

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 98/2025/DS-PT
Ngày: 08 - 12- 2025
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Phương.

Các Thẩm phán:

- Ông Tạ Văn Vinh;

- Ông Nguyễn Đức Thủy.

- Thư ký phiên tòa: bà Lương Thị Hòa - Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình: bà Bùi Thị Thúy Hằng
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08/12/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 53/2025/TLPT-DS ngày 01/10/2025 về “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 30/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Ninh Bình) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 85/2025/QĐPT-DS ngày 30/10/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 71/2025/QĐ-PT ngày 18/11/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Trần Thị Minh T, sinh năm 1960; địa chỉ: số nhà B, đường T, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định; nay là phường N, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

*. *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1959; địa chỉ: số B, đường T, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định; nay là phường N, tỉnh Ninh Bình. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/5/2025). (Có mặt)

*. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* ông Hà Trọng Đ, ông Nguyễn Văn H, bà Diễm Thị Phương T1 - đều là Luật sư của Công ty L1 và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: tầng B, Tòa nhà B, ngõ E, đường T, phường C, thành phố Hà Nội. (Ông H có mặt; ông Đ, bà T1 vắng mặt).

2. *Bị đơn*: ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1952 và bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1962; địa chỉ: số nhà C, đường N, xã N, thành phố H; nay là phường H, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

*. *Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: anh Nguyễn Đức T4, sinh năm 1991; địa chỉ: số nhà C, đường N, P, xã N, thành phố H; nay là phường H, tỉnh Ninh Bình. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/6/2025). (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: anh Nguyễn Đức T4, sinh năm 1991; địa chỉ: số nhà C, đường N, P, xã N, thành phố H; nay là phường H, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. *Người làm chứng*: ông Vũ Văn N, sinh năm 1982. Nơi làm việc: Công ty TNHH A, địa chỉ: số nhà F, ngõ B, đường T, phường T, thành phố H; nay là phường H, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

5. *Người kháng cáo*: bà Trần Thị Minh T (nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn là bà Trần Thị Minh T trình bày:

Bà và bà Nguyễn Thị C được ông Vũ Văn N làm môi giới nhà đất, giới thiệu cho các bà 2 lô nhà và đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Thanh T3 và con trai là anh Nguyễn Đức T4 về lô đất L11 diện tích 360,3m², trên đất có nhà 3 tầng và lô đất số 341 tờ số 5 diện tích 432m² thuộc khu dân cư phía Tây đường trục xã N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình. Bà C có uỷ quyền cho bà chịu trách nhiệm giao dịch chuyển nhượng.

Sau khi xem nhà và đất, các bà đã thống nhất nhận chuyển nhượng 2 lô đất trên với giá 28.000.000.000 đồng. Bà được ông N và bên chuyển nhượng cho biết 2 sổ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đang cầm trong Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Y, tỉnh Ninh Bình với số tiền 14.000.000.000 đồng. Ông N và anh T4 cho bà xuống gặp đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Y, bà gặp một anh cán bộ Ngân hàng nói 2 sổ có cầm ở đây. Sau đó hai bên có thỏa thuận đặt cọc, cùng ra Ngân hàng thanh toán số tiền trên tại Ngân hàng và ông T2, bà T3 rút sổ, xóa thế chấp rồi công chứng cho bên mua, xong các bà trả nốt số tiền còn lại. Đến chiều ngày 13/01/2025 bà có đặt cọc cho ông T2, bà T3 số tiền 900.000.000 đồng thông qua tài khoản của anh T4 (con trai ông T2, bà T3), có ông N làm chứng, sau 40 ngày từ ngày 13/01/2025 đến 24 giờ ngày 22/02/2025 thì kết thúc hợp đồng chuyển nhượng. Ông T2, bà T3 có nói công việc này ủy quyền cho anh T4 thực hiện.

Đến ngày 20/01/2025, anh T4 gặp bà và ông N có ý kiến cho bà trả tiền trước 1 sổ, còn 1 sổ cho nợ đến 25/12/2025 thì thanh toán hết. Bà về trao đổi với bà C nhưng bà C không đồng ý và thống nhất vẫn làm theo đúng hợp đồng đã ký ngày 13/01/2025. Đến ngày 21/02/2025 các bà thông báo với ông N và gia đình ông

T2, bà T3 đã chuẩn bị đủ tiền đến sáng ngày 22/02/2025 sẽ vào trả tiền, làm thủ tục chuyển nhượng xoá thế chấp.

