| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số 882/2025/DS-PT
Ngày 8/8/2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Ông Trịnh Hoàng Anh

*Các Thẩm phán:* Bà Đào Thị Huệ

Ông Cao Minh Vỹ

-Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên–Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà:

Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 8/8/2025 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/2025/TLPT–DS ngày 26 tháng 3 năm 2025, về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2025/QĐPT-DS ngày 14/5/2025; Quyết định hoãn xét xử phúc thẩm số 145/2025/QĐPT-DS ngày 10/6/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 9871/2025/QĐPT ngày 10/7/2025; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thủy T, sinh năm 1982; Địa chỉ: Thôn V, xã C, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

+Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Ông Nguyễn Văn H, sinh 1958; Luật sư, đoàn luật sư thành phố H.(có mặt)

2. Bị đơn: Bà Bùi Thị Lan T1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp Đ, xã N, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

+Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Trịnh Thị H1, sinh 1973; Là Luật sư đoàn luật sư thành phố H.(có mặt)

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

Ông Vũ Đức N, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp Đ, xã N, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

4.Người làm chứng:

4.1. Bà Bùi Khánh D, sinh năm 1991; Địa chỉ: Ấp B, xã N, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

4. 2. Ông Thái Văn L, sinh 1973 và Bà Võ Thị Ngọc T2, sinh 1971; Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp B, xã N, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Thủy T (có mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*/Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn bà Trần Thị Thủy T và người đại diện trình bày: Đầu năm 2020, bà Bùi Thị Lan T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thủy T thửa đất số 219, chiều ngang 17,4m dài hết đất khoảng 56m tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh BRVT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ( Viết tắt là giấy CNQSDĐ) số H00403/2811-BB cấp ngày 01/8/2006 cho bà Bùi Thị Lan T1; Giá bán 7.830.000.000 đồng; Ngày 13/02/2020, bà Lan T1 ký giấy cọc và nhận số tiền cọc 700.000.000 đồng hẹn ngày 28/3/2020 ra công chứng ký hợp đồng thì thanh toán số tiền còn lại. Đến ngày ra ký công chứng thì dịch C đang bùng phát 3 lần liên tiếp, để bảo vệ sức khỏe và tính mạng hai bên hẹn lại ngày ký công chứng sau khi dịch ổn định với điều kiện bà T sẽ chuyển thêm tiền cọc thì bà Tiên đồng Ý. Ngày 05/5/2020 bà T chuyển khoản thêm tiền cọc là 250.000.000 triệu đồng vào tài khoản số 60003205164063 - A1 của bà T1. Tổng số tiền đặt cọc bà T1 đã nhận là 950.000.000 đồng. Do tình hình dịch bệnh Covid kéo dài, sau khi dịch bệnh tạm ổn thì hai bên bận giải quyết công việc bị tồn đọng do dịch bệnh nên chưa chốt ngày ký công chứng. Đến khoảng đầu tháng 4/2021, bà T1 thông báo cho biết thửa đất của bà T1 đã tách thửa cho người cháu diện tích 96m$^2$ (ngang 5,5m), giờ chỉ còn diện tích 204m$^2$ (ONT) (ngang 11,9m), cháu bà không đồng ý bán nên bà chỉ chuyển nhượng cho bà T diện tích 204m$^2$ (chiều ngang 11,9m) và chốt thời hạn hai bên ra ký công chứng đến hết ngày 30/4/2021 (tin nhắn zalo nội dung: Sổ chị bé cháu tách thửa 5,5m với 96m thổ cư rồi, chị hỏi nó không chịu bán. Giờ chỉ còn 11,9m với 204m thổ cư thôi… và nếu em đồng ý thì chị bớt 350 triệu, … nếu em ra công chứng thì từ nay đến hết ngày 30/4. Nếu quá ngày đó thì chị em mình chấm dứt tất cả và không bao giờ nhắc đến vấn đề đất đai mua bán gì nữa cả em nhé. Tại thời điểm nhận cọc bà không hề thông báo bà T việc này nên bà T không đồng ý, yêu cầu bà T1 ra ký chuyển nhượng theo diện tích ghi trên Giấy nhận tiền cọc ngày 13/2/2020 và đồng ý thời hạn công chứng đến ngày 30/4/2021. Tuy nhiên theo lịch nghỉ lễ năm 2021 thì ngày 30/4/2021, ngày 01/5/2021 là thứ sáu và thứ bảy, ngày 02/5/2021 là chủ nhật. Lúc 07 giờ 13 phút ngày 03/5/2021 bà T nhắn tin hẹn 15 giờ 00 hai bên ra công chứng ký chuyển nhượng, nội dung "Chị 3h chiều ra công chứng phòng ông P chị nhé", 11 giờ 03 phút bà T nhắn tiếp "Chiều 3h nhé chị". Đúng 15 giờ ngày 03/5/2021, bà T có mặt tại Văn phòng C4 chờ đợi nhưng bà T1 không đến. Chiều tối cùng ngày 03/5/2021 bà T1 hẹn gặp bà Tiên đề N1 hủy hợp đồng vì ngày 20/4/2021 bà đã ký nhận cọc CNQSDĐ cho ông Nguyễn Chí C1, bà T1 đồng ý trả lại tiền cọc và thương lượng số tiền bồi thường. Bà T cũng thông cảm để xử lý nên nhận trước

250.000.000 đồng và ký giấy thỏa thuận, sau đó bà T1 vi phạm thỏa thuận không trả tiền; Nay bà T khởi kiện yêu cầu:

+Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 13/02/2020 giữa bà T và bà T1.

+Buộc bà T1 trả lại cho bà T số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng.

+Bà T1 trả tiền lãi chậm trả từ ngày 04/5/2021 đến ngày 14/10/2024 là 240.684.932 đồng. (Tại phiên tòa sơ thẩm rút)

*/Tại các bản khai bị đơn Bà Bùi Thị Lan T1 trình bày:

Tháng 8/2019, bà T1 có bán cho vợ chồng cháu gái là bà D diện tích đất ngang 5,5 m, dài hết đất tại thửa đất 219; Ngày 13 /02 /2020, vợ chồng cháu của bà T1 đồng ý bán chung cho ông L và bà T2, có làm một giấy nhận cọc sang nhượng đất tại thửa đất số 219 tờ bản đồ số 25, tại ấp Đ, xã B, huyện C. Số tiền đặt cọc là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) trên tổng số tiền bán là 7.830.000.000 đồng. Đầu tháng 3/2020, ông Lê D1 bà T đến nhà bà T1, ông Lê N2 nhượng lại hợp đồng cho bà T. Ông L yêu cầu bà T viết lại ngày tháng năm ghi trên hợp đồng theo thời hạn cháu bà T1 đã viết cho vợ chồng ông Lê T3 đó. Theo hợp đồng bà T1 và bà T giao kết đến ngày 28/3/2020 trả đủ số tiền còn lại, đồng thời bà T1 ra ký hợp đồng chuyển nhượng và giao giấy Chứng nhận QSDĐ cho bà T. Nhưng đến ngày 28/3/2020 (52 ngày) trễ hẹn do bà T không thực hiện trả số tiền còn lại theo hợp đồng. Đến ngày 05/5/2020, qua nhiều lần bà T1 gọi cho bà T yêu cầu chồng đủ số tiền còn lại nhưng đến ngày 05/5/2020, bà T xin trả thêm cọc cho bà T1 với số tiền là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng chẵn), tiền được chuyển trả bằng hình thức chuyển khoản. Sau đó bà T có gặp vợ chồng bà T1 để thoả thuận, trong lúc đó vợ chồng bà T1 có ra thời hạn cho bà T đến hết ngày 27/6/2020 nếu bà T không trả đủ số tiền và ra công chứng thì vợ chồng bà T1 sẽ hủy hợp đồng thì bà T đã đồng ý. Vì bà T đã hẹn với vợ chồng bà T1 là chồng đủ số tiền để ra công chứng, nhưng qua gần 01 năm mà bà T không thực hiện, cứ gọi và nhắn tin cho vợ chồng bà T1 ra phòng công chứng rồi gọi hẹn lại lý do không tới được, gia đình bà T1 phải mất số tiền lớn vì bà T không trả đủ số tiền còn lại theo hợp đồng và cứ hẹn đi hẹn lại nhiều lần; Trong khi đó vợ chồng bà T1 tin tưởng và cũng đã nhận sang nhượng mua đất làm nhà nơi khác nhưng không thực hiện được và đã mất cọc, sự việc xảy ra quá mất mát đối với gia đình bà T1. Đến cuối tháng 4 năm 2021, bà T lại tiếp tục đòi mua lại đất của bà T1. Nhưng đến ngày 20/4/2021, bà T1 có gọi cho bà T là bà T1 có nhu cầu cần bán đất gấp. Bà T hẹn lại tháng 5 nhưng gia đình bà T1 không đợi được nữa nên phải sang nhượng cho chủ khác. Bà T1 gọi báo cho bà T biết và bà T nói nếu bán thì cho bà xin lại số tiền cọc 250.000.000 đồng; Ngày 03/5/2021, bà T gọi điện cho bà T1 xin lại tiền cọc 250.000.000 đồng thì Vợ chồng bà T1 đồng ý. Đến trưa bà T cho người đàn ông tài xế nào đó đến nhà bà T1 nhận tiền nhưng bà T1 không đưa, bà T1 nói là bà T phải đến nhận thì bà T1 mới giao. Bà T gọi hẹn bà T1 15 giờ chiều cùng ngày đến nhà bà T1 nhưng tới lúc khoảng 18 giờ 41 phút bà T đến nhà bà T1 và ký giấy nhận lại tiền cọc 250.000.000 đồng. Bà T đã ghi và ký vào giấy nhận tiền. Bà T1 có giữ giấy làm bằng chứng và hình ảnh của bà T lúc nhận tiền. Trong giấy bà T ghi là (coi như tôi T đã hủy mua đất của chị T1 và bà T ra về. Nay bà T1 đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 13/02/2020 giữa bà T và bà T1. Số tiền 250.000.000 đồng thì bà T1 đã trả lại

cho bà T. Số tiền 700.000.000 đồng thì do bà T không làm theo hợp đồng đặt cọc nên bà T mất số tiền này. Bà T1 không đồng ý trả lại tiền cọc cho bà T.

*/Tại các bản khai Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Vũ Đức N trình bày: Bà T1 là vợ ông N; Tháng 8/2019 vợ chồng có bán cho vợ chồng cháu gái là bà D diện tích đất ngang 5,5 m dài hết đất tọa lạc tại thửa đất 219, Ngày 13 tháng 02 Năm 2020, tại nhà ông N, Vợ chồng ông N và vợ chồng cháu bà T1 đồng ý bán chung đất cho ông L và bà T2, có làm một giấy nhận cọc sang nhượng đất tại thửa đất số 219, tờ bản đồ số 25, địa chỉ ấp Đ, xã B, huyện C, tỉnh BRVT. Giá bán là 7.830.000.000 đồng. Tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng; Tháng 3/2020 ông Lê D1 bà T đến gặp bà T1: "Nói nhượng lại hợp đồng cho bà T" Ông L yêu cầu bà T viết lại thời gian ghi trên hợp đồng theo thời hạn mà cháu bà T1 đã viết cho vợ chồng ông Lê T3 đó thì toàn bộ sự việc này là bà T1 không nói gì cho ông N biết. Phía bà T cũng không gặp ông N, không có trao đổi gì với ông N.Toàn bộ sự việc thỏa thuận là giữa bà T với bà T1, ông N không biết; Nay có tranh chấp thì tòa án giải quyết theo pháp luật vì ông N không có liên quan gì giữa bà T và bà T1;

*/Người làm chứng trình bày:

+Ông Thái Văn L, bà Võ Thị Ngọc T2 trình bày: Ngày 13/02/2020, bà Tiên đồng Ý mua đất của vợ chồng ông L, bà T2 một phần diện tích là 4.000m$^2$ thửa đất số 141, tờ bản đồ số 34, tọa lạc xã Đ. Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng với giá 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng). Cùng ngày bà T đặt cọc cho vợ chồng ông Lê S tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), số tiền còn lại hẹn đến ngày hoàn tất thủ tục tách thửa thì sẽ thực hiện việc chuyển nhượng, sang tên cho bà T thì sẽ giao đủ. Khi nhận tiền cọc của bà T xong, vợ chồng ông Lê C2 gặp được bà Bùi Thị Lan T1 bàn bạc về việc mua bán đất, sau khi thỏa thuận vợ chồng ông Lê C2 mua của bà T1 một phần thửa đất số 219, có diện tích đất 300m$^2$ (ngang 17,4m, dài hết đất) tọa lạc tại xã B với giá chuyển nhượng 7.830.000.000 đồng. Cùng ngày vợ chồng ông Lê đặt C3 cho bà T1 số tiền 700.000.000 đồng. Số tiền còn lại, hai bên thỏa thuận đến khi bà T chồng đủ số tiền còn lại cho vợ chồng ông Lê T4 vợ chồng ông Lê S1 thực hiện việc chuyển nhượng sang tên với bà T1 và chồng đủ số tiền còn lại. Khi vợ chồng ông Lê B một phần diện tích đất nêu trên cho bà T, vợ chồng ông L đã giao giấy CNQSDĐ bản chính cho bà T để bà T thực hiện việc tách thửa. Trong quá trình bà T đang thực hiện việc tách thửa thì bà T đã chủ động đến gặp vợ chồng ông Lê Đ xin lại số tiền đã đặt cọc vì bà T cho rằng giá mà bà T nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Lê Q cao so với thực tế nên bà T không thể tiếp tục việc chuyển nhượng đất. Vì là chỗ quen biết thân tình, vợ chồng ông L cũng nói với bà T, số tiền mà T đã đặt cọc thì vợ chồng ông L đã đặt cọc để mua đất của bà T1. Qua sự việc như vậy thì bà T có đề cập với vợ chồng ông Lê L1 sang lại phần đất của bà T1 cho bà T mua. Sau đó vợ chồng ông L đã cùng bà T đến gặp trực tiếp bà T1 để thỏa thuận và thống nhất nội dung mua bán. Qua đó, bà T1 đã đồng ý để bà T là người trực tiếp, tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất của bà T1. Sau ngày hôm đó thì vợ chồng ông Lê K để ý gì tới việc mua bán, chuyển nhượng của bà T với bà T1. Nay, bà T khởi kiện bà T1 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*/ Bà Bùi Khánh D trình bày:

Bà T1 là cô ruột của bà D; Vào tháng 8/2019, bà T1 và ông N có bán cho vợ chồng bà D phần đất ngang 5,5 m, dài hết đất tại thửa đất 219, tờ bản đồ số 25, tọa lạc ấp Đ, xã B. Ngày 13/02/ 2020, tại nhà ông N, bà T1: Vợ chồng bà T1, ông N và vợ chồng bà D đồng ý bán chung đất cho ông L và bà T2, có làm một giấy nhận cọc sang nhượng đất tại thửa đất số 219, tờ bản đồ số 25, địa chỉ ấp Đ, xã B. Sau đó thì giữa T và bà T1 mua bán với nhau thì bà D không biết và không có liên quan đến bà D.

*/ Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức; Đã áp dụng quy định của pháp luật; Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thủy T đối với bà Bùi Thị Lan T1.

+Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 13/02/2020 giữa bà Trần Thị Thủy T với bà Bùi Thị Lan T1.

+Đình chỉ giải quyết việc T yêu cầu bà T1 trả lại số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng; Bồi thường số tiền là 950.000.000 đồng và trả tiền lãi 240.684.932 đồng.

+Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu bà T1 trả lại số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo.

*/ Ngày 22/01/2025 Nguyên đơn bà Trần Thị Thủy T có đơn kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc 700 triệu.

*/Tại phiên tòa phúc thẩm:

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án;

Bà T rút yêu cầu buộc bà T1 trả lại số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng; bồi thường số tiền là 950.000.000 đồng; trả tiền lãi 240.684.932 đồng; Chỉ để lại yêu cầu buộc bà T1 trả lại tiền cọc cho bà T là 700.000.000 đồng. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

+Ý kiến của luật sư bảo vệ cho bà T: Hợp đồng đặt cọc giữa bà T với bà T1 là vô hiệu, Căn cứ quy định của pháp luật thì bà T1 phải trả lại cho bà tiên 700.000.000 đồng tiền cọc.

+Ý kiến của luật sư bảo vệ cho bà T1: Các chứng cứ thể hiện: Bà T không mua nữa thì mất cọc, tại giấy nhận lại tiền cọc ngày 3/5/2021, có nội dung: Đồng ý nhận lại 250.000.000 đồng, như vậy hai bên đồng ý và chấm dứt việc mua bán đất, là thể hiện bà T không mua đất nữa và chấp nhận mất cọc 700.000.000 đồng và đồng ý chỉ lấy lại tiền cọc 250.000.000 đồng

+Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Bà T đã đặt cọc cho bà T1 950.000.000 đồng là đúng, hiện nay đã trả 250.000.000 đồng, còn tranh chấp 700.000.000 đồng; Giấy nhận lại tiền cọc ngày 3/5/2021 nội dung thể hiện các bên đã chấm dứt hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất; Bà tiên yêu cầu bà T1 trả lại 700.000.000 đồng là có cơ sở; Đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của luật sư, của kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Đơn kháng cáo của bà T trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét về nội dung kháng cáo. Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về việc bà T rút lại yêu cầu khởi kiện buộc bà T1 trả lại số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng; bồi thường số tiền là 950.000.000 đồng; trả tiền lãi 240.684.932 đồng; Thì thấy: Đây là sự tự nguyện của bà T; Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử chấp nhận và Đình chỉ yêu cầu này.

