

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 07/2026/DS-PT
Ngày 15 - 01 - 2026
V/v “*Tranh chấp kiện đòi
tài sản*”

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 Trần Thị Sâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Hải

Ông Đinh Huy Lương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Nam Tùng - Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 104/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 119/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 115/QĐ-PT ngày 31/12/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Đức Ph, sinh năm 1985; Địa chỉ: tổ dân phố L, phường DM, tỉnh Bắc Ninh, (có mặt).

2. Bị đơn: Anh Phạm Văn N, sinh năm 1970; Địa chỉ: thôn AB, xã BL, tỉnh Ninh Bình, (có mặt).

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

- Chị Trương Thị Nh, sinh năm 1989; Địa chỉ: tổ dân phố KLH, phường VH, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt).

- Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1969; Địa chỉ: thôn AB, xã BL, tỉnh Ninh Bình. (có đơn xin vắng mặt).

4. Người làm chứng: Anh Hắc Ngọc H, sinh năm 1980. Hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh BG. (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Nguyễn Đức Ph.

6. Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/10/2024, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Đức Ph trình bày:

Anh Ph có quen biết chị Trương Thị Nh và anh Phạm Văn N thông qua việc kinh doanh buôn bán đất. Qua nhiều lần tiếp xúc thì anh Ph được biết là anh N có đất phân lô thuộc dự án khu đô thị LT, xã TA, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (sau đây gọi tắt là dự án LT) và dự án khu dân cư thương mại và CV - Thanh Hoá (sau đây gọi tắt là CV - Thanh Hóa) để bán, do anh N là đầu mối phân phối đất của anh Hắc Ngọc H, anh H là Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần đầu tư Mr là chủ đầu tư các dự án đó. Sau đó anh Ph và chị Nh đề nghị anh N bán cho anh Ph và chị Nh 70 lô đất của dự án LT, được anh N đồng ý và hẹn ngày 19/4/2021 gặp nhau tại trụ sở Công ty cổ phần đầu tư Mr (sau đây gọi tắt là Công ty Mr) để làm thủ tục mua bán.

Ngày 19/4/2021 khi gặp nhau tại trụ sở Công ty Mr, anh Ph và chị Nh đã thống nhất thỏa thuận với anh N về việc anh N bán cho anh Ph và chị Nh 70 lô đất thuộc dự án LT; việc thỏa thuận chỉ nói miệng với nhau mà không lập thành văn bản. Sau đó anh N và chị Nh bảo anh Ph chuyển 10 tỷ đồng cho anh N là tiền đặt chỗ mua 35 lô đất thuộc dự án LT. Anh Ph đã chuyển tiền cho anh N số tiền 10 tỷ đồng từ tài khoản của anh Ph tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam có số 19188013566666 tên chủ tài khoản Nguyễn Đức Ph sang tài khoản của anh N tại Ngân hàng Vietinbank có số 018 352 36789 mang tên Phạm Văn N; chị Nh chuyển cho anh N 09 tỷ. Tổng cộng là 19 tỷ đồng, anh N chuyển cho anh H 12 tỷ đồng, 07 tỷ đồng còn lại anh N hưởng. Sau đó anh N dẫn anh Ph và chị Nh đến gặp anh Hắc Ngọc H để ký hợp đồng. Anh N, anh H nói là dự án chưa hoàn thành cần phải bảo mật thông tin nên chỉ 01 người đứng ra ký, anh Ph đồng ý để một mình chị Nh ký hợp đồng. Do đó, chị Nh và anh H đã ký thỏa thuận mua 70 lô đất ở dự án LT thông qua anh N. Sau khi nhận được tiền, anh N và anh H không làm thủ tục chuyển nhượng 70 lô đất thuộc dự án LT theo thỏa thuận cho anh Ph và chị Nh, anh Ph tìm hiểu thì được biết anh H không phải là chủ đầu tư của dự án LT, anh H không có đất tại dự án LT để bán, do đó, anh Ph và chị Nh yêu cầu anh H và anh N trả lại tiền. Anh H hiện đã bị xét xử hình sự về tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản và anh N là bị hại trong vụ án của anh H.

