

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 824/2025/DS-PT  
Ngày: 24-12-2025  
“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: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh  
Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hà Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:**  
Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 17 và 24 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 532/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025, về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 296/2024/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 638/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Đình T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: số I, L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Thúy A, sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố B, phường N, tỉnh Tây Ninh).

2. Bị đơn: Bà Lưu Thị Phương D, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ mới hiện cư trú: 3 ấp M, xã B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: số A tổ A, ấp X, xã P, tỉnh Tây Ninh.

2. hoặc ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: số C ấp L, phường L, tỉnh Tây Ninh.

3. hoặc ông Cao Xuân L, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: số F đường N, khu phố E, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

(văn bản ủy quyền 08/12/2025)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lưu Thị Phương D.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Phạm Thị Thúy A trình bày:*

Ngày 30/8/2023, ông T có đặt cọc cho bà D số tiền 1.500.000.000 đồng để thỏa thuận nhận chuyển nhượng 02 phần đất gồm thửa 746, diện tích 271,6 m<sup>2</sup>; thửa 747, diện tích 254,5 m<sup>2</sup>, cùng thuộc tờ bản đồ 17, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Việc đặt cọc có viết giấy tay đề ngày 30/8/2023, chữ ký, chữ viết trong giấy nhận cọc là của bà D. Thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng là 60 ngày kể ngày 30/8/2023. Nhưng đến hạn, bà D không thực hiện việc chuyển nhượng như đúng thỏa thuận. Ngày 23/10/2023, bà Lưu Thị Phương D đã chuyển nhượng phần đất diện tích 271,6 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 746 cho ông Vũ Quốc K. Do bà D đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên nay ông T khởi kiện yêu cầu bà D có trách nhiệm trả lại cho ông T tiền cọc 1.500.000.000 đồng, ông T không yêu cầu phạt cọc.

*Bị đơn bà Lưu Thị Phương D vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có lời trình bày.*

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 296/2024/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh) đã căn cứ

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, khoản 5 Điều 102, Điều 147, Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 274, 275, 280, 328 và 357 Bộ luật dân sự năm 2015 Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình T đối với bà Lưu Thị Phương D về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2023 giữa ông Trần Đình T với bà Lưu Thị Phương D.

1.2. Buộc bà Lưu Thị Phương D có trách nhiệm trả cho ông Trần Đình T số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng. Ghi nhận ông T không yêu cầu phạt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

## 2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Trần Đình T không phải chịu, hoàn trả cho ông T số tiền 28.800.000 đồng theo các biên lai thu số 0014327 ngày 17/7/2024 và 0013786 ngày 25/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

2.2. Bà Lưu Thị Phương D phải chịu 57.000.000 (năm mươi bảy triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 03/6/2025, bị đơn bà Lưu Thị Phương D kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Bị đơn bà Lưu Thị Phương D do bà Nguyễn Thị Mỹ H, ông Nguyễn Minh P là người đại diện theo ủy quyền, bà D, bà H, ông P xác định nội dung kháng cáo và trình bày nội dung kháng cáo:*

Sau khi nhận bản án sơ thẩm bà D kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về do việc tổng đạt văn bản của Tòa án cấp sơ thẩm là không đúng, bà D không nhận bất kỳ văn bản tố tụng nào của Tòa án, không biết việc khởi kiện này nên không thể tham gia tố tụng để bảo vệ quyền lợi cho mình.

Về nội dung: Bà D có vay của ông T số tiền 1.500.000.000 đồng, hai bên không lập giấy vay, để đảm bảo khoản tiền vay giữa bà D và ông T lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 746, 747, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo giấy nhận cọc đề ngày 30/8/2023. Nhiều lần bà D chuyển khoản vào tài khoản của ông T trả lãi vay. Mặc dù giấy đặt cọc này do bà D viết và ký tên nhưng hai bên không có việc chuyển nhượng đất. Sau đó, bà D đã giao thửa đất khác số 452, tờ bản đồ số 15, tại Thôn P, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam để cản trừ nợ theo hình thức ký hợp đồng ủy quyền, ông T đã giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này và trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 746, 747 cho ông T, nhưng do là bạn bè tin tưởng nhau nên bà không yêu cầu ông T trả lại giấy đặt cọc ghi ngày 30/8/2023. Như vậy, giấy nợ ông T cung cấp để khởi kiện đã được hai bên thông nhất bà D giao phần đất ở Quảng Nam cho ông T để trừ nợ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

