

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 336/2026/DS-PT

Ngày 01-7-2026

V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Nguyễn Duy Thuận

Các Thẩm phán: Ông Lê Trúc Lâm và ông Phạm Cao Gia

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 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: 73/2026/TLPT-DS, ngày 19/3/2026, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2026/DS-ST, ngày 16/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 259/2026/QĐST-DS, ngày 18 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1987; địa chỉ: số 224 HV, phường Buôn MT, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thanh P, sinh năm 1992; địa chỉ: số 73 Y BA phường Buôn MT, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thanh K – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV Trí Tín và Cộng sự; địa chỉ: số 73 Y BA, phường Buôn MT, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Tôn Nữ Uyên Đ, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 372/1/2 HV, phường TL tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đặng T, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 132 AK, phường TL, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

- Bà Trần Thị Bích L, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 167 TP, phường Buôn MT, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

- Văn phòng công chứng ĐA;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Đặng Miên Th, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 36-38 Ngô Quyền, phường Buôn MT, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Thanh P trình bày:***

Bà Tôn Nữ Uyên Đ là chủ sử dụng lô đất có diện tích 1080 m², thuộc thửa đất số 358, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã DS, huyện KA, tỉnh Đắk Lắk. Đã được UBND huyện KA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 672461 vào ngày 17/03/2010 mang tên Tôn Nữ Uyên Đ. Do có nhu cầu mua đất để canh tác và đầu tư, thông qua người khác giới thiệu nên ông V có thỏa thuận sang nhượng toàn bộ diện tích thửa đất nêu trên của bà Đ với giá trị 250.000.000 đồng. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ngày 27/08/2024 giữa ông V với bà Đ có ký kết với nhau một hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất.

Theo đó, ông V đặt cọc cho bà Đ số tiền 190.000.000 đồng. Hẹn sau 04 tháng (tức ngày 27/12/2024) hai bên sẽ ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và ông V sẽ trả đủ số tiền còn lại cho bà Đ. Hợp đồng đặt cọc được Văn phòng công chứng ĐA lập và công chứng. Đến hạn, ông V nhiều lần liên hệ, gửi thông báo cho bà Đ để yêu cầu ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng bà Đ luôn tìm cách né tránh nên việc chuyển nhượng đất không thể ký kết được. Vì vậy, ông V làm đơn này khởi kiện bà Tôn Nữ Uyên Đ. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn MT (nay là TAND khu vực 1 – Đắk Lắk) thụ lý giải quyết, hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bà Tôn Nữ Uyên Đ trả lại cho ông V số tiền đặt cọc là 190.000.000 đồng và tiền phạt cọc số tiền 190.000.000 đồng theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất vô hiệu, buộc bà Tôn Nữ Uyên Đ trả lại cho ông V số tiền đặt cọc là 190.000.000 đồng và không yêu cầu phạt cọc.

**** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đặng T trình bày:***

Trước đây bà Đ có vay tiền của bà Trần Thị Bích L nhiều lần, mỗi lần một ít, tổng số tiền vay là 150.000.000 đồng, trong thời gian này bà L với bà Đ cũng có lập Hợp đồng đặt cọc rồi hủy Hợp đồng đặt cọc. Sau đó bà L cần số nợ của bà Đ cho ông Nguyễn Văn V. Ông V chấp nhận việc cần nợ này nhưng đặt ra yêu cầu là bà Đ phải ký chuyển nhượng tài sản cho ông V, bà Đ thì chỉ có duy nhất 01 tài sản được Nhà nước cấp GCNQSD đất, đó là 1.080m² đất nông nghiệp tại xã ĐS, huyện KA, tỉnh Đắk Lắk, tại thửa số 358, tờ bản đồ số 1, được UBND huyện KA cấp GCNQSD đất vào ngày 17/3/2010, số GCNQSD đất: BA 672461, số vào sổ cấp GCN: CH-00219. Vì sợ mất lô đất cho nên mặc dù bà Đ có ký vào hợp đồng chuyển nhượng lô đất cho ông V tại Văn phòng công chứng nhưng bà Đ có đề nghị ông V ký 01 giấy thỏa thuận sang tên sổ đỏ với nội dung là việc ký chuyển nhượng đó chỉ là làm tin cho việc nợ tiền, giấy thỏa thuận này ngoài việc 2 bên ký vào thì còn có chữ ký của bà L. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký vào ngày 23/8/2024 tại Văn phòng công chứng ĐA, có số công chứng: 16944, quyển số 08/2024/TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V 04 ngày thì ngày 27/8/2024 ông V yêu cầu bà Đ ra Văn phòng công chứng ĐA ký Văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 23/8/2024. Do bà Đ nể và tin bà L, ông V, hơn nữa bà L đã cần nợ bà Đ cho ông V, cho nên bà Đ đã ký vào Văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn bản hủy bỏ được công chứng số: 17181, quyển số 08/2024/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngay sau khi ký văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, ông V yêu cầu bà Đ ký Hợp đồng đặt cọc cũng tại Văn phòng công chứng ĐA, Hợp đồng đặt cọc được công chứng có số: 17186, quyển số 08/2024/TP/CC-SCC/HĐGD với mục đích đặt cọc là để chuyển nhượng thửa đất vừa ký hủy. Tất cả các hợp đồng giao dịch, các văn bản như tôi đã trình bày trên thì bà Đ xác định là có ký nhưng không nhận bất cứ đồng tiền nào của ông V, mặt khác cũng không thỏa thuận gì việc mua bán chuyển nhượng lô đất 1.080m² đó, mà chủ yếu là để làm tin mà thôi, chính vì vậy nên ông V yêu cầu bà Đ đưa cho ông V GCNQSD đất số: BA 672461 của bà Đ, bà Đ đã đưa cho ông V và hiện tại ông V vẫn đang giữ GCNQSD đất số BA 672461 của bà Đ.

Ông Nguyễn Văn V khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc, với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, trả cho ông V số tiền 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng) và phạt cọc 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng). Phía bị đơn nhận thấy: Việc khởi kiện của ông V là không có căn cứ, Hợp đồng đặt cọc này là một giao dịch giả tạo, che đậy một giao dịch dân sự khác và không có thật, bởi: Thực tế bà Đ và ông V không có thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng 1.080m² đất nông nghiệp tại buôn ĐS, xã ĐS, huyện KA, đất có thửa số 358, tờ bản đồ số 7, cho nên số tiền 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng) chỉ tồn tại trên hợp

đồng chứ không có thật. Vì ngày 23/8/2025 ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản với giá 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) thì không thể có chuyện thỏa thuận đặt cọc 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng). Số tiền đặt cọc ghi trên hợp đồng là 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng) nhưng thực tế bà Đ không nhận của ông V đồng nào cả cho nên không có bất kỳ văn bản chứng từ nào thể hiện việc nhận số tiền cọc này. Nhìn vào số công chứng của Văn phòng công chứng cũng có thể thấy được Hợp đồng đặt cọc này là giả tạo, vì số Văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng là 17181 thì ngay sau đó 17186 lại là số Hợp đồng đặt cọc. Hiện tại ông V đang giữ GCNQSD đất của bà Đ cho nên sau khi nhận được giấy triệu tập của tòa thì ngày 27/3/2025 bà Đ đã nộp đơn khởi kiện phản tố đối với ông V nhằm bảo đảm quyền và lợi hợp pháp cho mình trong cùng vụ kiện này nhưng cho đến nay chưa thấy Tòa án phản hồi. Giấy thỏa thuận sang tên sổ đỏ được lập giữa bà Đ với ông V, có sự chứng kiến của bà L càng thể hiện sự giả tạo của Hợp đồng đặt cọc mà ông V đang khởi kiện.