Ngày 22/02/2025, bà và bà C với ông N đến nhà ông T2, bà T3 để thanh toán, có 2 người phụ nữ nói người của Ngân hàng mang theo sổ đỏ; do vào ngày nghỉ của Ngân hàng nên các bà trả tiền thì cũng không xoá thế chấp được. Vì lý do bất khả kháng, các bà thống nhất đến ngày 24/02/2025 thứ 2 thì thực hiện chuyển nhượng hợp đồng. Công việc này bà giao cho ông N giao dịch tiếp cho bà. Ông N báo lại gia đình ông T2, bà T3 và anh T4 phải đi Hà Nội việc gấp cần giải quyết nên hẹn đến thứ 4 (ngày 26/02/2025) sẽ về giải quyết. Sau ngày hôm đó, ông N mới biết thông tin 2 người phụ nữ hôm trước các bà gặp ở nhà ông T2, bà T3 tên T5 người của bên thi hành án không phải người của Ngân hàng. Các bà đến gặp chị T5 và được biết: Phòng của chị đang giữ hồ sơ thi hành án của 2 sổ đỏ trên. Ông T2 nói với ông N, bà T cứ mang tiền đến nộp vào thi hành án. Bà đến gặp chị T5 để nộp tiền thì chị T5 nói để mời ông T2, bà T3, anh T4 đến để làm việc. Sau đó chị T5 nói chờ ông T6 (Cục trưởng) đi họp về thì mới giải quyết. Sau hôm đó các bà đến gặp ông T6 trình bày về việc mua bán chuyển nhượng nhà và đất của ông T2, bà T3 thì ông T6 nói gia đình ông T2, bà T3 đang làm đơn xin giảm lãi suất, việc này chờ cũng hơi lâu, chị có số điện thoại để lại đây. Sáng ngày hôm sau bà được biết ông T2, bà T3 đã chuyển nhượng bán 2 lô đất trên cho người khác.

Ông N đã thay bà liên tục tìm gặp ông T2, bà T3 và anh T4. Họ toàn hẹn sẽ bố trí ngày gặp sau. Bà thấy họ có biểu hiện bất thường nên bà cùng ông N đến nhà ông T2, bà T3 nhưng ông bà không tiếp và đuổi các bà. Các bà có gửi đơn đề nghị được thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này cho bên thi hành án. Để chuẩn bị mua một tài sản lớn, gia đình các bà đã phải bán đi rất nhiều tài sản để lấy tiền mua. Gia đình ông T2 lợi dụng cơn sốt thời giá bất động sản tại Ninh Bình do sáp nhập tỉnh nên quay xe bán với giá cao hơn rất nhiều. Số tiền các bà chuẩn bị mua tài sản của ông T2, bà T3 đã bị mất giá rất nhiều. Các bà có nguyện vọng được tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng 2 lô đất trên.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/3/2025, bà T đề nghị Toà án buộc ông T2 và bà T3 phải trả cho bà số tiền đặt cọc là 900.000.000 đồng và số tiền phạt là 900.000.000 đồng, số tiền thiệt hại về kinh tế là 200.000.000 đồng. Tổng số tiền bà T đề nghị ông T2 và bà T3 phải trả cho bà là 2.000.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T có đơn đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án giải quyết: công nhận hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/01/2025 giữa bà và vợ chồng ông T2, bà T3. Buộc vợ chồng ông T2, bà T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2025 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Ngày 17/6/2025, bà T có đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề nghị Toà án: tuyên huỷ hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/3/2025 giữa ông T2, bà T3 và ông Phạm Trần Thanh N1, chứng thực số 42 và số 43 quyển số 01/2025-SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã N.

Bà T không nhất trí với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T2 và yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Đức T4.

*. Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn cũng nhất trí với ý kiến trình bày của bà T và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Minh T.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Thanh T3 và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ông T2, bà T3 có tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 341, tờ bản đồ số 05 và thửa đất số L11. Tổng diện tích đất sử dụng: 792,3m². Tài sản gắn liền với đất là nhà mái bằng 03 tầng và toàn bộ công trình xây dựng trên đất; đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Toàn bộ tài sản trên, ông T2 bà T3 đã thế chấp tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện Y (sau đây viết tắt là Ngân hàng); được sự đồng ý của Ngân hàng cho phép ông bà được tự tìm khách bán tài sản để thanh toán nợ.

Thông qua môi giới nhà đất là Công ty TNHH A do ông Vũ Văn N làm đại diện pháp luật, ông bà được giới thiệu bà T là người muốn tìm hiểu để mua tài sản trên. Quá trình tiếp xúc, làm việc với bà T, Công ty A, gia đình ông bà đã nói rõ tình trạng pháp lý của tài sản nhà đất đã thế chấp Ngân hàng, đã dẫn bà T, ông N cùng nhân viên của ông Nghĩa L ông S xuống Ngân hàng để xác minh tình trạng pháp lý tài sản.

Sau khi tìm hiểu được Ngân hàng giải thích rõ các quy định của Ngân hàng về việc mua tài sản thế chấp, hai bên đã thỏa thuận thống nhất giá mua bán tài sản trên là 28.000.000.000 đồng. Ngày 13/01/2025, các bên đã ký hợp đồng đặt cọc, bà T có đặt cọc số tiền 900.000.000 đồng, số tiền còn lại là 27.100.000.000 đồng trong thời hạn chậm nhất là 40 ngày (cụ thể thời hạn cuối cùng là 24 giờ ngày 22/02/2025) bà T phải thanh toán toàn bộ số tiền 28.000.000.000 đồng cho gia đình ông bà thì hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản và công chứng theo quy định. Trách nhiệm của bà T là nộp tiền vào Ngân hàng để được giải chấp tài sản thuộc về bên mua, còn trách nhiệm của gia đình ông bà hoàn thành các thủ tục công chứng sang tên bìa đất đã được giải chấp, sau khi nhận đầy đủ tiền bán tài sản.

Từ khi đặt cọc đến gần thời điểm thanh toán, bà T không có liên lạc, thông tin về thời điểm hay phương thức thực hiện hợp đồng, ông bà phải chủ động liên hệ và đôn đốc thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng là 27.100.000.000 đồng thông qua ông N. Thậm chí vào thời điểm sau Tết Nguyên đán, gia đình ông bà trực tiếp đến Văn phòng của Công ty TNHH A để gặp ông N, ông N vẫn khẳng định rằng bà T sẽ tiến hành thanh toán bình thường đúng hạn. Tuy nhiên, trước thời điểm thanh toán khoảng hơn 1 tuần, bà T chủ động liên hệ với gia đình ông bà, nói rằng hiện không thể lo được tiền nên xin gia hạn 3 tuần so với thời hạn cam kết nhưng ông bà không đồng ý. Những ngày sau đó, bà T tiếp tục liên lạc

với gia đình ông bà trả tiền vào Ngân hàng để giải chấp tài sản nhưng gia đình ông bà không đồng ý vì không đúng với thỏa thuận. Nhận thấy việc làm, đề nghị của bà T có dấu hiệu không ổn trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản, ông bà đã tiếp tục nói lại với bà T, ông Nghĩa L ông bà không đồng ý với đề nghị của bà T, yêu cầu bà T phải thực hiện đúng theo thỏa thuận đã ký trong hợp đồng đặt cọc. Ông N ghi nhận và nói rằng cũng đang rất bức xúc với sự lặt lọng của bà T, khẳng định sẽ cùng ông bà giải quyết vấn đề theo đúng thỏa thuận hợp đồng ban đầu. Sau đó ông N liên lạc với ông bà, thông báo rằng bà T đã sẵn sàng tài chính để thanh toán nốt hợp đồng vào ngày 22/02/2025, thậm chí vào tối ngày 21/02/2025, bà T tiếp tục chủ động nhắn tin khẳng định mình đã lo đủ tiền và hẹn ông bà ngày mai, tức 22/02/2025 đến để tắt toán tiền mua tài sản.

