

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 447/2026/DS-PT

Ngày: 17 - 9 - 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 Trương Công Bình.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Văn Anh;
2. Ông Phạm Cao Gia .

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 190/2026/TLPT-DS, ngày 15/7/2026, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2026/DS-ST ngày 20/5/2026 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: 405/2026/QĐPT-DS, ngày 12/8/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 446/2026/QĐ-PT ngày 07/9/2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1967; địa chỉ: E L, phường Q, tỉnh Gia Lai, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đặng Thanh Q, sinh năm: 1991 (Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2026); địa chỉ: A.DV01 khu nhà ở xã hội, đường T, phường T, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị Thanh B, sinh năm: 1981; địa chỉ: E V, phường T, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bị đơn bà Trần Thị Thanh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền trình bày nội dung như sau:*

Bà Nguyễn Thị T được biết bà Trần Thị Thanh B có ý định chuyển nhượng thửa đất số 412 (LK4-02), tờ bản đồ 65, tại phường T, tỉnh Đắk Lắk để có tiền trả nợ cho bà Nguyễn Thị D. Nên bà T đã gặp bà B để thỏa thuận việc chuyển nhượng đất và hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất trên là 6.000.000.000 đồng.

Ngày 30/09/2024, bà T đã đặt cọc số tiền 3.600.000.000 đồng cho bà B. Vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên đang được thế chấp tại Ngân hàng N - Chi nhánh L1, để đảm bảo cho khoản vay của bà B nên các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thống nhất lập “Văn bản thỏa thuận”, với nội dung các bên thống nhất việc bà B chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 412 (LK4-02), tờ bản đồ 65, tại địa chỉ phường T, tỉnh Đắk Lắk; giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng; bà T đặt cọc số tiền 3.600.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 52288888888888 tại Ngân hàng N của bà B; hai bên thỏa thuận khi nào giải chấp thì sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến ngày 02/10/2024, bà B gọi điện thoại yêu cầu bà T đến Văn phòng C, tại địa chỉ số E T, phường B, tỉnh Đắk Lắk để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng khi đến nơi bà B không thực hiện việc công chứng mà yêu cầu bà T mang số tiền chuyển nhượng còn lại là 2.400.000.000 đồng đến nhà bà Nguyễn Thị D, để bà B trả nợ. Sau khi chờ nhưng không gặp bà D, bà T đề nghị chuyển khoản trực tiếp cho bà D thì bà B không đồng ý và bỏ đi. Bà T trở lại Văn phòng công chứng Võ Thị L nhưng bà B đã mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi nên các bên không thực hiện được việc công chứng hợp đồng theo thỏa thuận. Sau đó, bà T trình báo sự việc tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ và làm việc với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là Chi nhánh K - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ), thì được biết thửa đất nêu trên đã bị ngăn chặn giao dịch theo Công văn số 2477/CV-VPCQCSĐT ngày 30/9/2024 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ và Công văn số 2753/CNBMT-HCTH ngày 11/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Đắk Lắk xác nhận không tiếp nhận, giải quyết thủ tục đăng ký biến động đối với thửa đất này.

Ngày 22/10/2024, bà B tiếp tục yêu cầu bà T mang số tiền còn lại đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ để giải quyết tranh chấp theo đơn của bà D, nhưng khi bà T đến thì không gặp được bà B và bà D. Sau đó, bà B tiếp tục thông báo yêu cầu bà T đến Văn phòng C để công chứng hợp đồng chuyển nhượng vào lúc 13 giờ 30 phút, ngày 14/11/2024. Khi các bên đến văn phòng công chứng thì được thông báo thửa đất vẫn đang bị ngăn chặn giao dịch theo Công văn số 2477/CV-VPCQCSĐT ngày 30/9/2024 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ nên việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được.

Như vậy, bà B đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, do đó bà T khởi kiện yêu cầu bà B phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà T toàn bộ số tiền đặt cọc là 3.600.000.000. Đến ngày 22/12/2025, bà T có Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, theo đó buộc bà B phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 3.600.000.000 đồng và phải chịu tiền phạt cọc tương đương số tiền đã đặt cọc là 3.600.000.000 đồng.

Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản ở nơi gửi giữ”, đối với tài sản của bà B là số tiền 3.000.000.000 đồng hiện đang được Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Đắk Lắk quản lý chờ chi trả cho bị đơn. Ngày 12/5/2026, Tòa án đã ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn

cấp tạm thời số 04/2026/QĐ-BPKCTT “Phong tỏa tài sản ở nơi giữ giữ” quy định tại khoản 10 Điều 114 và Điều 125 của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với tài sản của bị đơn. Do đó bà T yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời trên.

