

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 196/2026/DS-PT

Ngày: 30 - 3 - 2026

*V/v Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

**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: Ông Nguyễn Duy Thuần

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Minh

Bà Đặng Thị Thu Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Tiến Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 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: 620/2025/TLPT-DS, ngày 17 tháng 12 năm 2025, về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 160/2025/DS-ST, ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 133/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 184/2026/QĐ-PT ngày 11/3/2026, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Trịnh S, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số 72/9 Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 227 N, phường B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Trần Vĩnh Q, sinh năm 1988 và bà Phan Thị Ái V, sinh năm 1985. Nơi ĐKKTT: Số 487 L, phường E, tỉnh Đắk Lắk. Nơi ở hiện nay: Số 27 A, phường T, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

+ Ông Bùi Văn C, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số nhà 05 đường A11, buôn Km, phường T, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

+ Ông Nguyễn Khắc D, sinh năm 1990. Địa chỉ: Thôn Ea, xã D, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1984. Nơi ĐKKHKT: Số 55 Ng, phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Nơi ở hiện nay: Số E4 – 1/14 Trung tâm Đ, phường 10, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1995. Địa chỉ: Số 164 Ph, phường B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Trần Vĩnh Q, bà Phan Thị Ái V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Trịnh S và bà Nguyễn Thị Thu H có mối quan hệ quen biết. Khoảng đầu năm 2022, bà Nguyễn Thị Thu H nhờ ông S tìm đất để mua cho bà H và ông S đồng ý.

Đến khoảng đầu tháng 4/2022, ông S giới thiệu cho bà Nguyễn Thị Thu H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 64, tờ bản đồ 11, diện tích 1.775m² tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BT 903033 do UBND t hành phố B cấp ngày 30/03/2015 cho vợ chồng ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V.

Qua trao đổi thông tin với vợ chồng ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V thì giá chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ lô đất là 1.100.000.000 đồng. Ông S đã chụp gửi cho bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vị trí thửa đất và báo giá chuyển nhượng cho bà H thì bà H nói với ông S không đủ tiền nên chỉ nhận chuyển nhượng một nửa diện tích và nhờ ông S đặt cọc hộ bà H. Ông S đồng ý và nói với bà H sẽ tìm người mua một nửa thửa đất còn lại với bà H.

Bà Nguyễn Thị Thu H đã chuyển cho ông S số tiền 50.000.000 đồng và nhờ ông S đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay cho bà H. Sau khi nhận tiền của bà H, ông S đã chuyển khoản cho ông Trần Vĩnh Q số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) để đặt cọc. Qua trao đổi, ông S và ông Trần Vĩnh Q thống nhất lập Hợp đồng đặt cọc với nội dung số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 11 (Thực tế chỉ đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng mà bà H chuyển cho ông S để nhờ ông S đặt cọc hộ bà H). Hai bên cũng thống nhất ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trong Hợp đồng cọc là 1.220.000.000 đồng (thực tế giá chuyển nhượng ông Trần Vĩnh Q thống nhất với ông S là 1.100.000.000 đồng). Ông S và ông Trần Vĩnh Q cũng thống nhất khi ra công chứng trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại.

Trong thời gian đặt cọc, ông Trần Vĩnh Q nói với ông S cần tiền lo việc gia đình nên yêu cầu ông S giao trước tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông S đã báo lại với bà Nguyễn Thị Thu H để bà H chuyển tiền cho ông S để ông S trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước cho ông Q.

Như vậy, ngoài số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng chuyển ngày 06/4/2022, kể từ ngày 22/4/2022 đến ngày 06/5/2022, bà Nguyễn Thị Thu H đã chuyển cho ông S tổng số tiền là 500.000.000 đồng để nhờ trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất một nửa thửa đất số 64 theo các lần cụ thể như sau:

- + Ngày 22/4/2022: Bà H chuyển số tiền là: 100.000.000 đồng;
- + Ngày 04/5/2022: Bà H chuyển số tiền là: 200.000.000 đồng;
- + Ngày 06/5/2022: Bà H chuyển tổng số tiền là: 200.000.000 đồng;

Sau khi nhận tiền của bà Nguyễn Thị Thu H, ông S đã chuyển cho ông Trần Vĩnh Q số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Tổng số tiền ông S đặt cọc hộ và trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Vĩnh Q thay cho bà Nguyễn Thị Thu H là 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*).