Từ những căn cứ nêu trên phía bị đơn có ý kiến chấp nhận hủy hợp đồng đặt cọc, đề nghị quý Tòa bác yêu cầu khởi kiện của ông V về việc buộc trả lại 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng) và phạt cọc 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng), vì Hợp đồng đặt cọc này là giả tạo, không có thật, đề nghị tòa thụ lý và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc ông Nguyễn Văn V trả lại cho bà Tôn Nữ Uyên Đ GCNQSD đất số BA 672461 do UBND huyện KA (cũ) cấp ngày 17/3/2010 mang tên bà Tôn Nữ Uyên Đ.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bích L trình bày:***

Năm 2022 qua mối quan hệ quen biết tôi có cho bà Tôn Nữ Uyên Đ vay số tiền là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Đến năm 2024 do không có khả năng trả nợ nên bà Đ có nhờ ông Nguyễn Văn V đứng ra trả nợ thay nhưng ông V không đồng ý. Sau đó giữa ông V và bà Đ có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 358, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã DS, huyện KA (cũ), tỉnh Đắk Lắk để dùng số tiền này trả nợ cho tôi. Ngày 27/8/2024 tại Văn phòng công chứng ĐA giữa bà Đ và ông V đã cùng nhau ký kết hợp đồng đặt cọc đối với quyền sử dụng đất nói trên, sau đó ông V có đưa tiền cho bà Đ và bà Đ đã dùng số tiền này trả cho tôi cả gốc lẫn lãi. Như vậy việc vay mượn giữa tôi và bà Đ đã hoàn tất, còn việc tranh chấp đặt cọc giữa ông V và bà Đ không liên quan đến tôi. Đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 1 - tỉnh Đắk Lắk giải quyết theo quy định của pháp luật và tôi từ chối tham gia tố tụng.

**** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng ĐA là bà Trần Đặng Miên Th trình bày:***

Ngày 27/8/2024, ông Nguyễn Văn V và bà Tôn Nữ Uyên Đ đến văn phòng công chứng ĐA để công chứng "Hợp đồng đặt cọc" đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 358; tờ bản đồ 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 672461 do UBND huyện KA cấp ngày 17/3/2010. Khi tiếp nhận hồ sơ, công chứng viên đã kiểm tra hồ sơ, giải thích rõ cho các bên về quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi tiến hành đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Khi ký hợp đồng đặt cọc, các bên hoàn toàn tự nguyện, đã đọc kỹ hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng và đã ký tên vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên. Việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện không có hành vi lừa dối ép buộc, tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Ông Đỗ Văn Ch là công chứng viên của Văn phòng công chứng ĐA đã ký công chứng "Hợp đồng đặt cọc" nói trên là đúng thẩm quyền và theo đúng trình tự thủ tục. Xét thấy Hợp đồng đặt cọc số 17136 quyền số 09/2024 Tp/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn V và bà Tôn Nữ Uyên Đ công chứng ngày 27/8/2024 tại văn phòng công chứng ĐA được công chứng hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, nay ông Nguyễn Văn V khởi kiện buộc bà Tôn Nữ Uyên Đ trả lại số tiền đã đặt cọc và yêu cầu phạt cọc, đề nghị Quý Tòa xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST, ngày 16/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 91, 96, 147, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự và Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung năm 2025; các Điều 117, 328, 423 và 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V.

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 27/08/2024 được Văn phòng công chứng ĐA chứng thực (số công chứng: 17136 quyền số: 09/2024 Tp/CC-SCC/HĐGD) giữa ông Nguyễn Văn V và bà Tôn Nữ Uyên Đ về việc đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 358, tờ bản đồ số 7, xã DS, huyện KA (cũ), tỉnh Đắk Lắk.

Buộc bà Tôn Nữ Uyên Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn V số tiền đặt cọc đã nhận là 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng).