Do có liên quan đến anh H đã nhận tiền của anh Ph thông qua anh N, nên anh Ph công nhận số tiền được đối trừ với anh N như sau:

Lần 1: Ngày 15/10/2022 anh Phạm Văn Thân (là anh trai anh N) đã chuyển khoản cho anh Ph số tiền 300.000.000 đồng là để khắc phục trả cho anh N.

Lần 2: Ngày 08/02/2023 anh Ph nhận từ tài khoản của anh Phạm Văn N 800.000.000 đồng theo văn bản thỏa thuận số 2803 ngày 08/02/2023 dự án CV - Thanh Hóa.

Lần 3: Ngày 28/3/2023 anh Ph nhận từ tài khoản của anh Phạm Văn N 2.137.500.000 đồng theo văn bản thỏa thuận 2803 ngày 08/02/2023 dự án CV - Thanh Hóa.

Lần 4 : Chị Nh chuyển khoản cho anh Ph 3.000.000.000 đồng.

Tổng số tiền anh Ph công nhận anh N đã trả lại là: 6.237.500.000đ; số tiền còn lại anh N chưa trả anh Ph là 3.672.500.000đồng.

Anh Ph đề nghị Tòa án giải quyết: buộc anh N phải trả cho anh Ph số tiền là 3.672.500.000đồng, không yêu cầu anh N phải trả lãi số tiền này. Do trước khi khởi kiện anh Ph không gặp được chị Nh nên không xác định được số tiền anh H và anh N khắc phục hậu quả. Sau khi gặp chị Nh tại Tòa án và đối chiếu tài khoản thì anh Ph thống nhất với chị Nh về số tiền chị Nh đã chuyển cho anh Ph để khắc phục hậu quả việc mua đất của dự án LT. Như vậy, anh Ph xác định anh N khắc phục hậu quả bằng cách chuyển khoản 2.937.500.000 đồng để anh Ph được mua đất tại dự án CV - Thanh Hóa và chị Nh đã chuyển khoản cho anh Ph số tiền 4.250.000.000 đồng (đây là tiền anh H, anh N khắc phục hậu quả việc mua 70 lô đất dự án LT ngày 19/4/2021) và 300.000.000 đồng anh Thân chuyển cho anh Ph (thay anh N để khắc phục hậu quả).

Do vậy, đối trừ thì anh N đã trả cho anh Ph 7.487.500.000 đồng. Anh Ph yêu cầu anh N phải trả cho anh Ph số tiền còn lại là 2.512.500.000 đồng và không yêu cầu phải trả lãi số tiền này.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Phạm Văn N bày như sau:

Ngày 18/3/2021 anh N có ký Cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1803-CK và Hợp đồng vay vốn số 1803/2021/MRC-HDVV với Công ty cổ phần đầu tư Mr (viết tắt là Công ty Mr) do ông Hắc Ngọc H là Chủ tịch Hội đồng quản trị để mua của Công ty Mr 300 lô đất thuộc dự án LT. *(Các văn bản này kèm theo phiếu thu cùng toàn bộ giấy tờ có liên quan anh N đã nộp cho Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bắc Giang để phục vụ cho việc xử lý hình sự đối với Hắc Ngọc H).*

Đến giữa tháng 4 năm 2021, qua các mối quan hệ xã hội, chị Trương Thị Nh tìm gặp anh N và đặt vấn đề anh N chuyển nhượng lại một số lô đất thuộc dự án LT cho chị Nh. Sau khi gặp nhau và trao đổi qua điện thoại, thì anh N và chị Nh thống nhất là anh N chuyển nhượng cho chị Nh 70 lô đất thuộc dự án LT và hẹn nhau đến trụ sở Công ty Mr để làm hợp đồng cho chị Nh. Khoảng 14 giờ ngày 19/4/2021 anh N có mặt tại trụ sở Công ty Mr, địa chỉ tại số 180, TDH, phường TH, quận Cầu Giấy, Hà Nội gặp chị Nh; đi cùng chị Nh có anh Thịnh (là chồng chị Nh) và một người nữa mà chị Nh giới thiệu tên là Ph là bạn làm ăn cùng với chị Nh. Lúc này anh N mới biết anh Ph, trước đó thì anh N không quen biết anh Ph. Tại trụ sở Công ty Mr, thì chỉ có anh N và chị Nh thảo luận và đi đến thống nhất là anh N nhượng lại cho chị Nh 70 lô đất của dự án LT, với điều kiện là Công ty Mr ký hợp đồng trực tiếp với chị Nh và chị Nh là người đứng tên trong

