

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI

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

Bản án số: 43/2026/DS-PT

Ngày 05/02/2026

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Giáp Bá Dự

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Duy và Ông Phan Minh Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Liên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai:** Bà Đặng Thị Thanh Trúc- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 329/2025/TLPT-DS ngày 18/11/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 348/2025/QĐ-PT ngày 29/12/2025, giữa các đương sự:

1- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Hoàng D; địa chỉ: Hẻm 220 L, phường H, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Thị T; địa chỉ: Tổ 3, phường D, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2- **Bị đơn:**

+ Bà Nguyễn Thị N; địa chỉ: 34 N, phường H, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

+ Bà Thái Thị Thu Đ; địa chỉ: 35/12 đường số A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Anh T; địa chỉ: 416 Tên Lửa, phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Duy- Luật sư Công ty TNHH Duy Nguyễn; địa chỉ: 416 Tên Lửa, phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị N và bà Thái Thị Thu Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1.1. Trong đơn khởi kiện đề ngày 18 tháng 6 năm 2025, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị Hoàng D và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trịnh Thị Thúy trình bày:

Ngày 26/7/2024 tại 60 N, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; tôi có đặt cọc 200.000.000 đồng để mua của bà Nguyễn Thị N (do bà Thái Thị Thu Đ đứng tên trên bìa đỏ) thửa đất lô 120; số tờ QH; diện tích 82,5m² (kích thước 5m x 16,5m) tại Khu dân cư ngã ba Cầu Sắt, xã T, Pleiku theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02067 do Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku cấp ngày 25/7/2014.

Bà Nguyễn Thị N có nói với tôi là thửa đất nói trên của bà Nguyễn Thị N và bà Thái Thị Thu Đ mua chung nhưng để bà Đ đứng tên và bà N đã gọi video cho bà Đ, bà Đ cũng đã xác nhận đúng theo lời bà N. Lúc này, tôi hoàn toàn tin tưởng vào những lời mà bà N đã nói với tôi là đúng sự thật. Sau đó, tôi và bà N thỏa thuận giá trị chuyển nhượng của thửa đất là 1.000.000.000 đồng, tôi đã đặt cọc cho bà Nguyễn Thị N 200.000.000 đồng. Ngày 26/7/2024, tôi đã chuyển vào tài khoản của bà N 200.000.000 đồng tiền đặt cọc; theo tôi được biết thì bà N cũng đã chuyển cho bà Đ 200.000.000 đồng nói trên.

Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 26/7/2024 đến hết ngày 25/09/2024 hai bên cùng nhau làm thủ tục công chứng.

Sau khi sắp hết thời hạn, tôi gọi để hẹn ngày ra công chứng cho tôi thì bà N và bà Đ không muốn công chứng mà nói rất nhiều lý do vô lý: lúc thì bảo bận chưa ra công chứng được, lúc thì kết sắt kế toán giữ chìa khoá không mở được, rồi nào là kết sắt tâm linh nên không mở được, lúc thì nói đã có bìa đỏ, lúc thì nói chưa có.... Sau đó tôi gọi điện rất nhiều lần mà không nghe máy, tôi mới đi tìm gặp bà N mới xác định nguyên nhân không ra công chứng là vì bìa đỏ bị mất, đang làm thủ tục cấp lại bìa đỏ.

Ngày 22/9/2024 tôi và bà N gặp nhau trao đổi và thống nhất gia hạn thêm thời gian đến ngày 25/10/2024. Bà N đã viết cho tôi 1 bản cam kết, gia hạn thêm thời gian làm xong bìa đỏ đứng tên là bà Thái Thị Thu Đ, cam kết đến ngày 25/10/2024 phải ra công chứng cho tôi nếu không sẽ đền cọc cho tôi với số tiền 200.000.000 đồng.