Theo đề nghị của bà T, ông bà đã liên hệ với Ngân hàng để thực hiện việc thu tiền, giải chấp tài sản vào ngày 22/02/2025. Tuy nhiên ngày 22/02/2025 bà T có đến gia đình ông bà, nhưng không thực hiện thanh toán số tiền theo thỏa thuận. Bà T xác định bản thân đã sai, không thực hiện được đúng như thỏa thuận, khẳng định mình không có đủ tiền để thực hiện giao dịch và xin gia hạn, nhưng ông bà không đồng ý, không ký thỏa thuận nào khác hay gia hạn hợp đồng. Buổi làm việc này có đầy đủ phía Công ty TNHH A gồm ông N, ông S và bà P (buổi làm việc đã được ông bà quay video và ghi âm lại). Khoảng nửa đêm ngày 22/02/2025, ông N quay lại nhà ông bà xin nói chuyện, ông N khẳng định bà T không có đủ tiền mua tài sản, ở thế yếu toàn diện và xin gia đình có phương án hỗ trợ, gia đình ông bà cũng không đồng ý và yêu cầu thực hiện theo đúng hợp đồng. Vì lý do bà T vi phạm hợp đồng, ông bà không có tiền để trả cho Ngân hàng, vi phạm thỏa thuận về thời hạn thanh toán cho Ngân hàng nên sau khi hợp đồng kết thúc, bà T không nộp tiền, ông bà tiếp tục tìm các đối tác khác để chuyển nhượng tài sản nhằm thanh toán trả nợ cho Ngân hàng theo đúng thời gian cam kết, để Ngân hàng xem xét miễn, giảm lãi cho gia đình ông bà. Ngay sau khi tìm được người mua tài sản, được sự đồng ý của Ngân hàng, ngày 05/3/2025 gia đình ông bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên cho ông Phạm Trần Thanh N1 theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi ông bà giao dịch thành công, trả nợ xong các khoản nợ cho Ngân hàng, bà T đã có nhiều động thái để ngăn cản như gửi đơn đề nghị cho Văn phòng Đ1, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình không cho ông bà chuyển nhượng tài sản, đăng ký biến động tài sản; làm đơn khởi kiện yêu cầu gia đình ông bà phải thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng. Việc làm của bà T đã ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình ông bà và người mua tài sản. Việc chuyển nhượng tài sản của ông bà hiện vẫn chưa thể thực hiện được, gây thiệt hại về kinh tế, uy tín, danh dự cũng như tình cảm và các mối quan hệ xã hội khác của ông bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đức T4 trình bày:

Anh Nguyễn Đức T4 đồng ý với ý kiến của ông T2 và bà T3. Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Minh T.

Ngày 12/6/2025 ông Nguyễn Văn T2 có đơn phản tố đề nghị Toà án đình chỉ việc giải quyết vụ án do bà T không thể thanh toán số tiền còn lại trong ngày 22/02/2025. Bà T không thể thực hiện đúng cam kết hợp đồng và không có thoả thuận nào khác, hai bên không ký văn bản gia hạn thực hiện hợp đồng, vì vậy hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt, số tiền đặt cọc thuộc về người bán tài sản.

Ngày 12/6/2025, anh Nguyễn Đức T4 có yêu cầu độc lập, đề nghị Toà án chuyển hồ sơ sang Cơ quan cảnh sát điều tra do hành vi của bà Trần Thị Minh T có dấu hiệu của tội hình sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, người làm chứng là ông Vũ Văn N trình bày:

Công ty có tìm hiểu được nguồn hàng là vợ chồng ông T2, bà T3 có rao bán 02 lô đất có tổng diện tích 792,3m²; tài sản gắn liền với đất: nhà mái bằng 03 tầng và toàn bộ công trình xây dựng trên đất, cụ thể là Lô đất số L11 và thửa đất số 341.

Công ty ông đã rao bán và giới thiệu với bà T mua 02 lô đất trên của ông T2 và bà T3. Cá nhân ông và phía Công ty chỉ nắm được tài sản trên đang thế chấp tại Ngân hàng. Để đảm bảo an toàn giao dịch, ông cùng bà T và bà C cũng đã gặp trực tiếp trao đổi với lãnh đạo Ngân hàng. Lãnh đạo Ngân hàng nói cứ nộp đủ tiền sẽ được rút bìa ra làm chuyên nhượng.