hợp đồng; giá trị của việc chuyển nhượng là 19 tỷ đồng bao gồm 12 tỷ đồng tiền đóng vào Công ty đặt chỗ và 07 tỷ đồng là tiền lãi anh N được hưởng. Sau đó chị Nhung chuyển khoản cho anh N 09 tỷ đồng và anh Ph chuyển khoản cho anh N 10 tỷ đồng. Anh N thắc mắc hỏi chị Nh sao anh Ph lại chuyển khoản cho anh N 10 tỷ đồng, thì chị Nh có nói với anh N là chỉ cần biết anh N đã nhận đủ số tiền 19 tỷ đồng và tách hợp đồng ra cho chị Nh là được; còn ai chuyển tiền cho anh N thì không quan trọng. Khi chị Nh nói như vậy, thì anh Ph không có ý kiến gì, nên anh N cũng chấp nhận. Sau đó anh N dẫn mọi người đi gặp anh Hắc Ngọc H để ký hợp đồng; khi gặp anh H thì chỉ anh H và một mình chị Nh đã ký Cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1904-CK và Hợp đồng vay vốn số 1904/2021/MRC-HDVV và Phụ lục về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19-04/PL ngày 19/4/2021 về việc Công ty Mr chuyển nhượng cho chị Nh 70 lô đất thuộc dự án LT, lúc này anh Thịnh, anh Ph đi cùng đều biết và nhất trí không ai ý kiến gì. Sau đó anh N đã chuyển khoản cho anh H 12 tỷ đồng là tiền chị Nh đặt chỗ mua 70 lô đất của dự án LT. Đến giữa năm 2022 do Công ty Mr không thực hiện đúng theo như hợp đồng đã ký với chị Nh, thì chị Nh đã đòi Công ty Mr phải thanh lý hợp đồng và đòi anh H trả lại tiền. Sau đó anh H có trả lại cho chị Nh 06 tỷ đồng và một số mảnh đất ở dự án CV - Thanh Hóa trị giá 6,5 tỷ đồng. Còn lại số tiền 10 tỷ 100 triệu đồng, anh N đã phải đứng ra trả cho chị Nh bằng 7.000m² đất ở Phú Quốc và chị Nh đã viết giấy xác nhận đã trả đủ số tiền 19 tỷ đồng đặt chỗ mua 70 lô đất dự án LT, không thắc mắc hay khiếu nại gì.

Nay anh Ph khởi kiện đòi anh N số tiền 10 tỷ đồng, do anh Ph chuyển vào tài khoản của anh N để mua đất dự án LT; Quan điểm anh N không đồng ý, vì giữa anh N và anh Ph không có bất cứ một giao dịch nào từ hợp đồng mua bán 70 lô đất ở dự án LT cho đến hợp đồng ở dự án CV - Thanh Hóa, anh N hoàn toàn không liên quan.

Đối với số tiền 10 tỷ đồng anh Ph chuyển vào tài khoản của anh N cùng với việc vợ chồng chị Nh, anh Th chuyển cho anh N 09 tỷ đồng, thì anh N và Công ty Mr đã hoàn trả hết lại cho chị Nh, vì chị Nh là người đứng tên ký trên hợp đồng mua 70 lô đất của dự án LT. Nếu anh Ph không mua được đất của dự án LT, thì anh Ph phải đòi chị Nh chứ không phải đòi anh N, vì số tiền 19 tỷ đồng anh N nhận từ chị Nh đặt chỗ mua 70 lô đất, đã được anh N cùng Công ty Mr đã thanh toán và trả hết cho chị Nh; ngày 18/6/2023 chị Nh đã viết giấy xác nhận công nợ ghi nhận anh N đã trả chị Nh toàn bộ số tiền 19 tỷ đồng mà chị Nh chuyển khoản cho anh N để mua 70 lô đất của dự án LT.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Nh trình bày: Chị Nh quen biết anh Nguyễn Đức Ph thông qua việc môi giới bất động sản. Trước ngày 19/4/2021 chị Nh và anh Ph không quen biết anh N, thông qua một người tên T, thì chị Nh và anh Ph được biết thông tin là anh Phạm Văn N là người đứng ra phân phối bán đất nền của dự án khu đô thị LT, ở xã TA, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang (nay là Bắc Ninh). Chị Nh và anh Ph thống nhất cùng nhau góp