Theo thỏa thuận với vợ chồng ông Q và bà V, ông S hẹn bà Nguyễn Thị Thu H và người mua chung đất do ông S giới thiệu đến Văn Phòng công chứng Võ Thị L (Địa chỉ: 54 T, thành phố B) vào ngày 06/5/2022 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đến ngày hẹn ký Hợp đồng, người mua chung báo không mua đất nữa. Còn bà Nguyễn Thị Thu H bị thiếu giấy xác nhận tình trạng hôn nhân nên chưa thể công chứng được Hợp đồng. Sau đó, các bên thương lượng ký sẵn 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất trên với giá tiền là: 280.000.000 đồng (*Hai trăm tám mươi triệu đồng*) cho một mình bà H đứng tên ký nhận chuyển nhượng, có lãn tay trước. Khi nào bà H bổ sung đủ giấy tờ sẽ tiến hành công chứng hợp đồng sau.

Sau đó, ông S có thương lượng với ông Trần Vĩnh Q về việc nợ lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 600.000.000 đồng để ông S tìm người khác mua chung đất với bà H nhưng ông Q không đồng ý nên việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được.

Sau khi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được, ông S yêu cầu ông Trần Vĩnh Q trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu H nhưng ông Q không đồng ý trả tiền.

Theo Bản án dân sự phúc thẩm số 207/2024/DS-PT, ngày 26/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thì bà Nguyễn Thị Thu H khởi kiện ông S và vợ chồng

ông Trần Vĩnh Q, bà Phan Thị Ái V đề đòi lại tổng số tiền 550.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Kết quả, Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H với ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V nhưng buộc một mình ông S phải trả lại cho bà H tổng số tiền 550.000.000 đồng vì cho rằng chỉ có ông S là người trực tiếp giao dịch với ông Trần Vĩnh Q.

Như vậy, bản chất sự việc thì ông Nguyễn Trịnh S chỉ là người môi giới đứng ra giới thiệu đất của ông Q cho bà H nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận tiền của bà Nguyễn Thị Thu H chuyển cho ông S để nhờ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S đã chuyển tiền cho vợ chồng ông Trần Vĩnh Q. Việc ông S ký hợp đồng đặt cọc nhưng mục đích không phải để nhận chuyển nhượng đất cho ông S mà cho bà H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V ký với bà Nguyễn Thị Thu H bị tuyên vô hiệu, việc mua bán chuyển nhượng không thành nên việc ông Q và bà V chiếm giữ số tiền 450.000.000 đồng là không có căn cứ pháp luật. Do đó, ông Trần Vĩnh Q phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận là 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*) cho ông Nguyễn Trịnh S.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông S đã khởi kiện ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V, đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S là:

+ *Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2022 giữa ông Nguyễn Trịnh S với ông Trần Vĩnh Q.*

+ *Buộc ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V trả lại cho ông Nguyễn Trịnh S toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là: 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng).*

2. Quá trình tham gia tố tụng, tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết nên ông Q, bà V đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trịnh S thửa đất số 64, tờ bản đồ 11; Địa chỉ: xã Cư, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND Thành phố Buôn Ma Thuột, cấp ngày 30/3/2015 với giá chuyển nhượng 1.220.000.000 đồng. Ngày 06/4/2022 hai bên đã viết giấy cọc để ông S đặt cọc cho ông Q, bà V số tiền là 100.000.000 đồng nhưng thực tế ông S chỉ đưa cho ông Q, bà V 50.000.000 đồng. Hai bên thống nhất thời hạn đặt cọc đến ngày 03/5/2022 sẽ thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 03/5/2022 ông Q, bà V yêu cầu ông S ra thực hiện ký hợp đồng công chứng và thanh toán số tiền còn lại. Tuy nhiên, do đang nghỉ bù lễ 30/4 và 01/5 nên hai bên không thực hiện được do các Văn phòng công chứng nghỉ lễ bù, do đó phải chuyển sang ngày kế tiếp là ngày 04/5/2022 để công chứng nhưng ông S nói là chưa chuẩn bị đủ tiền và ngày 04/5/2022 ông S đặt cọc thêm cho Q, bà V số tiền là 200.000.000 đồng, ngày 06/5/2022 ông S tiếp tục đặt cọc thêm cho ông Q, bà V số tiền là 200.000.000 đồng và ông S nói mua thửa đất này nhưng nhờ bà chỉ đứng tên chứ ông S không đứng tên. Hai bên hẹn đến ngày 07/5/2022 ra ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 07/5/2022 ông Q, bà V ra ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Võ Thị Lathi ông S mới nói người đứng tên dùm là bà Nguyễn Thị Thu H. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã ký vào hợp đồng nhưng ông S nói chưa đủ số tiền 770.000.000 đồng còn lại mà chỉ có 400.000.000 đồng để thanh toán và yêu cầu được thiếu lại 370.000.000 đồng nhưng ông Q, bà V không đồng ý nên hợp đồng chưa được công chứng.