Sau đó bà T đã nhất trí về giá chuyển nhượng 02 lô đất là 28.000.000.000 đồng, ông sắp xếp cho bà T và vợ chồng ông T2 gặp nhau để thực hiện giao dịch thỏa thuận ngày 13/01/2025 sẽ tiến hành đặt cọc, sau 40 ngày là vào ngày 22/02/2025 sẽ trả nốt số tiền mua đất cho ông T2, bà T3.

Ngày 13/01/2025, ông có lập hợp đồng đặt cọc theo thỏa thuận của các bên, bà T đặt cọc số tiền là 900.000.000 đồng cho bà T3 và ông T2. Vợ chồng bà T3, ông T2 yêu cầu phải chuyển tiền vào tài khoản của anh T4. Ngày 22/02/2025, ông, bà C và bà T đã tới nhà ông T2 để làm việc. Vì số tiền mua tài sản cũng lớn, bên bà T muốn được tiếp cận và xem bìa đồ gốc của 02 thửa đất trước khi giao tiền. Hai bên bàn bạc và đã đi đến thống nhất vào 24/02/2025 bà T phải bàn giao toàn bộ số tiền mua tài sản thì vợ chồng ông T2 sẽ có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng. Khi đó ngoài ông chứng kiến thì còn có 02 người khác (người này đã cho ông xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có hỏi tên nhưng lúc đó không nói gì). Ông T2 còn nói có gì cứ liên hệ với con trai ông là anh T4 vì ông ủy quyền hết cho anh T4. Đến lúc này cả ông và bà T, bà C đều chưa hề biết tài sản đang do Cục thi hành án tỉnh Ninh Bình xử lý. Ông T2, bà T3 cũng không hề nói cho ông bà về tình trạng của tài sản.

Đến ngày 24/02/2024, ông chủ động liên hệ với anh T4 để bà T giao nốt tiền mua tài sản theo đúng thỏa thuận. Tuy nhiên ông T2, anh T4 đều nói bận, chưa đi Hà Nội về. Theo ông nắm được thửa đất mà bà T đặt cọc vẫn được rao chuyển nhượng trên các trang buôn bán bất động sản. Tìm hiểu kỹ mới biết tài sản này thực chất đang bị Cục Thi hành án tỉnh Ninh Bình xử lý. Gặp chị T5 (là một trong 2 người phụ nữ xuất hiện tại nhà ông T2), chị T5 có nói lãnh đạo đi vắng. Đến

chiều ông gặp được ông T6 (Cục trưởng) nhưng ông T6 nói cứ về gặp bên phía nhà ông T2 để 2 bên thỏa thuận. Ngay hôm sau ông biết đã có công văn chấp nhận cho ông T2, bà T3 xóa thế chấp. Quá trình từ ngày 24/02/2025 đến nay ông thường xuyên chủ động liên hệ làm việc với vợ chồng ông T2 nhưng không được hồi âm. Ông xác định việc bà T đã đặt cọc để mua tài sản của ông T2, bà T3 là đúng. Bản thân bà T ngày 24/02/2025 cũng liên tục nhắc ông liên lạc với anh T4 và vợ chồng ông T2 để giao tiền. Nay bà T khởi kiện về vi phạm nghĩa vụ đặt cọc, ông nhất trí, ông mong muốn các bên có thể thỏa thuận với nhau về phương án giải quyết sao cho hợp lý và cũng tránh ảnh hưởng đến uy tín của cá nhân, Công ty ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 30/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1-Ninh Bình) đã quyết định: căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 119, khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xử: không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: “Công nhận hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/01/2025 giữa bà Trần Thị Minh T, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Thanh T3” và “Yêu cầu buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Thanh T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2025 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Tại đơn kháng cáo ngày 30/6/2025 (bản viết tay) và đơn kháng cáo ngày 30/6/2025 (bản đánh máy) của bà T có nội dung: bà đã gửi đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý bổ sung đơn khởi kiện về các yêu cầu sau: công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2025 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà, vợ chồng ông T2, bà T3. Buộc vợ chồng ông T2, bà T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2025 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tuyên hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/3/2025 giữa ông T2 bà T3 và ông N1, chứng thực số 42 và số 43, quyền số 01/2025-SCT/HĐ, GD tại Ủy ban nhân dân xã N. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm và xét xử lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà T, bà C, người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn trình bày: bà T vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Đồng thời Luật sư H đề nghị ngừng phiên tòa để giám định chữ ký của anh T4 tại văn bản ngày 20/01/2025 (có ông N làm chứng).