Về việc hoàn trả tài sản: Buộc ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ trả lại cho bà

Tôn Nữ Uyên Đ 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 672461 do UBND huyện KA (cũ) cấp ngày 17/03/2010 mang tên bà Tôn Nữ Uyên Đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/01/2026, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đặng T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:**

- *Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Tôn Nữ Uyên Đ; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2026/DS-ST, ngày 16/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Về thủ tục tố tụng: người đại diện theo ủy quyền của bị đơn làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo kháng cáo của bị đơn đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì thấy:

[2.1] Xét Hợp đồng đặt cọc số 17136, quyền số 09/2024 Tp/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn V và bà Tôn Nữ Uyên Đ công chứng ngày 27/8/2024 tại Văn phòng công chứng ĐA (sau đây gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc):

Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc là để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 358, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã DS, huyện KA, tỉnh

Đất Lắc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 672461 do UBND huyện KA cấp ngày 17/3/2010 mang tên bà Tôn Nữ Uyên Đ.

Từ ngày 27/12/2024 theo thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến nay bà Đ vẫn không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên theo nội dung thỏa thuận ký kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 27/08/2024. Đồng thời các bên cũng chưa bàn giao đất hiện trạng sử dụng dẫn đến phía nguyên đơn cũng chưa xác định được thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 358, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã DS, huyện KA, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 672461 do UBND huyện KA cấp ngày 17/3/2010 mang tên bà Tôn Nữ Uyên Đ như sau:

“Tại vị trí thửa đất nguyên đơn ông Nguyễn Văn V xác định bị đơn bà Tôn Nữ Uyên Đ đã thảo thuận ký kết hợp đồng đặt cọc nằm trên trục đường đi vào Ủy ban nhân dân xã Dray Sap (cũ). Tuy nhiên quan tìm hiểu, hội đồng thẩm định được biết thửa đất đất mà ông V chỉ trên cơ sở bà Đ đã chỉ dẫn trước đó cho ông V thì thửa đất này nguyên trước đây thuộc thôn DS, tờ bản đồ số 4 (cũ). Vào năm 2014, bà Đ đã sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Liễu. Hiện nay đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 7, diện tích 1080m² được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 672461 do UBND huyện KA (cũ) cấp ngày 17/3/2010 mang tên bà Tôn Nữ Uyên Đ thì Hội đồng thẩm định không tìm được vị trí thửa đất trên thực địa”

Vì vậy, phía nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là có cơ sở chấp nhận. Bên cạnh đó, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều có ý chí là không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 27/08/2024 và đều có yêu cầu hủy hợp đồng này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc là phù hợp.

[2.2] Xét tranh chấp về số tiền đặt cọc và nghĩa vụ hoàn trả:

Phía nguyên đơn cho rằng đã giao 190.000.000 đồng, căn cứ vào nội dung tại điểm a, khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc đã được công chứng: *“Giao số tiền đặt cọc cho bên B theo đúng thỏa thuận ngay khi ký hợp đồng đặt cọc”*.

Phía bị đơn cho rằng giữa ông V và bà Đ không giao nhận bất cứ khoản tiền nào mà chỉ ký hợp đồng giả tạo. Cụ thể, trước đây bà Đ có vay tiền của bà Trần Thị Bích L tổng số tiền vay là 150.000.000 đồng, trong thời gian này bà L với bà Đ cũng có lập Hợp đồng đặt cọc rồi hủy Hợp đồng đặt cọc. Sau đó bà L căn số nợ của bà Đ cho ông Nguyễn Văn V. Ông V chấp nhận việc căn nợ này nhưng đặt ra yêu cầu là bà Đ phải ký chuyển nhượng tài sản cho ông V, là thửa đất số 358, tờ bản đồ số 7 tọa

lạc tại xã ĐS, huyện KA (cũ), tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân huyện KA (cũ) cấp GCNQSD đất số BA 672461 ngày 17/3/2010 cho bà Đ. Nhưng giữa ông V và bà Đ không giao nhận bất cứ khoản tiền nào mà chỉ là giả tạo. Tuy nhiên, bà Đ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc đây không phải giao dịch mua bán mà là việc cần nợ.