*Nguyên đơn ông Trần Đình T do bà Phạm Thị Thúy A là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Về thủ tục tố tụng: Đối với việc kháng cáo quá hạn thì bà đồng ý, vì bị đơn cho rằng thời điểm Tòa án tổng đạt bản án thì bị đơn không còn ở tại địa phương. Bà chấp nhận cho Tòa án cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm vụ án, nhưng không chấp nhận yêu cầu hủy án. Bởi vì, thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án thể hiện kết quả xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm tại Công an xã B xác định thời điểm tòa án thụ lý vụ án, bà D vẫn còn ở trên địa chỉ thường trú theo căn cước công dân, việc bà D cho rằng không còn ở địa chỉ này nhưng không có chứng cứ nào chứng minh. Nên quá trình Tòa án cấp sơ thẩm niêm yết các văn bản tố tụng cho bà D là hợp lệ, chỉ đến khi niêm yết bản án thì bà D không còn ở địa chỉ cũ. Do đó, quá trình từ khi thụ lý cho đến khi xét xử vụ án, bà D biết nhưng vẫn không hợp tác với Tòa án để giải quyết vụ án, gây khó khăn cho cơ quan tố tụng, đồng nghĩa tự từ bỏ quyền tự bảo vệ của mình, nên phải gánh chịu hậu quả theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bị đơn cung cấp các bản sao kê của Ngân hàng và cho rằng số tiền ông T tranh chấp hợp đồng đặt cọc là không đúng. Bởi vì, số tiền vay là một khoản tiền khác, không liên quan đến số tiền đặt cọc. Khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc ông T giao tiền trực tiếp cho bà D và có ghi nhận đã nhận đủ tiền là đúng, nhận đủ nên bà D ký tên. Số tiền đặt cọc ông T chuyển khoản cho bà D là ghi nhận cho số tiền ông T mua của bà D thửa đất ở tỉnh Quảng Nam, không liên quan đến hai thửa đất 746, 747 ông T đã đặt cọc cho bà D. Bà D cho rằng vay tiền ông T số tiền 1.500.000.000 đồng không có cơ sở chứng minh, bảng sao kê tài sản không chứng minh nguồn tiền vay 1.500.000.000 đồng. Ông T cho bà D vay tiền là số tiền khác, không liên quan đến số tiền đặt cọc này. Nếu bà D vay ông T 1.500.000.000 đồng, như vậy việc sao kê tài khoản ngân hàng gần 2.500.000.000 đồng là tiền gì. Bà D cung cấp bản sao kê nhưng không lý giải được số tiền vay 1.500.000 đồng là khoản tiền nào và cơ sở nào cho rằng

giả tạo cho hợp đồng vay. Mặt khác, ông T ủy quyền cho bà tham gia giải quyết tiền đặt cọc, còn tiền vay và tiền chuyển nhượng đất ở Quảng Nam bà không được ủy quyền trong vụ án này. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

*Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo, quan điểm giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Kháng cáo của bà Lưu Thị Phương D thực hiện đúng quy định Điều 272 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về nội dung kháng cáo và được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận việc kháng cáo quá hạn, đủ căn cứ và hợp pháp để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Thị Phương D nhận thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lưu Thị Phương D và người đại diện theo ủy quyền của bà D là bà Nguyễn Thị Mỹ H và ông Nguyễn Minh P trình bày và cung cấp tài liệu như sau:

*“Ngày 04/8/2022, bà D có vay của ông Trần Đình T số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng ký kết dưới dạng Hợp đồng mua bán thửa đất 157, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại ấp E, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo Hợp đồng mua bán nhà đất lập cùng ngày 04/08/2022. Để đảm bảo khoản vay bà có bàn giao bản chính sổ hồng CT 369590 cho ông T giữ. Hai bên thỏa thuận miêng lãi suất là 3%. Ông T trừ lãi tháng 08/2022 với số tiền là 30.000.000 đồng nên chỉ chuyển cho bà số tiền là 970.000.000 đồng.*

*Đến ngày 27/8/2022, ông T có thỏa thuận với bà góp số tiền 500.000.000 đồng nhằm mục đích để bà đại diện ông T góp vốn làm ăn và cũng đại diện trả tiền lãi có được từ số tiền góp vốn là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông T có trừ lãi trước là 15.000.000 đồng nên chỉ chuyển cho bà số tiền là 485.000.000 đồng.*

*Từ tháng 09/2022 đến tháng 12/2022, bà vẫn đóng lãi suất vay hàng tháng cho ông T (bao gồm cả số tiền 500.000.000 đồng bà đại diện cho ông T đi góp vốn làm ăn) với mức lãi suất là 3%/tháng tương ứng với tổng số tiền là 45.000.000 đồng.*

*Ngày 31/12/2022, ông T yêu cầu nâng mức lãi suất lên 4%/tháng, do đó từ tháng 01/2023 đến tháng 09/2023 bà đóng cho ông T số tiền lãi 60.000.000 đồng.*

*Toàn bộ tiền lãi hàng tháng bà đều trả cho ông T thông qua hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 686999968, Ngân hàng Á (A1), chủ tài khoản: Trần Đình T.*

Đến tháng 8/2023, do bà có nhu cầu muốn bán thửa đất ở Quảng Nam nên ông T đã đề nghị bà lập tờ giấy đặt cọc cho ông T với hai thửa đất do bà đứng tên là thửa đất số: 746 và 747, tọa lạc tại huyện G, tỉnh Tây Ninh và bàn giao bản chính hai giấy chứng nhận của hai thửa đất này cho ông T để làm tin nhằm đảm bảo khoản vay tiền nêu trên, ông T sẽ bàn giao lại cho bà bản chính giấy đất ở Quảng Nam.

Vì vậy, ngày 30/08/2023, bà đã bàn giao bản chính hai sổ hồng của thửa đất số 746 và 747 cho ông T và lấy sổ ở Quảng Nam về, đồng thời theo đề nghị của ông T bà đã viết tờ giấy nhận đặt cọc cho ông T để làm tin theo yêu cầu của ông T chứ thực tế hai bên không có việc đặt cọc nhận chuyển nhượng hai thửa đất 746 và 747 tại xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh như ông T trình bày, bà không nhận được bất kỳ số tiền 1.500.000.000 đồng nào từ ông T ngoại trừ khoản tiền vay và số tiền góp vốn làm ăn bà đã trình bày nêu trên.

Chính vì thế, khoảng thời gian 60 ngày được đề cập tại Tờ giấy nhận cọc lập ngày 30/8/2023 nêu trên cũng chỉ ghi cho có, trên thực tế bà và ông T không có bất kỳ trao đổi qua lại nào liên quan tới vấn đề đi ký kết Hợp đồng mua bán với hai thửa đất này trong khoảng thời gian 60 ngày này cũng như khi thời hạn 60 ngày kết thúc.

Đến ngày 06/09/2023, do không bán được thửa đất ở Quảng Nam nên bà đề nghị ông T giữ lại cuốn sổ đất ở Quảng Nam để làm tin và cho bà lấy lại bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Tây Ninh (thửa 746 và 747) mà ông T đang giữ. Ông T đồng ý nhưng tiếp tục đề nghị bà ghi thêm tờ giấy có nội dung bà có nhận số tiền 1.500.000.000 đồng để bán thửa đất số 452, tờ bản đồ số 15, ở N, tỉnh Quảng Nam cho ông T. Ông T cho rằng bà cần có trách nhiệm với cả số tiền 500.000.000 đồng mà ông T đã chuyển cho bà đi góp vốn làm ăn, nên xem như tiền bà nợ ông T và nếu làm ăn không có lãi thì bà là người có trách nhiệm trả tiền lại cho ông T. Do đó, toàn bộ các giấy tờ ký kết về sau ông T đều yêu cầu bà gộp chung số tiền 1.000.000.000 đồng đã vay của ông T vào với số tiền 500.000.000 đồng mà ông T đã chuyển cho bà đi góp vốn làm ăn để yêu cầu bà xác nhận là đã nhận tổng số tiền 1.500.000.000 đồng từ ông T.

Đến tháng 10/2023, do bà gặp khó khăn về tài chính nên không có tiền trả tiền lãi tiếp cho ông T nên ông T đã đưa ra đề nghị để bà ký chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 452, tờ bản đồ số 15, ở N, Quảng Nam mà ông T đang giữ sổ chính sang cho ông T để cản trừ số tiền 1.500.000.000 đồng, nhưng do đất ở Quảng Nam nên không ký Hợp đồng chuyển nhượng tại TP Hồ Chí Minh.

Do vậy, ông T đề nghị bà ký Hợp đồng ủy quyền toàn quyền số: 010399 lập tại Văn phòng C ngày 09/11/2023 để ông T được quyền nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho đối với thửa đất số 452, tờ bản đồ số 15, ở N, Quảng Nam từ đó xem như bà và ông T không còn nợ lẫn gì.

*Kể từ thời điểm ký kết Hợp đồng ủy quyền nêu trên bà xem như đã trả hết nợ nần với ông T. Ông T cũng không còn nhắc tin yêu cầu bà trả tiền lãi nữa do đó bà xem như mọi vấn đề giữa bà và ông T đã xong.*

*Tuy nhiên, đến ngày 16/05/2025, do có nhu cầu bán thửa đất số 669, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh, nên bên mua đất của bà có kiểm tra lịch sử ngăn chặn trên hệ thống thì phát hiện tài sản của bà đang bị ngăn chặn và có thông báo cho bà.*

*Qua quá trình tìm hiểu thì bà mới biết ông T đã khởi kiện bà ra Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu và Tòa án đã ra Bản án số 296/2024/DS-ST về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc ngày 29/11/2024 buộc bà phải trả cho ông T số tiền: 1.500.000.000 đồng trong khi trước đó bà không được nhận được bất kỳ Văn bản tổng đạt nào có liên quan tới vụ án này và không hề biết bà là bị đơn trong vụ án này làm ảnh hưởng lớn tới quyền và lợi ích hợp pháp của bà”.*

Ngoài ra, bà Phạm Thị Thúy A là người đại diện của ông Trần Đình T trình bày, ngoài việc đặt cọc cho bà D số tiền 1.500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất 746 và 747 vào ngày 30/8/2023 thì ông T có cho bà D vay tiền và ông T có nhận chuyển nhượng của bà D thửa đất khác. Bà A chỉ được ông T ủy quyền giải quyết hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2023, còn việc ông T cho bà D vay tiền thì ông T sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Xét thấy, từ sự trình bày của các đương sự thì có cơ sở xác định ngoài việc ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 30/8/2023 thì ông T có cho bà D vay tiền trước khi ký hợp đồng đặt cọc và ông T có nhận chuyển nhượng của bà D thửa đất khác sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Bà D cho rằng bà D đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông T đối với thửa đất số 452 để cầm trả tiền vay 1.500.000 đồng. Do đó, cần phải đối chất làm rõ các giao dịch giữa ông T và bà D thì mới có đủ cơ sở để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, bà A là người đại diện của ông T không được ông T ủy quyền cung cấp tài liệu có liên quan để đối chất làm rõ các giao dịch giữa ông T và bà D. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, có cơ sở chấp nhận Kháng cáo của bà Lưu Thị Phương D.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lưu Thị Phương D được làm đúng hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bà Phạm Thị Thúy A, bà Lưu Thị Phương D và bà Nguyễn Thị Mỹ H, ông Nguyễn Minh P là người đại diện theo ủy quyền của bà D có mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về phạm vi kháng cáo:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/3/2024, nguyên đơn ông Trần Đình T khởi kiện yêu cầu bà Lưu Thị Phương D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất 746 diện tích 271,6 m<sup>2</sup> và thửa 747 diện tích 254,5m<sup>2</sup>, cùng thuộc thửa số 17, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Ngày 10/7/2024, ông T có đơn thay đổi nội dung khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2023, đồng thời yêu cầu bà D trả số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Lưu Thị Phương D kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm. Các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, liên quan đến nội dung kháng cáo của đương sự.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lưu Thị Phương D, thấy rằng:

[4.1] Về thủ tục cấp, tổng đạt văn bản tố tụng tại tòa án cấp sơ thẩm:

Ngày 03/6/2025, nguyên đơn bà Lưu Thị Phương D kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 296/2024/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh) với nội dung: Hợp đồng đặt cọc mà nguyên đơn khởi kiện thực tế chỉ là hợp đồng vay tài sản, nguyên đơn trình bày không đúng sự thật. Bà không nhận được bất kỳ văn bản tố tụng hay thông báo nào của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu liên quan đến việc thụ lý và giải quyết vụ án.