Ông N trình bày: ông vẫn giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau: trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm,

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 30/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Ninh Bình). Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Minh T làm trong thời hạn pháp luật quy định và đúng hình thức, nội dung nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn khởi kiện vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, việc bà T chuyển 900.000.000 đồng cho ông T2, bà T3 theo hợp đồng đặt cọc là quan hệ dân sự, vụ việc không có dấu hiệu tội phạm. Nếu bà T có các tài liệu liên quan có dấu hiệu tội phạm, có thể gửi đơn sang Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh N giải quyết.

Đối với văn bản ngày 20/01/2025 giữa bà T với anh T4 đã được làm rõ tại Tòa án cấp sơ thẩm nên không cần thiết phải giám định chữ ký của anh T4. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn đề nghị ngừng phiên tòa để giám định chữ ký của anh T4 tại văn bản ngày 20/01/2025 nêu trên.

Tại phiên tòa, ông T2, bà T3, anh T4 vắng mặt nhưng đều có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Luật sư Đ, Luật sư T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt.

Do đó, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[1.3] Về xác định tư cách người tham gia tố tụng.

Bà T có đơn yêu cầu đưa ông Phạm Trần Thanh N1 và Ủy ban nhân dân xã N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của bà T liên quan đến hợp đồng đặt cọc độc lập, không liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2, bà T3 với ông N1.

Ngoài ra, phía bà T còn yêu cầu đưa Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình, ông Nguyễn Văn T6 (Cục Trưởng Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình), bà T5 (cán bộ của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình), bà Nguyễn Thị C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, nguồn gốc tiền đặt cọc của bà T do bà T chịu trách nhiệm, ông T2 bà T3 chỉ thỏa thuận, ký hợp đồng đặt cọc với bà T, bà C không liên quan đến hợp đồng đặt cọc. Bà T gặp ông T6 trình bày sự việc mua bán nhà đất của ông T2, bà T3 nên Cục Thi

hành án dân sự tỉnh Ninh Bình, ông T6, bà T5 không liên quan đến hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2025.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông N1, Ủy ban nhân dân xã N, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình), ông T6, bà T5, bà C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, đúng pháp luật.

[1.4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét bản án sơ thẩm theo yêu cầu kháng cáo của bà T.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Minh T.

[2.1] Về xác định phạm vi, yêu cầu khởi kiện.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/3/2025, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc ông T2 bà T3 phải trả cho bà số tiền 2.000.000.000 đồng, bao gồm: tiền đặt cọc 900.000.000 đồng, số tiền phạt cọc 900.000.000 đồng, số tiền thiệt hại về kinh tế 200.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 02/6/2025, bà T đề nghị được thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: công nhận hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/01/2025 giữa bà T và vợ chồng ông T2, bà T3. Buộc vợ chồng ông T2, bà T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2025 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Tại đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 17/6/2025, bà T đề nghị bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: tuyên hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/3/2025 giữa ông T2, bà T3 và ông N1, chứng thực số 42 và số 43, quyền số 01/2025-SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã N, thành phố H, tỉnh Ninh Bình.

Xét thấy: theo quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 2 Điều 210, Điều 243, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi, bổ sung được thực hiện trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Trong vụ án này, ngày 11/6/2025 Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Đến ngày 17/6/2025 (sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải), nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 17/6/2025 vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận việc nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung đề ngày 17/6/2025 của bà T là đúng pháp luật. Bà T kháng cáo cho rằng bà có đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý bổ sung đơn khởi kiện là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định phạm vi, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật, cụ thể nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết về việc công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2025 giữa bà T và ông T2, bà T3; buộc vợ chồng ông T2, bà T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2025.