tiền đặt mua 70 lô đất của khu đô thị LT của anh N; mỗi người góp một nửa tiền. Sau đó chị Nh liên lạc với anh N và được anh N nói đồng ý bán cho 70 lô đất tại Dự án LT. Hai bên thống nhất gặp nhau tại trụ sở Công ty Mr là chủ đầu tư dự án LT để thực hiện giao dịch. Ngày 19/4/2021 chị Nh cùng chồng là anh Tạ Tiến Thịnh, anh Ph và anh T (người môi giới) đến gặp anh N như đã hẹn. Tại đây chị Nh và anh Ph cùng trao đổi với anh N và hai bên đi đến thống nhất là anh N sẽ bán cho chị Nh và anh Ph 70 lô đất của dự án LT và thỏa thuận trả tiền theo tiến độ của dự án; trước mắt chị Nh và anh Ph phải đặt cọc cho anh N 19 tỷ đồng, trong 19 tỷ đồng này chị Nh được biết bao gồm 12 tỷ đồng tiền nộp vào Công ty Mr là chủ đầu tư dự án LT để đặt chỗ và 07 tỷ đồng là tiền lãi anh N được hưởng do bán lại 70 lô đất cho chị Nh. Ngoài 19 tỷ đồng chuyển cho anh N, thì chị Nh, anh Ph và anh T thống nhất chị Nh và anh Ph phải trả cho anh T tiền công môi giới là 2,1 tỷ đồng, tương đương 30 triệu đồng/01 lô. Sau đó chị Nh chuyển khoản tiền đặt cọc cho anh N là 09 tỷ đồng và anh Ph chuyển khoản tiền đặt cọc cho anh N là 10 tỷ đồng; còn tiền công môi giới của anh T thì chị Nh trả anh T 02 tỷ 50 triệu đồng và anh Ph trả anh T 50 triệu đồng (*chị Nh trả anh T bằng chuyển khoản, còn anh Ph trả anh T bằng hình thức gì thì chị Nh không rõ*).

Như vậy, trong tổng số 21,1 tỷ đồng mua đất, thì chị Nh và anh Ph mỗi người trả một nửa. Sau khi chị Nh và anh Ph chuyển tiền cho anh N, thì anh N giải thích Công ty Mr do anh Hắc Ngọc H làm giám đốc mới là chủ đầu tư thực sự của dự án LT; anh N là người mua của anh H và bán lại cho chị Nh và anh Ph; nhưng ký hợp đồng phải là ký với anh H. Chị Nh và anh Ph đồng ý, nên anh N dẫn chị Nh và anh Ph đi gặp anh H để chị Nh và anh Ph ký hợp đồng mua 70 lô đất với anh H. Khi gặp anh H thì anh H có nói với chị Nh và anh Ph là do dự án đang trong quá trình hình thành, nên không ký hợp đồng đặt cọc với nhiều người. Chị Nh và anh Ph thống nhất chị Nh sẽ là người đứng tên ký hợp đồng mua 70 lô đất của dự án LT với Công ty Mr. Sau đó chị Nh đã ký hợp đồng với anh H bằng hình thức Cam kết chuyển nhượng QSDĐ và Hợp đồng vay vốn, nhưng thực chất đây là tiền đặt cọc để giữ chỗ mua 70 lô đất, vì lúc đó chị Nh và anh Ph được anh H cung cấp là dự án mới được phê duyệt, lập bản đồ 1/500 chưa được phép bán. Thực chất tổng giá trị của hợp đồng chị Nh và anh Ph mua 70 lô đất của dự án LT là 70 tỷ đồng, tương đương 01 tỷ đồng/01 lô; chị Nh và anh Ph phải trả trước 12 tỷ đồng để đặt cọc giữ chỗ (*số tiền này anh N là người chuyển cho anh H vì anh N đã nhận 19 tỷ đồng từ chị Nh và anh Ph*); số tiền 58 tỷ đồng còn lại của hợp đồng thì chị Nh và anh Ph sau này sẽ thanh toán trực tiếp cho anh H theo tiến độ hoàn thành của dự án LT.

