

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 414/2026/DS-PT

Ngày: 04- 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: Bà Nguyễn Thị My My.

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Minh

Bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Uyên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 226/2026/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2026/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắc Lắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 352/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Minh S, sinh năm: 1984 (Vắng mặt)

Nguyễn Thị T, sinh năm: 1990 (Có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Số A, đường N, phường B, tỉnh Đắc Lắc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Hoàng L, sinh năm 1992 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số A, đường N, phường B, tỉnh Đắc Lắc.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm: 1976 (Vắng mặt)

- Bà Vũ Thị Huyền T1 sinh năm: 1979 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ dân phố G, phường B, tỉnh Đắc Lắc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: - Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1995

Địa chỉ cư trú: Số A, đường P, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

-Bà Bùi Thị Thanh T2, sinh năm:1989 (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị H2, sinh năm: 1995 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Số D, đường A, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Huyền T1 và bà Bùi Thị Thanh T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

****Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 08/4/2025, ông Trần Minh S và bà Nguyễn Thị T ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Bùi Thị Thanh T2 (bà T2 là người đại diện cho bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu H và bà Vũ Thị Huyền T1) để cùng nhận chuyển nhượng thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 291798, số vào sổ CS 23161 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 23/05/2022 mang tên bà Vũ Thị Huyền T1. Thông tin thửa đất như sau:

- Thửa đất số: 1024 (cũ 38b)
- Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk
- Diện tích: 295m² Tờ bản đồ số: 3
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở: 100m²; Đất trồng cây lâu năm: 195m².
- Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 2043

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 100m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 195m². Giá trị chuyển nhượng thửa đất trên là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là 45 ngày, kể từ ngày 08/4/2025 đến ngày 22/5/2025. Chúng đã đặt cọc trước số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) theo hình thức chuyển khoản đến số tài khoản 0935123747 thuộc Ngân hàng TMCP C (V) mang tên Vũ Thị Huyền T1, số tiền còn lại sẽ giao bên bán sau khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sẽ giữ lại 10.000.000 đồng đến khi chúng tôi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả đủ bên bán.

Tuy nhiên, sau đó ông Trần Minh S và bà Nguyễn Thị T mới biết được bà T2 là đại diện thay mặt ông H và bà T1 họ vẫn chưa xác lập văn bản nào thể hiện thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà T2 hay văn bản nào thể hiện bà T2 được đại diện cho ông H, bà T2 để ký kết hợp đồng đặt cọc nói trên để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Ngoài ra, ông Trần Minh S và bà Nguyễn Thị T được biết thửa đất trên có một phần diện tích thuộc quy hoạch mà tại thời điểm thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc bên bán không cung cấp thông tin này cho ông Trần Minh S và bà Nguyễn Thị T. Hơn nữa, mặc dù chuyển khoản tiền cọc là cho bà Vũ Thị Huyền T3 nhưng người nhận cọc theo hợp đồng là bà Bùi Thị Thanh T2 không phải là chủ đất nên chủ thể nhận cọc không đúng đối tượng. Chính vì các lý do trên nguyên đơn yêu cầu Toà án nhân dân khu vực 1 – Đ tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2025 và yêu cầu ông H, bà T3 trả lại số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) lại cho ông Trần Minh S và bà Nguyễn Thị T.

***Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Huyền T1 trình bày:**

Vợ chồng ông Nguyễn Hữu H và bà Vũ Thị Huyền T1 là chủ sử dụng thửa đất số 1024 (cũ 38b), tờ bản đồ số 3, diện tích 295m² (trong đó có 100m² đất ở, 195m² đất trồng cây lâu năm) tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 291798 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 23/5/2022.

Khoảng đầu tháng 4/2025, vợ chồng ông Nguyễn Hữu H đã nhờ bà Bùi Thị Thanh T2 tìm người nhận chuyển nhượng QSD thửa đất nêu trên. Sau đó, qua sự giới thiệu của bà Bùi Thị Thanh T2, ông Nguyễn Hữu H đã trực tiếp thỏa thuận với ông Trần Minh S về việc chuyển nhượng QSD thửa đất nêu trên. Ông H đã cho ông S xem bản gốc GCN QSDĐ, ông S đã trực tiếp kiểm tra thông tin thửa đất và xem hiện trạng đất. Hai bên thống nhất giá tiền chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng), đặt cọc trước 150.000.000 đồng trong thời hạn 45 ngày.