[2.2] Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 12/6/2017 mang tên ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Thanh T3 thể hiện: ông T2, bà T3 được quyền sử dụng 360,3m² đất ở nông thôn, tại thửa đất số L11, tờ bản đồ quy hoạch, địa chỉ thửa đất: khu dân cư phía Tây, đường trục xã N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình (sau đây viết tắt là thửa đất số L11). Trên thửa đất L11 có nhà 3 tầng.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 14/5/2018 mang tên ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Thanh T3 thể hiện: ông T2, bà T3 được quyền sử dụng 432m² đất ở nông thôn, tại thửa đất số 341, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất: khu dân cư mới phía Tây đường trục xã N, xã N, thành phố N, tỉnh Ninh Bình (sau đây viết tắt là thửa đất số 341).

Như vậy, 02 thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T2, bà T3. Ông T2, bà T3 có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự đều thừa nhận về vấn đề sau: ngày 13/01/2025, ông T2, bà T3 và bà T đã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có nội dung chính: ông T2 bà T đồng ý bán nhà và đất cho bà T, tại thửa đất số L11 và thửa đất số 341 với giá chuyển nhượng là 28.000.000.000 đồng; bà T đặt cọc trước số tiền 900.000.000 đồng; số tiền còn lại 27.100.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 40 ngày, kể từ ngày 13/01/2025 đến hết 24 giờ ngày 22/02/2025... Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thoả thuận trên, nếu ông T2 bà T không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bà T thì bên ông T2 bà T3 phải bồi thường cho bà T gấp 02 lần số tiền mà bà T đã đặt cọc, tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 1.800.000.000 đồng. Ngược lại, nếu bà T không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Ngày 13/01/2025, phía ông T2 bà T3 đã nhận số tiền 900.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của anh Nguyễn Đức T4. Ông T2, bà T3 không có văn bản gia hạn thời hạn thanh toán số tiền 27.100.000.000 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, các tình tiết nêu trên là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.3] Xét giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2025 giữa bà T với ông T2, bà T3 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật nên việc giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 13/01/2025 giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật. Thỏa thuận về đặt cọc là giao dịch dân sự. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà T thừa nhận có biết về hiện trạng tài sản đặt cọc đang được thế chấp tại Ngân hàng. Ông T2 bà T3 đã nhận 900.000.000 đồng tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với giá chuyển nhượng là 28.000.000.000 đồng. Ngân hàng đồng ý không đưa tài sản nêu trên ra

bán đấu giá, tạo điều kiện cho ông T2 bà T3 và anh T4 được tự bán toàn bộ tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ thi hành án trả nợ cho Ngân hàng. Như vậy, hợp đồng đặt cọc giữa ông T2, bà T3 với bà T có hiệu lực pháp luật. Các bên đương sự phải thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã cam kết.

Tại Vi bằng số 574/2025/VB-TPLTH ngày 10/6/2025 của Văn phòng T7 thể hiện: tại ứng dụng Zalo trên điện thoại của bà T nhắn tin cho anh T4 qua tài khoản “Toàn Ninh B” vào hồi 03 giờ 26 phút ngày 23/02/2025 như sau: “Sáng nay thứ 7 ngày 22/2/ cô chú cùng môi giới vào làm việc theo đúng hợp đồng đặt cọc Nhưng vào ngày hành chính nhà nước nghỉ sỏ đồ ngân hàng đang gửi cũng chưa xóa thế chấp được chưa công chứng được nên chưa giao dịch dc nên lùi chậm lại vài ngày để cùng nhau giải quyết cháu nhé”.

Trong quyển sỏ do bà T giao nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm có thể hiện nội dung của văn bản ngày 20/01/2025 giữa bà T, anh T4 như sau: *...cô T chuyển 12 tỷ vào Ngân hàng để lấy sỏ, còn 3 tỷ từ 15 đến hết tháng 1 âm cô T giao nốt và nhà em T4 sẽ giao nhà theo hợp đồng đặt cọc...*

Xét thấy nội dung của văn bản thoả thuận ngày 20/01/2025 giữa bà T, anh T4 không có giá trị pháp lý, không có chứng cứ chứng minh ông T2 và bà T3 đã uỷ quyền cho anh T4 thoả thuận về vấn đề trên. Thực tế, đến hết tháng 01 âm lịch (tức hết ngày 27/02/2025 dương lịch) bà T cũng không thực hiện được việc chuyển tiền vào Ngân hàng như bà T đã đồng ý nội dung tại văn bản ngày 20/01/2025 nêu trên.