Sau khi chị Nh đứng ra ký hợp đồng đặt cọc giữ chỗ mua 70 lô đất của dự án LT, thì anh Ph có nói với chị Nh là phải tách hợp đồng để đảm bảo quyền lợi của mỗi bên trong giao dịch. Chị Nh đồng ý và cùng anh Ph liên hệ với anh H để làm thủ tục tách hợp đồng. Đến ngày 08/6/2022 thì chị Nh, anh Ph và anh H đã làm thủ tục tách hợp đồng, theo đó chị Nh đứng hợp đồng mua 35 lô đất và anh Ph

đứng hợp đồng mua 35 lô đất. Việc chị Nh và anh Ph tách hợp đồng không liên quan gì với anh N. Sau khi chị Nh và anh Ph tách hợp đồng, thì hợp đồng không được thực hiện, do anh H không phải là chủ đầu tư dự án LT; chị Nh và anh Ph yêu cầu anh H trả lại tiền. Anh H nhất trí trả lại chị Nh và anh Ph 19 tỷ đồng. Anh H nêu phương án trả là trả một phần bằng tiền và một phần trả bằng đất tại dự án khu dân cư CV, tỉnh Thanh Hóa. Chị Nh và anh Ph đồng ý. Do đó, anh H làm thủ tục chuyển cho chị Nh 05 lô đất và chuyển cho anh Ph 04 lô đất tại CV - Thanh Hóa. Đồng thời anh H chuyển vào tài khoản cho chị Nh số tiền 8.850.000.000 đồng. Sau khi nhận được số tiền từ anh H, thì chị Nh đã chuyển cho anh Ph một nửa là 4.425.000.000 đồng. Chị Nh xác định số tiền này là của anh N và anh H chuyển để khắc phục việc mua bán 70 lô đất dự án LT không thành.

Chị Nh xác định trong số tiền 10 tỷ đồng mà anh Ph chuyển cho anh N, thì có 01 tỷ đồng là tiền trả công môi giới cho anh T, còn lại 09 tỷ đồng là tiền đặt cọc. Sau khi việc mua bán đất không thành, anh H và anh N đã khắc phục trả cho anh Ph 4.425.000.000 đồng và 04 lô đất thuộc dự án Khu dân cư thương mại CV, tỉnh Thanh Hóa có tổng trị giá là 2.937.500.000 đồng; ngoài ra anh Ph còn nhận của anh Phạm Văn Thân (là anh trai của anh N) số tiền 300.000.000 đồng; Tổng số tiền anh Ph đã nhận từ anh H và anh N (thông qua chị Nh) là 4.425.000.000 đồng + 2.937.500.000 đồng + 300.000.000 đồng = 7.662.500.000 đồng.

Nay anh Ph khởi kiện anh N đòi tiền do việc mua bán đất không thành, chị Nh có quan điểm là: Sau khi sự việc xảy ra thì chị Nh đã cùng anh H và anh N khắc phục trả anh Ph tổng số tiền là 7.662.500.000 đồng. Số tiền còn lại coi như đây là làm ăn buôn bán thua lỗ. Bản thân chị Nh cũng bị thua lỗ như anh Ph, nhưng chị Nh không kiện anh H, anh N để đòi lại tiền, do vậy chị Nh xác định không liên quan gì đến việc anh Ph kiện anh N. Do điều kiện xa, đi lại khó khăn cũng như công việc, chị Nh đề nghị Tòa án cho chị Nh vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn Thân trình bày: Anh Thân là anh trai của anh Phạm Văn N. Anh Thân có quen biết chị Trương Thị Nh và anh Nguyễn Đức Ph qua các lần chị Nh và anh Ph về nhà anh N chơi, vì nhà anh Thân ở gần nhà anh N. Ngày 15/10/2022 anh Ph có gặp anh Thân hỏi vay 300.000.000 đồng. Do tin anh Ph là người quen biết anh N, nên anh Thân đã đồng ý cho anh Ph vay số tiền 300.000.000 đồng, bằng hình thức chuyển khoản; việc anh Thân cho anh Ph vay tiền hai bên chỉ nói miệng với nhau và chuyển khoản mà không lập thành văn bản giấy tờ gì. Một thời gian anh Thân gọi điện thoại cho anh Ph để đòi tiền, nhưng anh Ph không trả. Sau đó anh Ph khởi kiện anh N để đòi tiền mua bán đất và cho rằng số tiền 300.000.000 đồng anh Thân chuyển khoản cho anh Ph là để trả nợ thay cho anh N. Anh Thân không đồng ý, vì anh Thân không liên quan gì đến việc làm ăn của anh N. Nay quan điểm của anh Thân là số tiền 300.000.000 đồng mà anh Thân đã chuyển khoản cho anh Ph vay, anh Thân (là anh trai anh N) anh Thân cho lại anh N; anh N có toàn quyền