Buổi sáng ngày 08/4/2025, ông Trần Minh S đã chuyển tiền đặt cọc cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu H và bà Vũ Thị Huyền T1 số tiền là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) để đảm bảo cho việc chuyển nhượng QSDĐ nêu trên (Chuyển tiền vào tài khoản số 102877240637 mở tại Ngân hàng TMCP C do bà Vũ Thị Huyền T1 đứng tên chủ tài khoản. Nội dung chuyển khoản ghi rõ là “chuyen tien coc lo dat 1024 tbd so 3 ea hu”). Sau đó, ông Trần Minh S và bà Nguyễn Thị T đã ký trước vào Hợp đồng đặt cọc và nhờ bà Bùi Thị Thanh T2 giao cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu H và bà Vũ Thị Huyền T1 01 Bản Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2025, ông H và bà T1 đã ký xác nhận vào bản Hợp đồng này.

Hết thời hạn đặt cọc là ngày 22/5/2025, bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Minh S nói với ông Nguyễn Hữu H là không nhận chuyển nhượng QSDĐ nữa với lý do đất vướng quy hoạch. Hiện nay, ông Trần Minh S và bà Nguyễn Thị

T khởi kiện vợ chồng ông Nguyễn Hữu H và bà Vũ Thị Huyền T1 để yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì vợ chồng ông H không đồng ý, bởi lẽ:

Vợ chồng ông Nguyễn Hữu H đã trực tiếp trao đổi, thống nhất nội dung đặt cọc với ông Trần Minh S, bà Nguyễn Thị T. Bên đặt cọc đã ký tên xác nhận trước và chuyển tiền đặt cọc cho bà Vũ Thị Huyền T1. Sau khi nhận đủ tiền cọc, ông H và bà T1 đã ký xác nhận vào Hợp đồng đặt cọc. Do đó, việc thỏa thuận đặt cọc giữa vợ chồng ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Huyền T1 với vợ chồng ông Trần Minh S và bà Nguyễn Thị T là hoàn toàn hợp pháp.

Theo Hợp đồng đặt cọc, tại phần ký Đại diện Bên A có dòng chữ do bà Bùi Thị Thanh T2 ký và ghi “nhận cọc thay” là không đúng vì ông Trần Minh S đã chuyển tiền cọc trực tiếp vào tài khoản của bà Vũ Thị Huyền T1 (vợ của ông Nguyễn Hữu H). Bản Hợp đồng đặt cọc mà ông Trần Minh S nhờ bà Bùi Thị Thanh T2 giao cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu H và bà Vũ Thị Huyền T1 đã được vợ chồng ông H và bà T1 ký xác nhận ngay trong ngày 08/4/2025 nên không thể cho rằng Hợp đồng đặt cọc không có sự đồng ý của chủ sử dụng đất.

Vợ chồng ông Nguyễn Hữu H và bà Vũ Thị Huyền T1 đến nay vẫn sẵn sàng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo nội dung Hợp đồng đặt cọc với ông S và bà T. Ngược lại, nếu vợ chồng ông Trần Minh S không nhận chuyển nhượng QSDĐ nữa thì vợ chồng ông S mất số tiền đã đặt cọc (tiền đặt cọc thuộc sở hữu của vợ chồng ông H).

Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh S và bà Nguyễn Thị T. Kính đề nghị quý Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh S và bà Nguyễn Thị T.

***Tại bản tự khai, đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Thanh T2 trình bày:**

Bà Bùi Thị Thanh T2 và ông Nguyễn Hữu H có mối quan hệ quen biết với nhau đã lâu. Vào khoảng đầu tháng 4/2025, bà T2 được vợ chồng ông Nguyễn Hữu H và bà Vũ Thị Huyền T1 nhờ tìm người nhận chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 1024 (cũ 38b), tờ bản đồ số 3, diện tích 295m² (trong đó có 100m² đất ở, 195m² đất trồng cây lâu năm) tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo GCN QSDĐ số ĐĐ291798 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 23/5/2022.

Trước đó, bà T2 cũng là người quen của vợ chồng ông Trần Minh S, biết được ông S và vợ đang có nhu cầu mua một lô đất nên bà T2 đã giới thiệu ông Trần Minh S với ông Nguyễn Hữu H để hai bên chủ động trao đổi với nhau thông tin về thửa đất.

Buổi sáng ngày 08/4/2025, bà T2 có gặp ông Trần Minh S và bà Nguyễn Thị T. Lúc này ông S nói với bà T2 rằng ông S đã trao đổi, thỏa thuận trực tiếp với ông H và vợ chồng ông H đã đồng ý nhận tiền cọc của ông S để làm tin trong vấn đề chuyển nhượng thửa đất. Ngay sau đó, trước mặt bà T2, ông S tiến hành chuyển khoản cho bà Vũ Thị Huyền T1 (vợ ông H) số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) tiền cọc mua lô đất 1024 (cũ 38b). Ông S và bà T nhờ

bà T2 viết hợp đồng đặt cọc, thấy thông tin chuyển khoản thành công số tiền 150.000.000 đồng thì bà T2 đồng ý. Sau khi bà T2 viết xong, ông S và bà T đã chủ động ký trước vào hợp đồng và ngỏ lời nhờ bà T2 ký xác nhận về việc ông H đã nhận tiền đặt cọc. Vì nghĩ rằng ông S đã chuyển khoản thành công vào số tài khoản của bà T1 đồng thời bản thân mình là người được ông H và bà T1 nhờ tìm người mua đất nên bà T2 đã đồng ý ký xác nhận.

Do ông S kêu bạn, không đợi được vợ chồng ông H đến nên ngay sau đó ông S và bà T tiếp tục nhờ bà T2 đưa cho vợ chồng ông H một bản Hợp đồng đặt cọc để ông H và bà T1 ký vào (bản hợp đồng đã được ông S và bà T4 ký xong trước đó). Bà T2 đã bàn giao bản Hợp đồng nói trên cho vợ chồng ông H và vợ chồng ông H đã ký tên xác nhận vào bản Hợp đồng đặt cọc ngay trong buổi sáng ngày 08/4/2025.

Sau khi hết thời hạn đặt cọc, bà T2 được biết ông Trần Minh S đòi ý không muốn nhận chuyển nhượng QSDĐ nữa vì ông S cho rằng lô đất này vướng quy hoạch. Hiện nay ông Trần Minh S và bà Nguyễn Thị T khởi kiện ông Nguyễn Hữu H và bà Vũ Thị Huyền T1 với lý do bà Bùi Thị Thanh T2 không có quyền ký nhận đặt cọc là không đúng vì:

- Hai bên ông Trần Minh S và ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Huyền T1 đã tự chủ động trao đổi với nhau thông tin về thửa đất và sau đó mới đi đến thỏa thuận về QSDĐ. Việc lô đất trên có dính quy hoạch hay không việc đặt cọc và chuyển nhượng thì bà T2 không rõ vì bà T2 chỉ là người được nhờ để tìm người mua đất; Ông S và bà T đã chuyển tiền đặt cọc trực tiếp cho bà Vũ Thị Huyền T1 và đã chủ động ký trước vào Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2025.

- Chính ông S và bà T đã chủ động nhờ bà T2 ký tên xác nhận vào Hợp đồng đặt cọc chứ bà T2 không tự ý ký vào bản hợp đồng này. Bà Bùi Thị Thanh T2 chỉ là người chứng kiến và được nhờ bàn giao bản Hợp đồng đặt cọc cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu H ký xác nhận vào bên nhận cọc. Do đó, bà Bùi Thị Thanh T2 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh S.

Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2026/DS-ST ngày 20/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắc Lắc, quyết định:

Căn cứ vào Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117 Bộ luật dân sự; Án lệ số 79/2025 về chủ thể giao kết hợp đồng đặt cọc và hiệu lực của hợp đồng đặt cọc; 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh S, bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Huyền T1 trả lại cho ông Trần Minh S, bà Nguyễn Thị T số tiền 150.000.000 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11, 12/5/2026 bị đơn ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Huyền T1 và bà Hoàng Thị H2 có đơn kháng cáo. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- 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 Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Huyền T1 và bà Hoàng Thị H2; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: số 49/2026/DS-ST ngày 20/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk.

Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2026/DS-ST ngày 20/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ vào Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117 Bộ luật dân sự; Án lệ số 79/2025 về chủ thể giao kết hợp đồng đặt cọc và hiệu lực của hợp đồng đặt cọc; 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh S, bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Huyền T1 trả lại cho ông Trần Minh S, bà Nguyễn Thị T số tiền 150.000.000 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11, 12/5/2026 bị đơn ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Huyền T1 và bà Hoàng Thị H2 kháng cáo kháng cáo. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- 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 Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Huyền T1 và bà Hoàng Thị H2; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: số 49/2026/DS-ST ngày 20/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa và xem xét đầy đủ từng yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Huyền T1 và bà Bùi Thị Thanh T2 làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Huyền T1 và bà Bùi Thị Thanh T2, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2026/DS-ST theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh S, bà Nguyễn Thị T. Hội đồng xét xử thấy:

Hợp đồng đặt cọc được lập ngày 08/4/2025, nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện ông Nguyễn Hữu H và bà Vũ Thị Huyền T1 (bên A) đồng ý bán cho ông Trần Minh S, bà Nguyễn Thị T4 (bên B) Thửa đất số 1024 (cũ 38b), diện tích 295m² với giá chuyển nhượng là 1.200.000 đồng. Số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 08/4/2025 đến ngày 22/5/2025. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền cho bên A.

Mặc dù hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2025 nói trên, không có chữ ký của người bán là ông Nguyễn Hữu H và bà Vũ Thị Huyền T1 (Bên A). Nhưng các bên đều thừa nhận hợp đồng được lập trên tinh thần và ý chí tự nguyện của bên mua và bên bán, số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng đã được chuyển vào số tài khoản 0935123747 tại Ngân hàng TMCP C, đứng tên bà Vũ Thị Huyền T1 là bên bán và bên bán cũng thừa nhận có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Đối tượng các bên giao dịch là chuyển nhượng quyền sử dụng đất 295 m² và đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 291798, sổ vào sổ CS 23161, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 23/5/2022, đứng tên bà Vũ Thị Huyền T1. Thửa đất số 1024 (cũ 38b), tờ bản đồ số 3, địa chỉ tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 295 m², sử dụng riêng, gồm 100 m² đất ở có thời hạn sử dụng lâu dài và 195 m² đất trồng cây lâu năm có thời hạn sử dụng đến năm 2043. Nhưng một phần diện tích đất các bên thực hiện chuyển nhượng thuộc diện quy hoạch, thể hiện qua kết quả xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh khu vực Cư Kuin thể hiện thửa đất 1024, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất tại xã E (nay là xã E), tỉnh Đắk Lắk được quy hoạch với 02 mục đích sử dụng là đất ở nông thôn có diện tích 43m², đất giao thông có diện tích 252m² theo Quyết định số 1363/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành.

Tại thời điểm các bên giao dịch, diện tích đất ở là 100m² trong tổng diện tích 295 m². Sau quy hoạch diện tích đất ở là 43m², diện tích còn lại 252m² là đất giao thông. Như vậy, có sự giảm diện tích đất so với diện tích đất ban đầu các bên đã giao dịch và việc giảm diện tích đất này là xảy ra sau khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng nên được xác định đây là yếu tố khách quan, không phải do lỗi của nguyên đơn và bị đơn. Cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng đặt cọc không bị vô hiệu tuyên buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Huyền T1 trả lại cho ông Trần Minh S, bà Nguyễn Thị T số tiền cọc 150.000.000 đồng là có căn cứ.

Từ những phân tích, nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các bị đơn cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bác kháng cáo của ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Huyền T1 và bà Bùi Thị Thanh T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2026/DS-ST ngày 20/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đắk Lắk.

[2]. Căn cứ vào Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117 Bộ luật dân sự; Căn cứ Án lệ số 79/2025 về chủ thể giao kết hợp đồng đặt cọc và hiệu lực của hợp đồng đặt cọc; Căn cứ 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.

Tuyên xử:

[2.1]Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh S, bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Huyền T1 trả lại cho ông Trần Minh S, bà Nguyễn Thị T số tiền 150.000.000 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[2.2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh S, bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2025 vô hiệu.

[3]. Về án phí:

[3,1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Huyền T1 phải chịu 7.500.000 đồng.

Ông Trần Minh S, bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 4.050.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0011224 ngày 24/6/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Nay Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Đắk Lắk). Sau khi khấu trừ ông Trần Minh S, bà Nguyễn Thị T được nhận lại 3.750.000 đồng.

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các bị đơn ông Nguyễn Hữu H, bà Vũ Thị Huyền T1 và bà Bùi Thị Thanh T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005116 ngày 11 tháng 5 năm 2026; biên lai thu số 0005117 ngày 11 tháng 5 năm 2026 và biên lai thu số 0005419 ngày 18 tháng 5 năm 2026 Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Đắk Lắk

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

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 dân sự, 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 và 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.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- TAND khu vực 1 - Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 1 - Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị My My