Tại Toà án cấp sơ thẩm, bị đơn trình bày: trước thời điểm thanh toán khoảng hơn 01 tuần, bà T chủ động liên hệ với gia đình ông bà, nói rằng hiện không thể lo được tiền nên xin gia hạn 3 tuần so với thời hạn cam kết nhưng ông bà không đồng ý.

Nguyên đơn và bị đơn cũng không có văn bản gia hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc. Bà T không có căn cứ chứng minh hai bên đã thống nhất chuyển thời hạn thanh toán từ ngày 22/02/2025 sang thứ hai, ngày 24/02/2025. Mặt khác, trong hợp đồng đặt cọc, các bên cũng không thoả thuận việc bị đơn phải thực hiện việc xoá thế chấp tại Ngân hàng trước khi bà T thanh toán 27.100.000.000 đồng.

Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc thể hiện nội dung: ông T2 bà T3 nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bà T làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bà T phải giao đủ số tiền còn lại cho ông T2 bà T3. Tuy nhiên, sau đó hai bên lại thoả thuận tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc bằng dòng chữ viết tay, không phải dòng chữ đánh máy sẵn như sau: *bên mua sẽ thanh toán toàn bộ số tiền 28 tỷ đồng cho bên bán trước khi bên bán ký công chứng.* Căn cứ vào ý chí của các bên được thể hiện trong toàn bộ quá trình trước, tại thời điểm xác lập, thực hiện hợp đồng, xét thấy thoả thuận tại Điều 4 nêu trên là thoả thuận sau, phủ nhận thoả thuận tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc. Do đó, Hội đồng xét xử xác định thoả thuận cuối cùng của hai bên là bà T sẽ thanh toán toàn bộ số tiền 28.000.000.000 đồng cho ông T2 bà T3 trước khi bên bị đơn ký công chứng.

Đến ngày 22/02/2025, bà T không giao đủ số tiền 27.100.000.000 đồng cho bị đơn. Lý giải về việc không thanh toán số tiền nêu trên, phía bà T cho rằng do hai bên có văn bản ngày 20/01/2025 và ngày 22/02/2025 vào thứ 7, Ngân hàng không làm việc và không thực hiện được xóa thế chấp đối với 02 tài sản là không có cơ sở, vì ngày 22/02/2025 là ngày các bên đã tự thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc, không thuộc sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan; văn bản thoả thuận ngày 20/01/2025 giữa bà T, anh T4 không có giá trị pháp lý như đã nhận định nêu trên. Bà T vi phạm thời hạn thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc, không giao đủ số tiền 27.100.000.000 đồng vào ngày 22/02/2025, dẫn đến không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc, lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn.

Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "...nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc...". Mặt khác, tại mục cam kết chung của hợp đồng đặt cọc, các bên cũng đã thoả thuận: ...nếu bên bà T không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc chấm dứt hiệu lực, không còn giá trị thực hiện đối với các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc, kể từ sau 24 giờ ngày 22/02/2025. Do đó số tiền đặt cọc 900.000.000 đồng thuộc về bị đơn. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Như vậy, các lý do kháng cáo do phía bà T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại vụ án là không có căn cứ. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 13/11/2025, anh T4 đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ vụ việc sang cơ quan điều tra để khởi tố vụ án.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, yêu cầu nêu trên của anh T4 không liên quan đến vụ án tranh chấp về hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: *nếu anh T4 có căn cứ và các tài liệu liên quan có dấu hiệu tội phạm, anh có thể gửi đơn sang cơ quan điều tra là đúng pháp luật.* Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của anh T4 về việc chuyển hồ sơ vụ việc sang cơ quan điều tra để khởi tố vụ án.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà T thuộc trường hợp người cao tuổi, xin miễn nộp tiền án phí phúc thẩm, thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 1 Điều 29 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Minh T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 30/6/2025 của Toà án nhân dân thành phố Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình (nay là Toà án nhân dân khu vực 1- Ninh Bình).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị Minh T được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 08/12/2025).

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng Giám đốc, kiểm tra, thanh tra và thi hành án;
- TAND khu vực 1 - Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án. VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Phượng