**/ Quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà Trần Thị Thanh B trình bày có nội dung như sau:*

Bà B thừa nhận giữa bà B với bà T có hợp đồng đặt cọc và các nội dung thể hiện tại “Văn bản thỏa thuận” lập ngày 30/9/2024 như bà T trình bày là đúng, theo đó bà T và bà B thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất số 412 (LK4-02), tờ bản đồ 65, tại địa chỉ phường T, tỉnh Đắk Lắk với giá 6.000.000.000 đồng; ngày 30/09/2024, bà T đã đặt cọc 3.600.000.000 bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 52288888888888 tại Ngân hàng N của bà B. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên chưa thể công chứng được hợp đồng chuyển nhượng và hai bên thông nhất sau khi giải chấp sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định.

Đến ngày 02/10/2024, hai bên đến Văn phòng công chứng Võ Thị L để thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà T không giao số tiền chuyển nhượng còn lại là 2.400.000.000 đồng, nên các bên không thực hiện được việc công chứng và bà B đã lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà B cho rằng nguyên nhân việc chuyển nhượng không thực hiện được là do bà T không tiếp tục thanh toán tiền còn lại theo thỏa thuận. Sau đó, bà B yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng và có Thông báo đề ngày 28/10/2024 yêu cầu bà T đến Văn phòng C để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng các bên vẫn không thực hiện được việc chuyển nhượng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả tiền đặt cọc và phạt cọc, thì bà B không đồng ý vì lỗi dẫn đến việc không thực hiện được thỏa thuận chuyển nhượng đất thuộc về nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2026/DS-ST ngày 20/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 10 Điều 114, các Điều 125, 138, 144, 147, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, khoản 1 Điều 156, Điều 328, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Buộc bà Trần Thị Thanh B có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền đã nhận đặt cọc là 3.600.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với yêu cầu buộc bà Trần Thị Thanh B trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền phạt cọc là 3.600.000.000 đồng (ba tỷ sáu 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về việc tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/5/2026, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo, với nội dung: Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 3.600.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 3.600.000.000 đồng.

Ngày 11/6/2026, bị đơn bà Trần Thị Thanh B có đơn kháng cáo, với nội dung: Bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nhận đặt cọc là không hợp lý, vì trong quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn chưa thực hiện hết nghĩa vụ thanh toán số tiền 2.400.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của nguyên đơn; đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm do chưa làm rõ một số tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến, với nội dung: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đã phân tích, đánh giá về yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và cho rằng quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp với pháp luật, nên yêu cầu kháng cáo nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận; đối với người kháng cáo là bị đơn bà Trần Thị Thanh B đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, nên cần đình chỉ xét xử đối với nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Thanh B. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 296 và Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh B.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đối với người kháng cáo là bị đơn bà Trần Thị Thanh B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, nên coi như đã từ bỏ việc kháng cáo. Do đó Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh B, là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 và Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Giữa bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị Thanh B có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Văn bản thỏa thuận lập ngày 30/9/2024, với nội dung: Bà B đồng ý chuyển nhượng cho bà T toàn bộ thửa đất số 412 (LK4-02), tờ bản đồ 65, tại phường T, tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng; số tiền chuyển nhượng được thanh toán như sau: Lần 01, bà T giao cho bà B số tiền 3.600.000.000 đồng vào ngày 30/9/2024, các bên thống nhất số tiền trên xem như là tiền đặt cọc để bà T nhận chuyển nhượng thửa đất; lần 02, bà T thanh toán tiếp cho bà B số tiền còn lại là 2.400.000.000 đồng vào ngày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên được công chứng theo quy định của pháp luật. Như vậy, Văn bản thỏa thuận lập ngày 30/9/2024, giữa bà Trần Thị Thanh B và bà Nguyễn Thị T là hợp đồng đặt cọc, mục đích là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 02/10/2024, hai bên có đến Văn phòng C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng sau đó không ký kết hợp đồng. Nguyên đơn bà T trình bày lý do không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do bị đơn yêu cầu mang số tiền chuyển nhượng còn lại (2.400.000.000 đồng) đến nhà bà Nguyễn Thị D để bị đơn trả nợ, nhưng không gặp được bà D nên nguyên đơn có đề nghị chuyển khoản cho bị đơn nhưng bị đơn không đồng ý, và đến ngày 14/11/2024 hai bên tiếp tục đến văn phòng công chứng thì được biết thông tin thửa đất đã bị ngăn chặn. Còn phía bị đơn lại cho rằng hai bên đã đến văn phòng công chứng nhưng do nguyên đơn không giao số tiền chuyển nhượng còn lại, nên hai bên không thực hiện được việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, lý do không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng mà nguyên đơn và bị đơn trình bày là mâu thuẫn nhau, nguyên đơn xác định lý do không ký được hợp đồng là do lỗi của bị đơn, còn bị đơn thì xác định ngược lại. Tuy nhiên, cả nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho trình bày của mình là có căn cứ. Do đó, trình bày của cả nguyên đơn và bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận, và không có căn cứ xác định lỗi của nguyên đơn hay lỗi của bị đơn dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết và thực hiện.

