còn lại cho bên bán. Tuy nhiên, tại thời điểm đặt cọc, GCNQSD đất của thửa đất trên đang được bà T1 thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, bà T1 biết rõ thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng không thông báo cho Ngân hàng mà vẫn tiến hành ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp được quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự; Ngân hàng không biết và không có văn bản đồng ý cho bà T1 được đặt cọc bán nhà, đất đang thế chấp; do đó Hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2022 bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự.

Xét thấy, nhận định trên của Tòa án cấp sơ thẩm là không phù hợp, bởi lẽ: Tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”. Mục đích đặt cọc là để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 277, tờ bản đồ số D4-IV-A-d.

Căn cứ quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2022 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 nhằm lẫn dẫn đến một trong các bên không đạt được mục đích của giao dịch.

Theo hướng dẫn tại mục 13, phần III, Công văn số 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao về thông báo giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong công tác xét xử thì trong trường hợp này cần xác định hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập, có hiệu lực nhằm bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Hết thời hạn đặt cọc, người nhận đặt cọc không trả nợ Ngân hàng dẫn đến việc không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thoả thuận là vi phạm thoả thuận của hợp đồng đặt cọc, cần xác định đây là lỗi của bên nhận đặt cọc. Ngoài ra, Án lệ số 79/2025/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua vào ngày 24/12/2025 và được công bố theo Quyết định 339a/QĐ-CA25/12/2025 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì việc các bên thoả thuận đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trong thời

gian tài sản đang thế chấp tại ngân hàng không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc.

Do đó hợp đồng đặt cọc được xác định là hợp pháp, có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện. Việc bà T yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc là không phù hợp, Hội đồng xét xử không chấp nhận mà cần công nhận hiệu lực của hợp đồng này.

[2.2] Bà T cho rằng, bà đã giao đủ số tiền cọc nhưng đến nay bà T1 vẫn không thực hiện công chứng và sau khi đặt cọc mới biết GCNQSD đất của thửa đất trên hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ. Còn bà T1 trình bày, bà đã nhận đủ số tiền cọc, hai bên có thoả thuận trong thời hạn 90 ngày, bà T sẽ đưa cho bà T1 thêm số tiền 3.000.000.000 đồng để trả Ngân hàng, xoá thế chấp làm thủ tục công chứng theo quy định nhưng sau đó bà T không đưa nên bà T1 không có tiền để rút GCNQSD đất ra, tại thời điểm đặt cọc vì là chị em trong nhà nên bà T hoàn toàn biết rõ thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Tuy nhiên, những nội dung này bà T1 không có chứng cứ chứng minh, không được bà T thừa nhận, hơn nữa tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc đã ghi nhận sau khi nhận đủ tiền cọc thì bà T1 phải làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, thủ tục công chứng hoàn tất thì bà T mới phải trả số tiền còn lại. Do đó, lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc về bà T1 nên cần buộc bà T1 phải trả lại cho bà T số tiền cọc đã nhận là phù hợp.

[2.3] Đối với số tiền phạt cọc: Tại phần cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc, các bên có thoả thuận: quá thời hạn đặt cọc, nếu bà T1 không chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bà T thì bà T1 phải bồi thường cho bà T gấp 20 lần số tiền đã đặt cọc; ngược lại nếu bà T không mua nữa thì mất số tiền đã đặt cọc. Bà T1 cho rằng, các bên chỉ thoả thuận phạt cọc là 02 lần nhưng bà T tự ý sửa chữa thành 20 lần, tuy nhiên bà T1 không có tài liệu chứng cứ chứng minh, không yêu cầu giám định chữ viết và không được bà T thừa nhận. Qua xem xét nhận thấy tại nội dung buộc bồi thường gấp 20 lần không có dấu hiệu sửa chữa, tẩy xoá, không ai có yêu cầu giám định nên nội dung bà T1 trình bày không được chấp nhận. Như vậy, nội dung phạt cọc các bên thoả thuận phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự “*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 thoả thuận khác*”. Theo đơn khởi kiện, bà T chỉ yêu cầu phạt cọc là 10 lần. Xét yêu cầu này là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu về phạt cọc của bà T, buộc bà T1 phải trả cho bà T số tiền phạt cọc 3.000.000.000 đồng là phù hợp.

[3] Về đơn yêu cầu bồi thường tài sản bị thiệt hại của bà T1 trong quá trình giải quyết vụ án, bà T1 không có yêu cầu cụ thể, không thực hiện nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[4] Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp thêm các tài liệu, chứng cứ mới thể hiện sau khi đặt cọc, bà T đã tiến hành sửa chữa, cải tạo, nâng cấp căn nhà số A L, phường T, tỉnh Đắk Lắk và nhiều lần đưa tiền mặt, chuyển khoản cho bà T1

tổng cộng là 2.383.869.000 đồng; trước đây do ít hiểu biết nên bà đã rút yêu cầu khởi kiện buộc bà T1 trả lại số tiền đã đầu tư, sửa chữa nhưng nay nhận thấy yêu cầu này không thể tách rời với các yêu cầu liên quan đến hợp đồng đặt cọc nên đề nghị xem xét giải quyết trong cùng vụ án. Hội đồng xét xử thấy rằng: Nội dung này trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bà T đã tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà T1 bồi thường chi phí xây dựng, sửa chữa công trình trên đất số tiền 745.369.000 đồng, không bị ai ép buộc, đe dọa nên Toà án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết là đúng quy định pháp luật. Trường hợp bà T vẫn tiếp tục yêu cầu thì có quyền khởi kiện lại bằng một vụ án dân sự khác. Đối với số tiền bà T trình bày cho bà T1 mượn tiền mặt hay chuyển khoản ngoài số tiền 745.369.000 đồng thì trong đơn khởi kiện và tại cấp sơ thẩm bà T không yêu cầu giải quyết nên cấp phúc thẩm không có căn cứ xem xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí. Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc không được chấp nhận.

[6] Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy Toà án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2022 (âm lịch) giữa bà T và bà T1 bị vô hiệu và bác yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là không phù hợp với quy định pháp luật. Vì vậy Hội đồng xét xử cần chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng trên.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà T không phải chịu án phí.

[8] 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 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thu T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 11- Đắk Lắk.

Căn cứ vào các Điều 117, 118, 119, 328, 418, 422, 423 Bộ luật Dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 và khoản 2 Điều 26, khoản 2 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu T:

Công nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2022 âm lịch giữa nguyên đơn bà Lê Thị Thu T và bị đơn bà Lê Thị Thu T1 về việc chuyển nhượng thửa đất số 277, tờ

bản đồ số D4-IV-A-d, diện tích 67,95m² tại địa chỉ: A L, phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên (nay là phường T, tỉnh Đắk Lắk) là có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bị đơn bà Lê Thị Thu T1 phải trả lại cho nguyên đơn bà Lê Thị Thu T số tiền cọc 300.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 3.000.000.000 đồng, tổng cộng là 3.300.000.000 đồng (*Ba tỷ ba trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thu T về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Thu T1 bồi thường chi phí xây dựng, sửa chữa công trình trên đất số tiền 745.369.000 đồng.

Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết lại theo thủ tục chung theo quy định tại Điều 218 của Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Lê Thị Thu T1 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Lê Thị Thu T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ trong số tiền 56.323.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0002975 ngày 06/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 11 – Đắk Lắk). Bà T được nhận lại 56.023.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu không trăm hai mươi ba nghìn đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Lê Thị Thu T được trả lại 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 Toà án số 0009181 ngày 22/8/2025 của 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:

- Toà PT TAND tối cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 11;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(*đã ký*)

Nguyễn Thị Nhung