

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **382/2026/DS - PT**

Ngày 11 – 8 – 2026.

V/v: *Tranh chấp HĐ đặt cọc.*

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

**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 Lưu Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thái Lan; Ông Nguyễn Văn Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trần Thị Xuân Linh
Byă - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 8 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: 130/2026/TLPT-DS ngày 12 tháng 05 năm 2026 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2026/DSST ngày 05/02/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 325/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 373/2026/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1954; địa chỉ: khu phố U, phường H, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1994; trú tại: khu phố U, phường H, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành D (Theo Giấy ủy quyền ngày 05/5/2026): ông Trần Văn X, sinh năm 1956; địa chỉ: D đường N, phường T, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Thiện K, sinh năm 1981; trú tại: khu phố U, phường H, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1985; trú tại: khu phố U, phường H, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ngày 25/8/2023, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Thành D ký thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng diện tích 207m², loại đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 347 có diện tích là 591,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS093091 cấp ngày 01/10/2019, tọa lạc tại khu phố U, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố U, phường H, tỉnh Đắk Lắk), với giá chuyển nhượng là 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng), ông D đã đặt cọc 150.000.000 đồng.

Hai bên thoả thuận cả hai đều có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, thời hạn 06 tháng (quy định của pháp luật đất đai là không quá 45 ngày). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà M đã liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đ và Văn phòng C thì được trả lời thửa đất 347, diện tích là 591,2m² nêu trên tách một phần diện tích 207m² đất nông nghiệp không có đất ở thì không đủ hạn mức để tách thửa riêng vì thửa đất 347 được tách từ một phần thửa 1481, tờ bản đồ 353-D của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 144682 cấp ngày 20/12/2003, đã được chuyển đổi trước đó theo Quyết định số 74 ngày 08/01/2019 của UBND huyện Đ nên không thể xin chuyển đổi và tách thửa được nữa. Chính vì thế, bà M yêu cầu ông Nguyễn Thành D tới nhận lại tiền cọc và huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc vì pháp luật không cho phép.

Ông Nguyễn Thành D cũng mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M nhờ dịch vụ làm nhưng vẫn không xin tách thửa được, 06 tháng sau ông D trả lại Giấy chứng nhận và nói bà M đi làm. Việc tách thửa không được là do quy định của Nhà nước và hiểu biết pháp luật của bà M, ông D còn hạn chế, nhưng ông D cứ đòi bà M phải chịu phạt cọc 150.000.000 đồng. Bà M hiện nay lớn tuổi nên muốn huỷ hợp đồng đặt cọc này để làm thủ tục thừa kế, tặng cho lại cho các con bà M. Bà M đồng ý hoàn trả lại số tiền cọc 150.000.000 đồng và tự nguyện trả tiền lãi chậm trả trên số tiền cọc đã nhận tính từ ngày nhận tiền theo quy định pháp luật.

2. Bị đơn ông Nguyễn Thành D có yêu cầu phản tố trình bày:

Ngày 25/3/2023, ông D và bà Nguyễn Thị M tiến hành đặt cọc chuyển nhượng diện tích 207m² thuộc một phần thửa đất 347, tờ bản đồ 29, với giá 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng), đặt cọc 150.000.000 đồng. Bà M chịu trách nhiệm tách thửa ra sổ riêng sau đó hai bên tiến hành ký kết hợp đồng mua bán; khi hợp đồng được công chứng thì ông D tiếp tục thanh toán số tiền 1.450.000.000 đồng; nếu bà M không bán thì phải trả gấp đôi số tiền cọc. Hợp đồng không xác định thời hạn thực hiện nên ông D không thể khởi kiện bà M để yêu cầu buộc bà M phải thực hiện.