[2.3] Qua xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, thì thấy: Tại thời điểm hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận, thì Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ đã có Công văn số 2977/CV-VPCQCSĐT, ngày 30/9/2024, gửi Ủy ban nhân dân thành phố B và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đề nghị tạm dừng việc sang nhượng hoặc các thủ tục khác có liên quan đến thửa đất số 412 (LK4-02), tờ bản đồ số 65, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B; tại Công văn số 2753/CNBMT-CHTH ngày 11/10/2024 của Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, về việc trả lời đơn của bà Nguyễn Thị T, với nội dung: Hiện nay, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B không tiếp nhận và giải quyết hồ sơ thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 412 (LK4-02) theo Công văn số 2977/CV-VPCQCSĐT, ngày 30/9/2024 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ. Như vậy, tại thời điểm hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất thửa đất số 412 (LK4-02), tờ bản đồ số 65 đang bị Cơ quan điều tra Công an tỉnh Đ đề nghị tạm dừng chuyển nhượng; đồng thời, thửa đất này đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” theo Quyết định số 20/2024/QĐ-BPKCTT, ngày 26/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk) và hiện nay quyết định này đang có hiệu lực pháp luật. Do đó, các bên không thể thực hiện được thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.4] Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy: Không có căn cứ để xác định lỗi của nguyên đơn hay lỗi của bị đơn dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết và thực hiện; đồng thời tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc (ngày 30/9/2024), thì thửa đất số 412 (LK4-02), tờ bản đồ số 65 đã bị Cơ quan điều tra đề nghị tạm dừng việc chuyển nhượng và hiện nay thửa đất đã bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”. Do đó hai bên không thể thực hiện được thỏa thuận chuyển nhượng đất và lý do không thực hiện được việc giao kết và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do khách quan, nên cần hủy thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên theo Văn bản thỏa thuận lập ngày 30/9/2024 và các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp. Như vậy, bản án sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và buộc bị đơn bà Trần Thị Thanh B phải trả lại cho bà T số tiền đã nhận đặt cọc là 3.600.000.000 đồng, đồng thời không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn, là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 423 và Điều 424 của Bộ luật Dân sự. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T là không có cơ sở chấp nhận, Hội đồng xét xử cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Đối với phần kháng cáo của bà Trần Thị Thanh B, do đình chỉ xét xử phúc thẩm, nên bà B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét và đã 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 3 Điều 296 và Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh B.

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 95/2026/DS-ST ngày 20/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk.

Áp dụng: Điều 328, Điều 423 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 29 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.

Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Hủy hợp đồng đặt cọc theo Văn bản thỏa thuận ngày 30/9/2024, giữa bà Trần Thị Thanh B với bà Nguyễn Thị T.

Buộc bà Trần Thị Thanh B phải trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền đã nhận đặt cọc là 3.600.000.000 đồng (ba tỷ sáu 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về yêu cầu buộc bị đơn bà Trần Thị Thanh B phải trả số tiền phạt cọc là 3.600.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm triệu đồng).

2.3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2026/QĐ-BPKCTT ngày 12/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk, về áp dụng biện pháp khẩn cấp thời “Phong tỏa tài sản ở nơi giữ giữ”.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu 104.000.000 đồng (một trăm lẻ bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 109.600.000 đồng (một trăm lẻ chín triệu sáu trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002243, ngày 13/10/2025 và số 0000377, ngày 13/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Sau khi khấu trừ, bà Nguyễn Thị T được nhận lại số tiền là 5.600.000 đồng (năm triệu sáu trăm nghìn đồng).

Bị đơn bà Trần Thị Thanh B phải chịu 104.000.000 đồng (một trăm lẻ bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006618, ngày 09/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Bà Trần Thị Thanh B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007293, ngày 24/6/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

4. 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.

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, 7, 7a, 7b và 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao (Vụ 2);
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 1 - Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình