

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 783/2025/DS-PT

Ngày: 16-12-2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Bích Tuyền;

Ông Đinh Tiên Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thuỳ Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 16 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 462/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 739/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1960, CCCD số 079160001667; địa chỉ thường trú: Số A, tầng D, đường K, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số B, đường N, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: anh Hà Mạnh H, sinh năm: 2000, địa chỉ: Đ, thôn Q, xã T, thành phố Hải Phòng.

- Bị đơn: Bà Doãn Thị Nguyệt Á, sinh năm 1953, CCCD số 079153002189; địa chỉ: Số A B, khu phố C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1970; địa chỉ thường trú: Số D Đường số B, Khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số A đường T, ấp G, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 23/4/2025.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T trình bày:

Ngày 08/3/2022, bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Doãn Thị Nguyệt Á phần đất diện tích 4.517,5m² thuộc 04 thửa đất số 615, 405, 440, 449, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 9.000.000.000 đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, bà đặt cọc cho bà Á số tiền 1.500.000.000 đồng, hai bên có lập “Hợp đồng đặt cọc” ngày 08/3/2022 và bà đã giao số tiền 1.500.000.000 đồng để đặt cọc cho bà Á. Bà và bà Á thỏa thuận trong vòng 180 ngày kể từ ngày đặt cọc, hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng và bà sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà Á, nhưng đến hạn bà Á không đến Văn phòng công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng mà chỉ gọi điện cho bà đến nhà bà Á để thỏa thuận. Đến ngày 20/9/2022 bà đưa tiếp cho bà Á số tiền 2.600.000.000 đồng để tiếp tục thực hiện hợp đồng, sau đó khoảng 01 tuần bà thấy có bảng quy hoạch đất nên bà có liên hệ bà Á để thỏa thuận về việc do có quy hoạch đất bên phía Ngân hàng không thể làm thủ tục cho vay tiền nên bà không tiếp tục mua đất của bà Á nữa và yêu cầu bà Á trả lại cho bà toàn bộ số tiền mà bà Á đã nhận là 4.100.000.000 đồng, nhưng bà Á chỉ trả lại cho bà số tiền 2.600.000.000 đồng (Trả 02 lần: ngày 06/12/2022 trả số tiền 1.600.000.000 đồng, ngày 21/12/2022 trả số tiền là 1.000.000.000 đồng), còn số tiền cọc 1.500.000.000 đồng thì bà Á không đồng ý trả, vì bà Á cho rằng bà vi phạm hợp đồng nên bà bị mất tiền cọc.

Ngày 15/01/2025 bà đã có Thông báo đề nghị bà Á đến Văn phòng C để ký chuyển nhượng các thửa đất trên nhưng bà Á vẫn không thực hiện và không trả tiền cọc cho bà.

Nay bà yêu cầu bà Á tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022 giữa bà và bà Á đối với các thửa đất số 615, 405, 440, 449, cùng tờ bản đồ số 5, diện tích 4.517m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Long An, cụ thể: Bà và bà Á phải đến Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà sẽ thanh toán cho bà Á số tiền còn lại theo thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022 nhưng bà Á không đồng ý.

Nay bà khởi kiện yêu cầu bà Á phải trả cho bà số tiền cọc 1.500.000.000 đồng. Riêng đối với yêu cầu phạt cọc, bà xin được rút lại yêu cầu này.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Doãn Thị Nguyệt Á, ông Lê Văn T1 trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Ngọc T về việc thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022 giữa bà Doãn Thị Nguyệt Á và bà Nguyễn Ngọc T. Bà Á và bà T thỏa thuận phương thức thanh toán như sau: Đợt 1 bà T đặt cọc cho bà Á là 1.500.000.000 đồng, đợt 2: Trong thời gian 180 ngày hai bên ra công chứng bà T sẽ trả đủ số tiền còn lại là 7.500.000.000 đồng, nhưng đến hạn bà T không thực hiện. Đến ngày 20/9/2022 bà T đến thương lượng là đưa 3.500.000.000 đồng

nhưng thực tế bà T chỉ thanh toán cho bà Á với hình thức chuyển khoản số tiền 2.600.000.000 đồng. Bà T hẹn đến tháng 12/2022 bà T sẽ thanh toán cho bà Á toàn bộ số tiền còn lại, nhưng đến hạn bà T vẫn không thực hiện. Ngày 06/12/2022 bà T liên hệ bà Á trình bày do có việc gia đình nên xin mượn lại số tiền 1.600.000.000 đồng, đến ngày 21/12/2022 bà T tiếp tục mượn bà Á số tiền 1.000.000.000 đồng. Do đó, bà Á đã trả tiền cho bà T 02 đợt tổng cộng số tiền là 2.600.000.000 đồng.

Ngày 23/3/2023 bà T có nhắn tin với bà Á do Ngân hàng không cho vay tiền nên bà T không có đủ khả năng mua đất của bà Á và yêu cầu nhận lại số tiền cọc 1.500.000.000 đồng nhưng bà Á không đồng ý. Đến ngày 31/3/2023 bà T nhắn tin cho bà Á là khu đất đó đã quy hoạch nên bà T không mua, nhưng bà Á cho rằng bà T đã vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên, bà Á vẫn có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng bà T không có khả năng để mua và kéo dài đến hôm nay.

Bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng bà T không thống nhất được giá chuyển nhượng là 17.000.000.000 đồng mà bà Á đưa ra nên bà Á đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc, do bà T vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà Á bị mất số tiền cọc là 1.500.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Tây Ninh, đã xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T đối với bị đơn bà Doãn Thị Nguyệt Á về việc yêu cầu trả số tiền cọc 1.500.000.000 đồng.

Hủy Hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 08/3/2022 giữa bà Doãn Thị Nguyệt Á và bà Nguyễn Ngọc T.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T về việc yêu cầu bị đơn bà Doãn Thị Nguyệt Á phải trả số tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Ngọc T được miễn án phí.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 05/8/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, tại phần tranh luận:

- *Đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn, anh Hà Mạnh H trình bày:* Do hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022 là hợp đồng song vụ, bị đơn chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nên nguyên đơn chưa phát sinh nghĩa vụ thanh toán số tiền theo thỏa thuận. Mặc khác nếu bị đơn muốn nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ, bị đơn phải có trách nhiệm thông báo cho nguyên đơn về thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng thì nguyên đơn mới thanh toán số tiền còn lại, tuy nhiên bị đơn không thông báo,

không thể hiện thiện chí giao kết hợp đồng. Do đó, bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm hợp đồng do quá 180 ngày kể từ ngày đặt cọc không thanh toán số tiền theo thỏa thuận là vi phạm hợp đồng là không đúng pháp luật. Đến ngày 20/09/2022 nguyên đơn tiếp tục thanh toán cho bị đơn số tiền 2.600.000.000 đồng, chứng minh rằng nguyên đơn rất có thiện chí muốn nhận chuyển nhượng các thửa đất trên, tuy nhiên bị đơn nhận tiền nhưng không ra công chứng hợp đồng, khoảng một tuần sau khi giao số tiền 2.600.000.000 đồng nguyên đơn biết thửa đất có quy hoạch nên thỏa thuận với bị đơn và bị đơn đồng ý trả lại số tiền 4.100.000.000 đồng (bao gồm số tiền cọc là 1.500.000.000 đồng), tuy nhiên đến tháng 12/2022 bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 2.600.000.000 đồng còn số tiền cọc mãi không thực hiện. Đến tháng 01/2025 bị đơn vẫn chưa trả số tiền cọc, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng bị đơn đơn phương tăng giá chuyển nhượng lên 17.000.000.000 đồng để gây khó khăn cho nguyên đơn. Sở dĩ bị đơn đơn phương tăng giá chuyển nhượng là vì các thửa đất trên nằm trong quy hoạch và sắp được bồi thường giá trị cao hơn giá chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc. Thực tế hiện nay các thửa đất đã có thông báo thu hồi của Ủy ban nhân dân huyện B cũ. Từ những lập luận trên chứng minh chính bị đơn là người không muốn thực hiện hợp đồng. Mặc khác tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận trong quá trình thực hiện hợp đồng chỉ có nguyên đơn chủ động liên hệ với bị đơn, còn bị đơn không có động thái gì về việc muốn thực hiện giao kết hợp đồng. Nguyên đơn nhiều lần liên hệ nhưng bị đơn không hợp tác, nên việc không thực hiện hợp đồng có phần lỗi rất lớn từ phía bị đơn.

Vì các lẽ trên khẳng định bị đơn có một phần lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng. Dù các thửa đất trên nằm trong diện quy hoạch nhưng nguyên đơn vẫn muốn nhận chuyển nhượng nhưng bị đơn không có thiện chí thực hiện. Do đó, căn cứ Điều 328, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm a, d, Khoản 1, Điều 1, Nghị quyết 01 của Hội đồng thẩm phán, nếu cả hai bên có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng thì không phạt cọc. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền là 1.500.000.000 đồng.

- *Đại diện theo uỷ quyền bị đơn, ông Lê Văn T1 trình bày:* Nguyên đơn đưa ra viện dẫn đã liên hệ với bị đơn nhiều lần để tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc này, tuy nhiên quá trình này xảy ra sau việc ký kết hợp đồng đặt cọc rồi và hẹn ra Văn phòng công chứng để thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã viện nhiều lý do hoàn cảnh khó khăn để kéo dài thời gian dẫn đến không thực hiện được hợp đồng. Đến tháng 12/2022 bị đơn tiếp tục nhận số tiền 2.600.000.000 đồng là muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nhưng phía nguyên đơn lại không thực hiện việc thanh toán tiền và ký hợp đồng theo thỏa thuận dẫn đến kéo dài đến tháng 3 năm sau. Do đó, lỗi hoàn toàn do phía nguyên đơn, nguyên đơn phải mất số tiền đã đặt cọc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội

đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Bà Nguyễn Ngọc T kháng cáo yêu cầu bà Doãn Thị Nguyệt Á trả lại tiền cọc nên chỉ xem xét lại bản án trong phạm vi kháng cáo của đương sự. Qua xem xét hồ sơ vụ án và yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc T, nhận thấy:

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022 giữa bà Á và bà T có nội dung “*Bên bán đất Bên A... Doãn Thị Nguyệt Á... Bên mua đất Bên B ... Nguyễn Ngọc T... Bên A đồng ý bán cho Bên B... thửa đất số 615, 405, 409, ... tổng số tiền 9.000.000.000 (Bằng chữ Chín tỷ đồng). Phương thức thanh toán bằng tiền mặt. Đợt 1: ngày 08/3/2022 Bên B đặt cọc cho bên A là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng). Đợt 2: trong thời gian 180 ngày ra công chứng Bên B trả đủ số tiền còn lại 7.500.000.000 (Bảy tỷ năm trăm triệu đồng). Thời hạn đặt cọc: 180 ngày (từ ngày 08/03/2022 đến ngày 08/09/2022... Cam kết: ... Nếu bên B tự ý không mua thì mất cọc là 1.500.000.000đ... nếu bên A không bán sẽ bồi thường gấp 02 cho bên Mua (bên B) là 3.000.000.000đ...*” bà Á, bà T và người làm chứng Nguyễn Thái H1 ký tên. Sau hợp đồng có ghi thêm “*Trong vòng 180 ngày nếu có thông báo qui hoạch Bên B được nhận lại số tiền cọc là 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu)*”.

Theo hợp đồng đặt cọc trên thì bà T và bà Á không thỏa thuận cụ thể đến Văn phòng công chứng nào để lập hợp đồng chuyển nhượng và khi đến thời hạn hợp đồng ngày 08/9/2022 hai bên cũng không tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà T cho rằng khi đến thời hạn thỏa thuận của hợp đồng bà đã liên hệ bà Á và yêu cầu bà Á đến Phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng phần đất trên bà nhưng bà Á không thực hiện; còn phía bà Á cho rằng đến ngày thỏa thuận hai bên không có liên lạc với nhau để thực hiện hợp đồng, sau đó, ngày 20/9/2022 bà T năn nỉ bà tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà đồng ý và hai bên đã ký Giấy nhận thêm tiền mua đất ngày 20/9/2022 có nội dung “*Hôm nay ngày 20/9/2022... Tôi tên là Doãn Thị Nguyệt Á... có nhận thêm tiền mua đất ở Thanh phú ...của chị Nguyễn Ngọc T với số tiền là 2,6 tỷ Hai tỷ sáu. Đến tháng mười hai chị thanh toán số tiền còn lại. Nếu trễ hẹn quá thời hạn chị tuyệt sẽ mất số tiền đặt cọc trước đây là: một tỷ rưỡi*” bà Á, bà T ký tên.