Xét thấy, việc tổng đạt văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm và kháng cáo quá hạn của bà D đã được Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết tại Quyết định chấp nhận kháng cáo quá hạn số 04/2025/QĐ-PT ngày 18/7/2025 đã chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của bà Lưu Thị Phương D nên kháng cáo của bà D là hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[4.2] Về việc thu thập chứng cứ, thấy rằng:

[4.2.1] Xét giấy đặt cọc ngày 30/8/2023 (bút lục số 61) do ông T cung cấp thể hiện bà D và ông T thỏa thuận đặt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng để chuyển nhượng 02 thửa đất gồm thửa 746, diện tích 271,6m<sup>2</sup> và thửa 747 diện tích 254,5 m<sup>2</sup>, cùng thuộc thửa 17, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh, số tiền còn lại là 500.000.000 đồng (60 ngày). Tại phiên tòa phúc thẩm bà D xác định bà là người viết và ký tên vào hợp đồng đặt cọc nêu trên có ký tên, viết họ tên vào giấy đặt cọc. Tuy nhiên, các đương sự không thống nhất mục đích của việc thỏa thuận đặt cọc này.

[4.2.2] Bà D cung cấp bản sao kê thể hiện khoảng thời gian từ năm 2022 đến năm 2023, bà D chuyển tiền nhiều lần, trong đó có thể hiện tiền lãi cho ông

T thông qua hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 686999968, Ngân hàng Á (A1), chủ tài khoản: Trần Đình T. Trong khi đó, bà A là người đại diện của ông T xác định ông T đã đặt cọc cho bà D số tiền 1.500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa 746 và thửa 747, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Ngoài việc đặt cọc số tiền cọc này, ông T còn cho bà D vay tiền, giữa ông T và bà D còn có hùn tiền mua đất, ông T có nhận chuyển nhượng của bà D thửa đất số 452, tờ bản đồ số 15, ở N, tỉnh Quảng Nam theo hợp đồng ủy quyền toàn quyền số: 010399 do Văn phòng C công chứng ngày 09/11/2023 để cản trừ nợ. Các bên có nhiều lần chuyển tiền cho nhau thông qua số tài khoản 686999968 của ông T, trong đó có tiền lãi vay. Tuy nhiên, bà A cho rằng bà chỉ được ông T ủy quyền tham gia giải quyết việc tranh chấp tiền đặt cọc, không được ông T ủy quyền quyết định việc vay tiền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác, cũng như cung cấp tài liệu có liên quan để đối chất làm rõ các giao dịch giữa ông T và bà D.

[4.2.3] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập được bà Lưu Thị Phương D nên chỉ căn cứ vào lời khai và tài liệu do ông Trần Đình T cung cấp để giải quyết vụ án.

Theo tài liệu chứng cứ do bà D cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm cũng như trình bày của bà A thì có cơ sở xác định ngoài việc ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 30/8/2023 thì ông T có cho bà D vay tiền trước khi ký hợp đồng đặt cọc và ông T có nhận chuyển nhượng của bà D thửa đất khác sau khi ký hợp đồng đặt cọc là thửa số 452 tại tỉnh Quảng Nam. Những chứng cứ này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, đối chất, thu thập đầy đủ chứng cứ để làm rõ bản chất các giao dịch vay, đặt cọc, ủy quyền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông T và bà D thì mới có đủ cơ sở giải quyết vụ án.

Với những tình tiết, chứng cứ mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm. Để đảm bảo hai cấp xét xử, đảm bảo chứng cứ được đánh giá toàn diện, đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Do đó, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà D. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Lưu Thị Phương D không phải chịu án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lưu Thị Phương D.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 296/2024/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh).

Giao toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh thụ lý giải quyết lại vụ án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

H1 lại cho bà Lưu Thị Phương D 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003099 ngày 18/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

4. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong trường hợp bản án 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TPT.TATC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- TAND KV 12-Tây Ninh;
- THADS KV 12-Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

**Huỳnh Thị Hồng Vân**