Ông D đã nhiều lần đến nhà bà M yêu cầu thực hiện việc tách thửa nhưng bà M đưa ra nhiều lý do khác nhau để không thực hiện. Thực tế bà M trước đó đã bán và tách thửa 02 lần, cụ thể: thửa thứ nhất bà M bán cho bà M1, sau đó bà M1 bán cho ông T, tiếp theo ông T đã bán cho ông D; thửa thứ hai bà M tách thửa ra cho anh K (con bà M), phần còn lại diện tích 591,2m² của thửa 347 bà M cam kết chuyển nhượng lại một phần cho ông D 207m² như đã nêu trên có ông Trương Văn T1 làm

chứng. Trong suốt quá trình giải quyết vụ việc, ông D nhiều lần đề nghị bà M uỷ quyền cho ông D để thực hiện các thủ tục liên quan cấp đổi giấy chứng nhận, tách thửa... mọi chi phí do ông D ứng trước hoặc bà M chịu trách nhiệm nhưng bà M không đồng ý.

Việc không thực hiện được việc tách thửa là vi phạm của bà M. Do đó, ông D khởi kiện đề nghị tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2023. Trường hợp không thể thực hiện được do chính sách của chính quyền địa phương không cho tách thửa thì lỗi hoàn toàn của nguyên đơn nên phải chịu phạt cọc theo thoả thuận.

3. Trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thiện K và bà Nguyễn Thị Thanh H (con bà Nguyễn Thị M):

Ngày 25/8/2023, bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Thành D ký thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng diện tích 207m², loại đất nông nghiệp, thuộc một phần diện tích là 591,2m² của thửa 347 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS093091 cấp ngày 01/10/2019 cho cha mẹ của anh chị. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc là quyền của bà Nguyễn Thị M, anh chị không có ý kiến, không tranh chấp gì. Hiện nay, bà Nguyễn Thị M tranh chấp với anh Nguyễn Thành D thì anh chị có ý kiến là không đồng ý để bà Nguyễn Thị M bán đất cho anh D vì đất này không thể tách thửa và chuyển mục đích được như ý kiến của bà Nguyễn Thị M đã trình bày.

Tại bản án sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 05/02/2026 của Tòa án nhân khu vực 12 – Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các Điều 295, 328, 420, 422, 423, 428 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M về “Yêu cầu huỷ bỏ, chấm dứt hợp đồng đặt cọc” với bị đơn anh Nguyễn Thành D, vì có căn cứ.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Thành D về “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và yêu cầu phạt cọc” với bà Nguyễn Thị M, vì không có căn cứ.

1. Tuyên bố chấm dứt, huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2023 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị M với anh Nguyễn Thành D.

2. Buộc bà Nguyễn Thị M phải trả 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) tiền đặt cọc cho anh Nguyễn Thành D.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cọc 150.000.000 đồng thì hằng tháng bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu

khoản tiền lãi quá hạn trên khoản tiền cọc 150.000.000 đồng chưa trả tương ứng với thời gian chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự cho đến khi thanh toán xong khoản tiền cọc 150.000.000 đồng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị M trả tiền lãi chậm trả cho anh Nguyễn Thành D số tiền 36.493.150đ (*Ba mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn một trăm năm mươi đồng*).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

*** Kháng cáo:** Ngày 15/02/2026 (theo dấu bưu điện) bị đơn ông Nguyễn Thành D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng buộc bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì phải trả cho ông Danh số tiền cọc và phạt cọc tổng cộng là 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đại diện bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại phần án phí sơ thẩm.

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

- *Về tố tụng:* Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2023, nguyên đơn đã liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa nhưng không thực hiện được do cơ quan có thẩm quyền đang tạm dừng tiếp nhận hồ sơ nên đây là yếu tố khách quan, không phải lỗi của phía nguyên đơn nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bị đơn là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành D. Tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định sai án phí nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thành D, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Về nội dung:

Ngày 25/8/2023, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Thành D ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành D diện tích đất là 207m², thuộc một phần thửa đất số 347, diện tích 591,2m² (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 093091 do Sở TN&MT tỉnh P cấp cho hộ ông*

Nguyễn Đình M2, bà Nguyễn Thị M ngày 01/10/2019. Trong đó có 212,7m² đất thuộc chỉ giới hành lang giao thông đường liên huyện – BL 61), giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng, ông D đặt cọc cho bà M số tiền là 150.000.000 đồng. Bà M chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa. Khi hoàn thiện ra sổ riêng cho diện tích 207m² thì hai bên cùng công chứng sang tên.

Hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2023 không thỏa thuận thời hạn bà M phải thực hiện thủ tục tách thửa để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là thiếu sót của cả hai bên. Tuy nhiên, mục đích các bên hướng đến khi ký kết hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nên cần được hiểu là bên có nghĩa vụ phải thực hiện thủ tục tách thửa ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc.

[1.2] Xét quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguyên đơn khai sau khi ký Hợp đồng đặt cọc đã liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa nhưng được trả lời là hiện tại đang tạm dừng tiếp nhận giải quyết thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Lời khai của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu mà Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập. Cụ thể:

Tại mục 3 của Công văn số 1367/UBND ngày 17/10/2025 (BL 60), UBND phường H, tỉnh Đắk Lắk cung cấp: *“Thửa đất số 347, tờ bản đồ 29 tại thời điểm các bên thỏa thuận đặt cọc ngày 25/8/2023 chưa được phép tách 207m² đất HNK (đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác) thành thửa riêng vì thực hiện theo Công văn số 1155/UBND-TNMT ngày 11/3/2021 của UBND thị xã Đ về việc tạm dừng thực hiện một số quyền của người sử dụng đất, cấp Giấy CNQSDĐ không đúng quy định.”*

Tại Công văn số 1155/UBND-TNMT ngày 11/3/2025 của UBND thị xã Đ có nêu: *Thực hiện Kết luận số 425-KL/TU ngày 20/4/2020 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; ngày 12/8/2020, U Kế hoạch kiểm tra, rà soát hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất thời gian từ năm 2015-2019 trên địa bàn thị xã Đ. Để thực hiện tốt việc quản lý Nhà nước về lĩnh vực đất đai, UBND thị xã Đ đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Đ, UBND các xã, phường trên địa bàn thị xã Đ tạm dừng thực hiện việc tiếp nhận và giải quyết thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (giai đoạn 2015-2019 trên địa bàn thị xã Đ) không đúng quy định.*

Tại Biên bản xác minh ngày 22/10/2025, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh K1 cung cấp thông tin: *“Thực hiện Công văn số 1155/UBND-TNMT ngày 11/3/2021 của UBND thị xã Đ về việc tạm dừng thực hiện một số quyền của người sử dụng đất nên thửa đất số 347 được tách từ thửa 1481, tờ bản đồ 353-D đã cấp cho hộ ông Nguyễn Đình M2, bà Nguyễn Thị M trước đó nên không được phép tách 207m² của thửa 347 thành thửa riêng tại thời điểm ngày 25/8/2025”.*

Thửa đất 347 được tách từ thửa đất 1481, tờ bản đồ 353-D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 144682 cấp ngày 20/12/2013, đã được cơ quan có

thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng đối với 150m² đất trồng cây hàng năm thành đất ở nông thôn theo Quyết định số 74 ngày 08/01/2019 của UBND huyện Đ (BL 04). Như vậy, tại thời điểm các bên ký kết, thực hiện Hợp đồng đặt cọc, cơ quan có thẩm quyền đang tạm dừng tiếp nhận và giải quyết thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn 2015-2019, trong đó có thửa đất số 347 của gia đình bà M.