Như vậy, do ngày 08/9/2022 không thực hiện hợp đồng như đã thỏa thuận nên đến ngày 20/9/2022 bà T và bà Á đã thỏa thuận lại bằng Giấy nhận thêm tiền mua đất nhưng nội dung giấy thỏa thuận không thể hiện ngày hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cụ thể, chỉ nêu chung là “*Đến tháng mười hai chị thanh toán số tiền còn lại*”. Tuy nhiên, trong tháng 12/2022 cụ thể là vào các ngày 6/12/2022 và ngày 21/12/2022 bà T đã nhận lại tổng số tiền là 2.600.000.000đ nhưng biên nhận không nêu cụ thể lý do việc bà Á đưa lại cho bà T số tiền này. Theo phía bà Á cho rằng số tiền 2,6 tỷ là tiền tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng do bà T không có đủ tiền mua đất nên năn nỉ bà trả lại số tiền này, bà Á không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng do trong thời gian hòa giải hai bên có thương lượng giá chuyển nhượng 17 tỷ nhưng không thành. Bà T trình bày khi bà đi vay tiền ngân hàng thì phát hiện phần đất này có quy hoạch nên bà yêu cầu bà Á trả lại toàn bộ

số tiền đã nhận gồm 2,6 tỷ đồng và tiền đặt cọc 1,5 tỷ đồng nhưng bà Á chỉ trả cho bà 2,6 tỷ đồng nên bà mới khởi kiện, bà vẫn đồng ý mua đất với giá chuyển nhượng 9 tỷ đồng.

Tại Văn bản số 152/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 15/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 tại huyện B cung cấp thông tin quy hoạch tại thửa đất số 405, 615, 440, 449, tờ bản đồ số 5, đất xã T như sau: “Sau khi đối chiếu hồ sơ tài liệu quy hoạch sử dụng đất được duyệt tại Quyết định số 12102/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh L về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện B và Thông báo số 16770/TB-UBND ngày 30/12/2022 của UBND huyện B về việc công bố công khai quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện B. Chi nhánh Văn phòng Đ1 tại huyện B cung cấp thông tin theo nội dung đơn như sau: Vị trí thửa đất số 405, 615, 440, 449 tờ bản đồ số 5 đất xã T phù hợp quy hoạch sử dụng đất 1 phần đất ở tại nông thôn và 1 phần đất ở nông thôn thuộc khu dân cư T”. Như vậy các thửa đất trên có thông tin quy hoạch sau ngày bà T nhận lại số tiền 2,6 tỷ đồng.

Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định ngày 20/9/2022 bà T và bà Á thỏa thuận lại việc chuyển nhượng đất nhưng không xác định được ngày chuyển nhượng cụ thể và trong thời gian thời gian thực hiện lại hợp đồng hai bên đã giao nhận lại số tiền 2,6 tỷ đồng cho bà T nên có căn cứ cho rằng hai bên đã có thỏa thuận không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bà Á đã trả lại tiền chuyển nhượng đất cho bà T, do bà Á chưa trả lại tiền cọc nên bà T kháng cáo yêu cầu bà Á trả lại số tiền cọc 1,5 tỷ đồng là có căn cứ, kháng cáo của bà T có cơ sở chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc T. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T:

[2.1] Xét thấy, ngày 08/3/2022, bà Nguyễn Ngọc T thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Doãn Thị Nguyệt Á phần đất diện tích 4.517,5m² thuộc 04 thửa đất số 615, 405, 440, 449, cùng tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 9.000.000.000 đồng. Bà T thỏa thuận đặt cọc cho bà Á số tiền 1.500.000.000 đồng, hai bên có lập “Hợp đồng đặt cọc” ngày 08/3/2022 và bà T đã giao số tiền 1.500.000.000 đồng cho bà Á. Bà T và bà Á thỏa thuận trong vòng 180 ngày kể từ ngày đặt cọc, hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng và bà T sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà Á. Như vậy, giữa chị T và bà Á đã xác lập 01 thỏa thuận “đặt cọc” để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất diện tích 4.517,5m² thuộc 04 thửa đất số 615, 405, 440, 449, cùng tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 9.000.000.000 đồng. Bà T đặt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng và thỏa thuận trong vòng 180 ngày

kể từ ngày đặt cọc, hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng và bà T sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà Á.