Như vậy tổng số tiền 03 lần mà ông S đặt cọc cho ông Q, bà V là 450.000.000 đồng, ông Q bà V nhiều lần yêu cầu ông S thanh toán hết số tiền còn lại và công chứng hợp đồng để hoàn tất thủ tục mua bán nhưng ông S thường xuyên né tránh. Ông Q, bà V không hề biết bà H là ai, ông bà không nhận tiền đặt cọc hay bất kỳ khoản tiền nào từ bà H.

Nay ông Nguyễn Trịnh S khởi kiện, ý kiến của bị đơn như sau:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2022 giữa ông Nguyễn Trịnh S với ông Trần Vĩnh Q.

+ Không chấp nhận việc nguyên đơn yêu cầu ông Trần Vĩnh Q, bà Phan Thị Ái V phải trả lại cho ông Nguyễn Trịnh S số tiền là 450.000.000 đồng.

+ Bị đơn đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại với ông Nguyễn Trịnh S, với điều kiện ông Nguyễn Trịnh S phải trả lại cho ông Q, bà V số tiền 770.000.000 đồng còn lại. Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến gì thêm.

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

Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Trịnh S có mối quan hệ quen biết thân thiết. Do ông Nguyễn Trịnh S trú tại Đák Lăk nên từ khoảng cuối tháng 3 năm 2022, bà H đã nhờ ông Nguyễn Trịnh S tìm giới thiệu cho bà H nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Thành phố B. Đến khoảng đầu tháng 4/2022, ông Nguyễn Trịnh S nói với bà H đã tìm được thửa đất để nhận chuyển nhượng. Qua

hình chụp ông Nguyễn Trịnh S gửi trên zalo, bà H biết thửa đất chuyển nhượng là thửa đất số 64, tờ bản đồ 11, địa chỉ Xã Cư, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND Thành phố B cấp ngày 30/03/2015.

Do không đủ tiền nên bà Nguyễn Thị Thu H đề nghị chỉ mua một nửa lô đất trên nên ông Nguyễn Trịnh S hứa giới thiệu người mua chung cùng với bà H (bà H chỉ nghe nói người mua đất chung là vợ chồng người tên Tài nào đó ở Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Nguyễn Trịnh S yêu cầu bà H thanh toán tổng số tiền để mua một nửa lô đất trên là: 550.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm năm mươi triệu đồng*) để ông S thanh toán cho chủ đất là vợ chồng ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V. Ông Nguyễn Trịnh S hẹn bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng vào ngày 06/05/2022.

Theo yêu cầu của ông Nguyễn Trịnh S, bà Nguyễn Thị Thu H đã thực hiện chuyển tiền mua đất để ông S chuyển cho bên bán với tổng số tiền là 550 triệu đồng, 05 lần chuyển khoản tại Ngân hàng Xây Dựng (CBBank) và Ngân hàng Đại Chúng Việt Nam (PV Combank), có sao kê chuyển khoản như sau:

- + Ngày 06/4/2022 từ CB Bank - Số giao dịch 890001325: 50.000.000 đồng;
- + Ngày 22/4/2022 từ CB Bank - Số giao dịch 890000582: 100.000.000 đồng;
- + Ngày 04/5/2022 từ CB Bank - Số giao dịch 890004030: 200.000.000 đồng;
- + Ngày 06/5/2022 từ CB Bank - Số giao dịch 890001605: 51.000.000 đồng;
- + Ngày 06/5/2022 từ PVCombank -Số giao dịch FT22126PHI00008: 149.000.000 đồng.

Theo lịch hẹn với ông S, ngày 06/05/2022, bà H đã đến Văn phòng công chứng Võ Thị L (Địa chỉ: 54 Trần Nhật D- thành phố B) để ký hợp đồng chuyển nhượng đất cùng với sự có mặt của ông Nguyễn Trịnh S, vợ chồng ông Q, bà V.