Bên cạnh đó, bà Đ cho rằng cần nợ thì đó là giao dịch phát sinh giữa bà Đ và bà L. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L cũng đã khai bà chứng kiến việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông V, bà Đ đã nhận số tiền từ ông V là bao nhiêu thì bà không biết nhưng đã lấy từ số tiền cọc đất từ ông V để trả cho bà L số tiền là 150.000.000 đồng nên giữa bà Đ và bà L không còn nợ nhau bất cứ khoản tiền nào. Do đó, bà Đ cho rằng không nhận bất cứ khoản tiền nào là không có cơ sở. Đồng thời việc bà Đ đã giao GCNQSD đất số BA 672461 cho ông V nắm giữ là minh chứng cho việc đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc.

Xét thấy, việc hủy hợp đồng đặt cọc xuất phát ban đầu là do ý chí không tiếp tục thực hiện giao dịch của bà Đ; vì vậy, ông V có quyền yêu cầu xử lý hậu quả việc hủy hợp đồng. Tuy nhiên, ông V chỉ yêu cầu trả lại tiền cọc mà không yêu cầu phạt cọc; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Đ phải trả lại cho ông V số tiền ông V đã đặt cọc 190.000.000 đồng là phù hợp.

[2.3] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 672461 do UBND huyện KA (cũ) cấp ngày 17/03/2010 mang tên bà Tôn Nữ Uyên Đ: Xét trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thừa nhận đang quản bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trên và do hợp đồng đặt cọc bị hủy bỏ, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự. Do đó, án sơ thẩm tuyên buộc ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ trả lại cho bà Tôn Nữ Uyên Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 672461 do UBND huyện KA (cũ) cấp ngày 17/03/2010 mang tên bà Tôn Nữ Uyên Đ là phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX xét thấy kháng cáo của bị đơn đối với toàn bộ bản án sơ thẩm là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Tôn Nữ Uyên Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Tôn Nữ Uyên Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST, ngày 16/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 91, 96, 147, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự và Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung năm 2025.

Áp dụng các Điều 117, 328, 423 và 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V.

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 27/08/2024 được Văn phòng công chứng ĐA chứng thực (số công chứng: 17136; quyển số: 09/2024 Tp/CC-SCC/HĐGD) giữa ông Nguyễn Văn V và bà Tôn Nữ Uyên Đ về việc đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 358, tờ bản đồ số 7, xã DS, huyện KA (cũ), tỉnh Đắk Lắk.

Buộc bà Tôn Nữ Uyên Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn V số tiền đặt cọc đã nhận là 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng).

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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.

[2.2] Buộc ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ trả lại cho bà Tôn Nữ Uyên Đ 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 672461 do UBND huyện KA (cũ) cấp ngày 17/03/2010 mang tên bà Tôn Nữ Uyên Đ.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Buộc bà Tôn Nữ Uyên Đ phải chịu 2.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Nguyễn Văn V được nhận lại số tiền 2.500.000 đồng đã tạm ứng nộp và chi phí xong khi thu được từ bà Tôn Nữ Uyên Đ.

[2.3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn V số tiền 9.500.000 đồng (Chín triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí do ông Lê Thanh P nộp thay theo biên lai thu tạm

ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000791, ngày 10/02/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn MT (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đăk Lăk).

Bị đơn bà Tôn Nữ Uyên Đ phải chịu 9.800.000đ (Chín triệu tám trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Tôn Nữ Uyên Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Đặng T đã nộp thay bà Tôn Nữ Uyên Đ theo biên lai thu số 0001767, ngày 11/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đăk Lăk.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đăk Lăk;
- TAND khu vực 1;
- THADS tỉnh Đăk Lăk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Duy Thuấn