[2.2] Xét thấy, nguyên đơn bà T cho rằng trong thời gian thoả thuận bà Á không đến Văn phòng công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng mà chỉ gọi điện cho bà đến nhà để thoả thuận lại. Đến ngày 20/9/2022, bà đưa tiếp số tiền 2.600.000.000 đồng và thoả thuận đến tháng 12/2022 sẽ thanh toán số tiền còn lại và ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau đó khoảng 1 tuần, do Ngân hàng không đồng ý cho bà vay tiền vì đất có thông tin quy hoạch nên hai bên thoả thuận bà Á đồng ý trả lại bà số tiền 4.100.000.000 đồng. Ngược lại, bị đơn bà Á cho rằng trong thời gian thoả thuận (180 ngày) do bà T không tiến hành các thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng và đến ngày 20/9/2022 bà T đưa tiếp số tiền 2.600.000.000 đồng và thoả thuận đến tháng 12/2022 sẽ thanh toán số tiền còn lại và ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau đó do không được Ngân hàng cho vay tiền nên bà T không đồng ý mua nữa và yêu cầu bà trả lại số tiền 4.100.000.000 đồng. Do bà T là người không tiếp tục thực hiện hợp đồng, là người có lỗi nên bà chỉ đồng ý trả lại số tiền 2.600.000.000 đồng, riêng số tiền cọc bà T phải bị mất theo thoả thuận.

[2.3] Xét, Giấy nhận thêm tiền mua đất đề ngày 20/9/2022 có nội dung: *“Hôm nay ngày 20/09/2022. Bên A: Tôi tên là Doãn Thị Nguyệt Á, địa chỉ 109/2/10, Bình Trị D có nhận tiền mua đất ở T (Bên B:) của chị Nguyễn Ngọc T với số tiền là 2,6 tỷ (hai tỷ sáu). Đến tháng mười hai chị thanh toán số tiền còn lại. Nếu trễ hẹn quá thời hạn chị T sẽ mất số tiền đặt cọc trước đây là một tỷ rưỡi”*.

Xét thấy, mặc dù sau khi hết thời hạn đặt cọc là ngày 08/9/2022 nhưng đến ngày 20/9/2022 các bên tiếp tục thoả thuận lại cụ thể: bà T tiếp tục thanh toán cho bà Á số tiền 2.600.000.000 đồng và hẹn đến tháng mười hai thanh toán hết số tiền còn lại và ký hợp đồng chuyển nhượng. Nếu trễ hẹn quá thời hạn chị T sẽ mất số tiền đặt cọc trước đây là một tỷ rưỡi. Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cho rằng, sau khi giao số tiền 2.600.000.000 đồng cho bà Á khoảng 1 tuần thì Ngân hàng không cho bà T vay tiền vì có thông tin đất quy hoạch. Sau đó, bà T mới gặp bà Á, hai bên thoả thuận bà Á đồng ý trả lại số tiền 4.100.000.000 đồng nhưng lời trình bày trên không được phía bà Á thừa nhận và cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà Á đồng ý trả lại số tiền 4.100.000.000 đồng. Như vậy, có căn cứ xác định do bà T không được Ngân hàng cho vay tiền dẫn đến không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng và đòi lại tiền nên việc Toà án cấp sơ thẩm giải quyết xác định bà T là người có lỗi và phải chịu mất cọc là có căn cứ theo Điều 328 Bộ luật dân sự.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T. Quan điểm phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Ngọc T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được Toà án chấp nhận nhưng bà T là

người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho bà T.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 328, 423, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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, xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T đối với bị đơn bà Doãn Thị Nguyệt Á về việc yêu cầu trả số tiền cọc 1.500.000.000 đồng.

Hủy Hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 08/3/2022 giữa bà Doãn Thị Nguyệt Á và bà Nguyễn Ngọc T.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc T về việc yêu cầu bị đơn bà Doãn Thị Nguyệt Á phải trả số tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Ngọc T.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Ngọc T.

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

6. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 4 – Tây Ninh;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Trọng Nhân