Nhưng sau ngày 25/10/2024, không thấy gọi điện liên lạc ra công chứng cho tôi. Tôi gọi điện cho bà N thì nói bìa đỏ làm chưa xong và xin thêm thời gian. Sau đó bà N và bà Đ nhiều lần đòi tôi đưa thêm vài trăm triệu nữa nhưng tôi ko đưa. Tôi nói khi nào giấy tờ xong thì ra công chứng tôi chồng tiền đủ. Nhưng quá lâu tôi không thấy liên lạc và ra công chứng cho tôi, tôi cảm thấy lo lắng, bất an

nên đi tìm bà N, giấy tờ do bà Thái Thị Thu Đ ủy quyền cho bà N đi làm bìa đỏ, bà N đã giao giấy tờ phiếu hẹn lấy kết quả cho tôi, tôi và bà N cùng hỗ trợ làm bìa, tôi đã cố gắng phối hợp, tạo điều kiện và hỗ trợ bà N làm giấy tờ. Đến ngày có bìa đỏ, tôi đã mang biên nhận đi lấy bìa và hiện tại tôi đang giữ bản chính của bìa đỏ đúng tên bà Thái Thị Thu Đ. Sau khi tôi nhận được bìa đỏ, tôi đã gọi điện cho bà N và bà Đ xác minh đã nhận được bìa đỏ và tôi đã nhiều lần yêu cầu hai bà ra công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi nhưng bà N và bà Đ không chịu phối hợp công chứng với rất nhiều lý do và bà N hẹn thời gian đến tháng 7/2025 mới ra công chứng hợp đồng cho tôi, chỉ muốn tôi đưa thêm tiền và kéo dài thời gian công chứng, tôi nghi ngờ có dấu hiệu lừa đảo.

Vì vậy, tôi kính mong Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị N và bà Thái Thị Thu Đ phải trả lại cho tôi 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng phạt cọc, tổng cộng là 400.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận giữa các bên hợp đồng ngày 26/07/2024 tại 60 N, thành phố Pleiku và tôi sẽ trả lại bản chính của bìa đỏ sau khi tôi đã nhận được đủ tiền.

1.2. Quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản lấy lời khai ngày 20/8/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà được bà Thái Thị Thu Đ ủy quyền để nộp hồ sơ cấp lại bìa đỏ đã bị thất lạc (số thửa 120, tờ bản đồ QH, khu đô thị Cầu sắt, Trà Đa, Pleiku, diện tích 82.5m²) thay bà Đ nhận kết quả tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả, bà được bà Đ ủy quyền đứng ra nhận số tiền cọc 200.000.000 đồng từ bà Trần Thị Hoàng D (bên mua) và đã chuyển đủ số tiền đã nhận cọc 200.000.000 đồng cho chủ đất (người ủy quyền cho tôi) có sao kê giấy chuyển tiền kèm theo.

Ngày 22/9/2024 bà có viết cho bà Dung giấy hẹn đến ngày 25/10/2024 sẽ hoàn tất thủ tục sang tên cho bà Dung, nhưng do cơ chế của Nhà nước có sự thay đổi nên thủ tục bị chậm, bìa đỏ ra chậm. Bà Dung và một số người không liên quan đã gọi điện nhắn tin, thậm chí kéo đến nhà tôi, lên cơ quan tôi trong giờ làm việc nhằm làm mất danh dự, uy tín của tôi, buộc tôi phải đưa giấy hẹn gốc để bà Dung theo dõi tiến độ hồ sơ đến đâu. Hiện tại bên người được ủy quyền là tôi và bên người ủy quyền là chủ đất vẫn chưa nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc và đang làm việc với Văn phòng đăng ký đất đai Pleiku và bộ phận trả kết quả để làm rõ vấn đề.

Khi mua bán đất với bà Dung, thì giấy tờ đang trong giai đoạn làm thủ tục xin cấp lại bìa đỏ, bà Dung cũng biết rõ việc này nhưng vẫn đồng ý mua và đưa tiền cọc. Việc mua bán đất là quan hệ tranh chấp giữa bà Dung và Đ, không liên quan đến bà, bà Đ ủy quyền cho bà đứng ra nhận cọc và bà đã giao đủ, hết trách nhiệm và không có ý kiến gì thêm.

1.3. Quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản lấy lời khai ngày 20/8/2025, bị đơn bà Thái Thị Thu Đ trình bày:

Tôi có ủy quyền cho bà Nguyễn Thị N nhận cọc mua bán đất thay cho tôi từ bà Trần Thị Hoàng D số tiền 200 triệu đồng, ủy quyền không có thù lao vì quan hệ quen biết nhau. Tôi đã nhận đủ số tiền cọc do bà N chuyển cho tôi vào ngày 29-7-2024.