[2.2] Về việc bà T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền đặt cọc 700.000.000 đồng, thì thấy:

Căn cứ Giấy nhận tiền cọc (giấy tay) ngày 13/02/2020, có nội dung: Bà T1 bên nhận cọc (bên A), Bà T bên đặt cọc (bên B) để đảm bảo việc chuyển nhượng diện tích đất 300m$^2$ ở thửa đất 219 tờ bản đồ 25; Giá bán 7.830.000.000 đồng; Đặt cọc 700 triệu; Số tiền còn lại 7 tỷ130 triệu, ngày hẹn trả 28/3/2020; Bên mua không mua mất cọc, bên bán không bán bồi thường gấp đôi tiền cọc;

Ngày 28/3/2020, do bệnh dịch C đang bùng phát nên hai bên không ra công chứng được, do đó hẹn lại sau khi dịch ổn định thì ra công chứng với điều kiện bà T sẽ chuyển thêm tiền cọc; Ngày 05/5/2020, bà T chuyển khoản thêm tiền cọc 250.000.000 đồng cho bà T1. Tổng số tiền đặt cọc bà T1 đã nhận tiền cọc 950.000.000 đồng.

Ngày 3/5/2021 bà T có viết (Giấy nhận tiền), có nội dung: Tôi T có nhận của chị T1 250 triệu, số tiền này chị T1 trả lại tiền cọc đất. Coi như tôi T đã hủy mua bán đất với chị T1. Hai bên đồng ý và không còn hợp tác.

Như vậy đến ngày 3/5/2021 bà T đã thể hiện ý chí là không mua đất nữa và đồng ý chỉ lấy lại tiền cọc 250.000.000 đồng và hai bên chấm dứt việc mua bán đất. Do đó không đề cập số tiền cọc 700.000.000 đồng, coi như đồng ý mất cọc 700.000.000 đồng;

Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của bà T là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ phúc thẩm: Căn cứ Điều 26,27,29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/ 2016 Quy định về án phí lệ phí Tòa án.

+Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T phải chịu án phí đối với số tiền không được chấp nhận 700.000.000 đồng = 20.000.000 đồng + (4% x 300.000.000 đồng) = 32.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 34.500.000 đồng theo biên lai số: 0001855 ngày 02/02/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Đức. Bà T được trả lại 2.500.000 đồng.

+Về án phí dân sự phúc thẩm:

Kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức; như sau:

Áp dụng: khoản 3 và khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 188 luật Đất đai; các Điều 117; 278; 328; Điều 400; 401; 422; Điều 423; Điều 427 Bộ luật Dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí:

Tuyên xử:

1.Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thủy T về việc yêu cầu bà Bùi Thị Lan T1 phải trả lại số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng; bồi thường số tiền đã nhận 950.000.000 đồng với trả tiền lãi là 240.684.932 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thủy T đối với bà Bùi Thị Lan T1 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

+Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 13/02/2020 giữa bà Trần Thị Thủy T với bà Bùi Thị Lan T1.

+Bà Bùi Thị Lan T1 không phải trả lại cho bà Trần Thị Thủy T số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Thủy T phải nộp 32.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 34.500.000 đồng theo biên lai số: 0001855 ngày 02/02/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Đức. Bà T được trả lại 2.500.000 đồng.

4.Về án phí dân sự  phúc thẩm:

Bà T phải chịu án phí 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 000 1855 ngày 4/2/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Đức. Bà T đã nộp đủ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành 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 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 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.

5.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 8/8/2025.

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

(Đã ký)

**Trịnh Hoàng Anh**

***Nơi nhận:***
- TAND thành phố Hồ Chí Minh.
- VKSND thành phố Hồ Chí Minh..
- THADS thành phố Hồ Chí Minh.
- TA,VKSND khu vực 14
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.(55)