Do đó có căn cứ xác định sau khi ký Hợp đồng đặt cọc thì bà M đã thực hiện các thủ tục để tách thửa nhưng không thực hiện được là do yếu tố khách quan. Không có căn cứ cho rằng bà M không thực hiện nghĩa vụ hoặc từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Mặt khác, diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là 207m² nhưng trong Hợp đồng không nêu rõ loại đất chuyển nhượng là đất ở nông thôn hay đất trồng cây hàng năm khác. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/01/2026 (BL 135) thì bà M, ông D đều xác định hai bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng 207m² đất nông nghiệp. Người đại diện của bị đơn cũng thừa nhận nội dung này tại cấp phúc thẩm. Từ ngày ký hợp đồng đặt cọc đến ngày bà M, ông D nộp đơn khởi kiện thì diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng cũng không đảm bảo quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo các quyết định của UBND tỉnh P (cũ). Hiện tại cũng không đủ điều kiện tách thửa theo quyết định của UBND tỉnh Đ nên việc ông D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở để thực hiện.

[1.3] Từ những phân tích nêu trên, HĐXX nhận thấy án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M về “Yêu cầu hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng đặt cọc” và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành D về “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và yêu cầu phạt cọc” là đảm bảo có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[1.4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Vụ án tranh chấp về hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng nên ngoài việc chịu án phí có giá ngạch thì đương sự còn phải chịu án phí không có giá ngạch. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc của bị đơn nhưng không buộc bị đơn chịu án phí không giá ngạch là thiếu sót.

Cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí trên tổng số tiền 300.000.000 đồng là không chính xác bởi lẽ số tiền 150.000.000 đồng tiền đặt cọc là nghĩa vụ hoàn trả của nguyên đơn đối với bị đơn nên bị đơn không phải chịu án phí đối với số tiền này. Bị đơn chỉ phải chịu án phí đối với số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng không được chấp nhận. Do đó, kháng cáo của bị đơn về nội dung này là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2] Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, bà M đồng ý trả lại cho ông Danh số tiền cọc 150.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả trên số tiền đặt cọc đã nhận theo mức

lãi suất 10% tính từ ngày nhận tiền (ngày 25/8/2023) đến ngày xét xử sơ thẩm (05/02/2026) nên cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bà M phải trả cho ông Danh số tiền lãi 36.493.150 đồng là phù hợp. Nội dung này không bị bà M kháng cáo. Tại cấp phúc thẩm, bà M không đồng ý trả cho ông Danh số tiền lãi là vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm nên không được Hội đồng chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Nguyễn Thành D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng đã được cấp sơ thẩm giải quyết đúng quy định, các đương sự nộp đủ và chi phí xong nên không xử lý.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành D. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2026/DS-ST ngày 05/02/2026 của Tòa án nhân khu vực 12 – Đắk Lắk về phần án phí dân sự sơ thẩm.

- Căn cứ các Điều 328, 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 147, 148, khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, 2 Điều 24; Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M về việc “Yêu cầu huỷ bỏ, chấm dứt hợp đồng đặt cọc”.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thành D về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc; Yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị M phải chịu tiền phạt cọc”.

1. Tuyên bố huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 25/8/2023 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Thành D.

2. Buộc bà Nguyễn Thị M phải trả cho ông Nguyễn Thành D số tiền 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) tiền đặt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu Thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 150.000.000 đồng thì hằng tháng còn phải chịu lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự cho đến khi thanh toán xong.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị M về việc trả cho ông Nguyễn Thành D số tiền 36.493.150đ (*Ba mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn một trăm năm mươi đồng*).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thành D phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm không giá ngạch và 7.500.000 đồng án phí sơ thẩm có giá ngạch. Tổng cộng là 7.800.000 đồng án phí. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000832 ngày 16/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk, ông Nguyễn Thành D còn phải nộp 7.500.000 đồng án phí sơ thẩm.

- Miễn án phí sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị M.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Thành D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền 300.00 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001984 ngày 02/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

6. 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.

7. 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, Điều 7, Điều 7a 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.

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc, kiểm tra II-TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 12 – Đắk Lắk (2);
- Phòng THADS khu vực 12 - 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)

Lưu Thị Thu Hương