Khi thực hiện việc nhận tiền cọc để giao dịch mua bán đất, bà Dung biết rõ việc đang làm thủ tục cấp lại bìa đỏ nhưng vẫn thực hiện việc đặt cọc để giao dịch mua bán đất với tôi. Việc chưa có giấy tờ đúng hẹn để giao cho bên mua là do phát sinh thủ tục hành chính mới nên việc cấp lại bìa bị chậm trễ, chứ không phải do lỗi của tôi, tôi vẫn có thiện chí bán lô đất này cho bà Dung sau khi có giấy tờ đầy đủ từ văn phòng đăng ký đất đai.

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hoàng D vì đến thời điểm này tôi chưa biết tôi vi phạm gì. Theo Điều 5 của hợp đồng đặt cọc ngày 26-7-2024 sau khi hợp đồng được ký kết, đến thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán cho bên B như cam kết thì sẽ bồi thường gấp 02 lần tiền đặt cọc nhưng hiện nay tôi chưa nhận được giấy tờ đất từ Văn phòng đăng ký đất đai và cũng đang trong giai đoạn khiếu nại việc ai hiện đang giữ giấy tờ đất của tôi. Hiện chưa có thông tin trả lời vấn đề này.

Tôi đề nghị xác minh làm rõ trách nhiệm của cán sự bộ phận đã giao giấy chứng nhận sai đối tượng; cung cấp thông tin chính xác về cá nhân nhận giấy chứng nhận và áp dụng biện pháp khắc phục, đảm bảo quyền lợi cho tôi. Khi làm rõ việc trên của văn phòng đất đai, tôi sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán.

2. Quyết định của bản án sơ thẩm:

Tại bản án sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g, h khoản 1 Điều 40; Điều 72, Điều 200; Điều 147, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự;

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hoàng D.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N, bà Thái Thị Thu Đ liên đới trả cho bà Trần Thị Hoàng D số tiền tổng cộng là 400.000.000 đồng, trong đó: tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Bà Trần Thị Hoàng D phải trả lại cho bà Thái Thị Thu Đ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 01271737, thửa đất số 894, tờ bản đồ số 18, diện tích 82,5m², loại đất ở tại nông thôn, tại Khu dân cư ngã ba Cầu sắt, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (cũ) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Pleiku cấp ngày 09/4/2025 đứng tên bà Thái Thị Thu Đ.

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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về N vụ chịu án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

3. Nội dung kháng cáo.

Ngày 02/10/2025 bị đơn bà Thái Thị Thu Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Gia Lai, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 03/10/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Gia Lai, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên nội dung kháng cáo; nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến xác định trình tự thủ tục giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm được cơ quan tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về đường lối giải quyết vụ án đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Thái Thị Thu Đ và bà Nguyễn Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm 68/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo đơn khởi kiện ngày 26/5/2025 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Trần Thị Hoàng D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Thái Thị Thu Đ và bà Nguyễn Thị N trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp và pháp luật có liên quan khi giải quyết nội dung vụ án là có cơ sở, đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Thái Thị Thu Đ và Nguyễn Thị N thì Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 26/7/2024, giữa bà Trần Thị Hoàng D và bà Nguyễn Thị N giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất diện tích 82,5m² tại khu dân cư ngã ba cầu sắt, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02067 do UBND thành phố Pleiku cấp ngày 25/7/2014 đứng tên bà Thái Thị Thu Đ. Theo hợp đồng, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng và tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, bà Dung đã chuyển tiền và bà N đã nhận đủ số tiền đặt cọc. Hai bên thỏa thuận trong vòng 60 ngày kể từ ngày 26/7/2024 đến hết ngày 25/9/2024 sẽ làm thủ tục công chứng việc chuyển nhượng; nếu đến thời hạn trên, bà N không bán cho bà Dung thì phải bồi thường cho bà Dung gấp 2 lần tiền cọc là 400.000.000 đồng, nếu bà Dung không mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc. Sau khi nhận tiền cọc bà N đã chuyển toàn bộ cho bà Đ.