Tại Văn phòng công chứng Võ Thị L, các bên đã làm quen nhau, ông Q và bà V được giới thiệu là người bán đất cho bà H và trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H. Bà H, ông Q, bà V trực tiếp được người của Văn phòng công chứng giải thích quyền và nghĩa vụ, kiểm tra giấy tờ để làm các thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng.

Sau khi các bên đã ký đồng ý trực tiếp ký vào hợp đồng, theo yêu cầu hồ sơ công chứng thì bị thiếu giấy chứng nhận tình trạng hôn nhân của bà H nên Công chứng viên chưa ký và đóng dấu. Các bên thống nhất gửi lại Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng lô đất trên với giá tiền là: 280.000.000 đồng (*Hai trăm tám mươi triệu đồng*) cho một mình bà H đứng tên ký nhận chuyển nhượng, có lăn tay trước và gửi lại Văn phòng công chứng giữ hộ để bổ sung giấy tờ. Ông

Nguyễn Trịnh S nói với bà H về việc ông S có trách nhiệm thanh toán đủ tiền thỏa thuận cho bên chủ đất (tiền bà H đã chuyển khoản đủ), sau khi bà H gửi bổ sung giấy tờ, văn phòng công chứng sẽ thực hiện công chứng hợp đồng online - trực tuyến (?!), bên bán sẽ gửi về cho bà H lưu 01 bản sau.

Đến ngày 11/5/2022, bà Nguyễn Thị Thu H gửi bản sao giấy chứng nhận tình trạng hôn nhân để bổ sung hồ sơ yêu cầu công chứng. Tuy nhiên, bà H vẫn không nhận Hợp đồng công chứng theo lời hứa hẹn ngày 06/5/2022 của vợ chồng ông Q, bà V và ông S từ Thành phố B. Sau nhiều lần liên lạc ông S, vợ chồng ông Q - bà V, bà H vẫn không nhận được câu trả lời rõ ràng. Do đó, bà Nguyễn Thị Thu H đã khởi kiện ông Nguyễn Trịnh S và vợ chồng ông Trần Vĩnh Q, bà Phan Thị Ái V.

Ngày 26/6/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã xét xử và tuyên Bản án dân sự phúc thẩm số 207/2024/DS-PT với nội dung chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H: tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Thu H với ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V; Buộc ông Nguyễn Trịnh S phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H tổng số tiền 550.000.000 đồng.

Sau khi có Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật đến nay, ông Nguyễn Trịnh S vẫn chưa trả cho bà H bất cứ khoản tiền nào. Ông S có thông báo với bà H về việc ông S đã kiện ông Q và bà V để đòi lại số tiền chuyển nhượng QSDĐ mà ông S đã trả cho vợ chồng ông Q và bà V để có tiền trả lại cho bà H.

Nhận thấy việc ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V đang chiếm giữ số tiền 450.000.000 đồng là không có căn cứ pháp luật. Nguồn gốc số tiền này là của bà H chuyển cho ông Nguyễn Trịnh S để ông S trả trước tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ cho ông Q và bà V. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H với ông Q và bà V bị Tòa án tuyên vô hiệu, QSDĐ của ông Q và bà V vẫn chưa chuyển giao cho ai nên ông Q và bà V phải hoàn trả lại số tiền 450.000.000 đồng cho ông Nguyễn Trịnh S là có căn cứ pháp luật. Do đó, bà Nguyễn Thị Thu H đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trịnh S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 220; khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai; khoản 2 Điều 117, 328, 422, 423, 427, 502 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trinh S.

+ Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2022 giữa ông Nguyễn Trinh S với ông Trần Vĩnh Q.

+ Buộc ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Trinh S số tiền: 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2025, bị đơn ông Trần Vĩnh Q, bà Phan Thị Ái V kháng cáo bản án sơ thẩm số 160/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đắk Lắk, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Hủy, chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2022 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Trinh S, bên nhận đặt cọc là ông Trần Vĩnh Q, bà Phan Thị Ái V. Không chấp nhận việc ông Trần Vĩnh Q, bà Phan Thị Ái V trả lại cho ông Nguyễn Trinh S số tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Quá trình tranh luận, đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và 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 năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - 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, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Vĩnh Q, bà Phan Thị Ái V được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2022 giữa ông Nguyễn Trịnh S với ông Trần Vĩnh Q:

Ngày 06/4/2022, ông Nguyễn Trịnh S và ông Trần Vĩnh Q ký kết Hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Theo nội dung hợp đồng, các bên thỏa thuận số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cụ thể là nội dung tin nhắn (Tại bút lục số 46) vào lúc 21 giờ 04 phút ngày 06/4/2022 thể hiện ông S đã chuyển cho ông Q số tiền 50.000.000 đồng và thỏa thuận trong thời hạn 07 ngày tiếp theo sẽ chuyển nốt số tiền 50.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, các bên đều thừa nhận thực tế ông S mới chỉ giao ông Q số tiền 50.000.000 đồng. Do đó, có đủ cơ sở xác định ý chí thống nhất của các bên về số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, phù hợp với nội dung đã ghi nhận trong hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày 22/4/2022 đến ngày 06/5/2022 ông S tiếp tục chuyển cho ông Q tổng số tiền 400.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền ông S đã giao cho ông Q, bà V là 450.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Khoản tiền 400.000.000 đồng được giao sau khi đã có hợp đồng đặt cọc, không được các bên thỏa thuận là tiền đặt cọc bổ sung, cũng không có thỏa thuận về việc áp dụng chế tài đặt cọc đối với khoản tiền này. Thực tế khoản tiền này chỉ nhằm thể hiện thiện chí tiếp tục giao kết hợp đồng và mong muốn được gia hạn thời gian thanh toán số tiền còn lại, chứ không phải là tiền đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Do đó, khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được thực hiện thì số tiền 400.000.000 đồng mà ông Q, bà V đã nhận không còn căn cứ pháp lý để tiếp tục chiếm giữ, nên cần buộc hoàn trả lại cho ông S.

Tuy nhiên, đối với số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng thể hiện tại tin nhắn có căn cứ xác nhận hợp đồng đặt cọc trên thực hiện theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 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”*.

Do đó, số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng thuộc về ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V, nên yêu cầu của ông S đòi lại khoản tiền này là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu buộc ông Q, bà V trả lại 450.000.000 đồng: Như đã phân tích, khoản tiền 350.000.000 đồng không phải là tiền đặt cọc mà là tiền giao thêm để thể hiện mong muốn tiếp tục thực hiện giao dịch và xin gia hạn thời gian thanh toán. Khi giao dịch chuyển nhượng không thực hiện được do lỗi của ông S thì không có căn cứ buộc ông Q, bà V phải hoàn trả khoản tiền 100.000.000 đồng theo chế định đặt cọc, đây là tiền đặt cọc thực tế. Để đảm bảo quyền lợi của các bên, cần buộc ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trịnh S số tiền đã nhận là 350.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm buộc ông Q và bà V phải hoàn trả toàn bộ 450.000.000 đồng cho ông S là chưa phân định rõ bản chất pháp lý của từng khoản tiền, chưa xem xét đầy đủ yếu tố lỗi của các bên trong việc không thực hiện hợp đồng. Do đó, kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận một phần, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc ông Q, bà V hoàn trả 350.000.000 đồng cho ông S; Không chấp nhận yêu cầu đòi lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc.

[3] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trịnh S, nên nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại như sau:

Đối với phần yêu cầu được chấp nhận (350.000.000 đồng): ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thanh toán. $350.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 17.500.000 \text{ đồng}$. Do đó, ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V phải chịu 17.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với phần yêu cầu không được chấp nhận (100.000.000 đồng): ông Nguyễn Trịnh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu này. $100.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 5.000.000 \text{ đồng}$. Số tiền này được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông S đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí của cơ quan thi hành án dân sự.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V được chấp nhận một phần, nên ông Q và bà V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2025/DS-ST, ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 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.

[2] Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trịnh S.

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2022 giữa ông Nguyễn Trịnh S với ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 11, tại xã CE, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V phải trả cho ông Nguyễn Trịnh S số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

[2.2] Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Trịnh S về việc buộc ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Vĩnh Q và bà Phan Thị Ái V phải chịu 17.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Trịnh S 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 đã nộp là 11.300.000 đồng (mười một triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0012443, ngày 26/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố B. Hoàn trả cho ông Nguyễn Trịnh S số tiền 6.300.000 đồng (sáu triệu ba trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Trần Vĩnh Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Vĩnh Q số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0002576, ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Phan Thị Ái V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Phan Thị Ái V số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) do ông Trần Vĩnh Q nộp thay, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0002578, ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 1 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Duy Thuần