Hết thời hạn đặt cọc thì các bên vẫn chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng do giấy chứng nhận bị mất và bà Đ phải làm lại giấy chứng nhận. Ngày 22/9/2024 bà N viết giấy cam kết với bà Dung đến ngày 25/10/2024 sẽ làm thủ tục sang tên cho bà Dung, nếu quá ngày 25/10/2024 không đi công chứng thì bà N sẽ đền cho bà Dung 200.000.000 đồng.

Do đến ngày 25/10/2024 thửa đất vẫn chưa làm xong thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Dung đồng ý yêu cầu khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ ra công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng.

Ngày 09/4/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Pleiku đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 0127137 đối với thửa đất đứng tên bà Thái Thị Thu Đ. Bà Dung là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này và đã liên hệ, thông báo với bà N và bà Đ để thực hiện thủ tục chuyển nhượng, tuy nhiên bà N và bà Đ không thực hiện.

Việc giao kết hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận trong qua trình đặt cọc do bà Dung và bà N thỏa thuận, ký kết, bà Đ đều biết và đồng ý. Bà N là người trực tiếp

nhận tiền đặt cọc nhưng sau đó đã chuyển cho bà Đ, bà N là người viết giấy cam kết nêu không thực hiện hợp đồng sẽ chịu trách nhiệm việc phạt cọc. Như vậy khi thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc cũng như việc gia hạn thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà N và bà Đ đều biết và tự nguyện ký kết, nên bà N và bà Đ có quyền và N vụ theo hợp đồng đặt cọc, việc bà N cho rằng tiền đặt cọc bà đã chuyển cho bà Đ nên bà không có trách nhiệm liên đới trong việc trả cọc cho bà Dung là không có cơ sở để chấp nhận.

Tại Đơn kháng cáo bà N trình bày bà đã đưa giấy biên nhận nộp hồ sơ cấp lại bìa đỏ cho bà Dung giữ để theo dõi tiến độ. Đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bà Dung cũng trình bày bà nhận giấy chứng nhận được cấp lại sau đó đã thông báo cho bị đơn để công chứng, tuy nhiên bị đơn không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Pleiku cấp lại giấy chứng nhận không thông báo cho bà N, bà Đ và tự ý đưa cho bà Dung là không đúng, bà Đ đang khiếu nại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Pleiku, lý do này không phải là căn cứ để không thực hiện N vụ theo hợp đồng đặt cọc, bởi lẽ, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng chỉ cần có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc, hợp pháp và các giấy tờ khác đầy đủ theo quy định không liên quan đến việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải do bà Đ hay bà Dung cầm. Lỗi không thực hiện được hợp đồng đặt cọc không phải là lỗi của nguyên đơn, nguyên đơn đã có thiện chí gia hạn về thời gian, do đó kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với yêu cầu đưa Văn phòng đăng ký đất đai Pleiku vào tham gia tố tụng là không cần thiết bởi trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thừa nhận đã nhận và đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm về tố tụng là một số biên bản có trong hồ sơ có thời gian trùng nhau, tuy nhiên vi phạm này không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án nên không có cơ sở để xem xét.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Thái Thị Thu Đ và bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Thái Thị Thu Đ và bà Nguyễn Thị N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai như sau:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g, h khoản 1 Điều 40; Điều 72, Điều 200; Điều 147, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự;

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hoàng D.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N, bà Thái Thị Thu Đ liên đới trả cho bà Trần Thị Hoàng D số tiền tổng cộng là 400.000.000 đồng (trong đó: tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng).

Bà Trần Thị Hoàng D phải trả lại cho bà Thái Thị Thu Đ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 01271737, thửa đất số 894, tờ bản đồ số 18, diện tích 82,5m², loại đất ở tại nông thôn, tại Khu dân cư ngã ba Cầu sắt, xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (cũ) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Pleiku cấp ngày 09/4/2025 đứng tên bà Thái Thị Thu Đ.

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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị N, bà Thái Thị Thu Đ phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Hoàng D 10.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 001758 ngày 18/6/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 - Gia Lai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Thái Thị Thu Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003490 ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Bà Đ đã nộp đủ.

Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003489 ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai. Bà N đã nộp đủ.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 7-Gia Lai;
- THADS tỉnh Gia Lai;
- Người TGT;
- Lưu HSVA, TDS, VT.

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

(Đã ký)

Giáp Bá Dự