quyết định số tiền 300.000.000 đồng này; việc anh N có đòi lại hay không đòi lại anh Ph trả số tiền này là do anh N quyết định. Do công việc nên anh Thân đề nghị xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

Tại bản án sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình đã quyết định: Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội khóa 13 và 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, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đức Ph về việc yêu cầu Tòa án buộc anh Phạm Văn N trả lại số tiền 2.512.500.000 đồng trong tổng số 10.000.000.000 đồng mà anh Ph chuyển khoản cho anh N từ tài khoản của anh Ph tại Ngân hàng thương mại cổ phần Hàng Hải Việt Nam có số 19188013566666 tên chủ tài khoản Nguyễn Đức Ph sang tài khoản của anh N tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam có số 018 352 36789 mang tên Phạm Văn N vào ngày 19/4/2021, để cùng chị Trương Thị Nh mua lại quyền đặt chỗ mua 70 lô đất thuộc dự án khu đô thị LT, xã TA, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Đức Ph phải chịu 82.250.000 đồng. Chuyển 57.380.000 đồng tiền tạm ứng án phí anh Ph đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam theo Biên lai số 000651 ngày 01/11/2024 thành án phí dân sự sơ thẩm anh Ph phải nộp. Anh Nguyễn Đức Ph phải tiếp tục nộp 24.870.000 đồng đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/10/2025 anh Nguyễn Đức Ph có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình với lý do: Tòa án sơ thẩm đánh giá chứng cứ và giải quyết không đúng pháp luật, xác định quan hệ pháp luật không đúng, dẫn đến hậu quả bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình theo hướng “Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh N phải trả cho nguyên đơn số tiền còn lại là 2.512.500.000 đồng”.

Ngày 03/10/2025 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình, Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình, với lý do: Công ty Mr do anh Hắc Ngọc H, chủ tịch hội đồng quản trị là đại diện, không phải là chủ đầu tư dự án khu đô thị LT, cũng không tham gia hợp tác đầu tư dự án này, nên Công ty Mr do anh H chủ tịch hội đồng quản trị là

đại diện không có đất ở dự án để bán, việc anh H đưa ra thông tin bán đất là hoàn toàn sai sự thật (anh H đã bị xét xử về tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản). Vì vậy, các giao dịch đặt chỗ, đặt cọc, mua bán giữa anh H, anh N, chị Nh, anh Ph liên quan đến các lô đất của dự án LT, đều là các giao dịch vô hiệu do bị lừa dối, không có đối tượng của hợp đồng. Do các giao dịch đều là hợp đồng vô hiệu, vì vậy số tiền anh N, anh H đã nhận của anh Ph thì phải hoàn trả lại cho anh Ph. Cụ thể anh N phải trả anh Ph 4 tỷ, anh H phải trả anh Ph 6 tỷ. Anh Ph xác nhận anh N, anh H đã thanh toán trả anh Ph thông qua chị Nh số tiền 7.487.500.000đồng, nhưng tài liệu trong hồ sơ vụ án chưa thu thập đầy đủ chứng cứ xác định trong số tiền trên thì anh N trả bao nhiêu, anh H trả bao nhiêu? Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ph đòi tài sản anh N là không có căn cứ, không xác minh thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ là Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đối với Công ty Mr để xác định tư cách tham gia tổ tụng của Công ty do người đại diện ký hợp đồng giao dịch với anh N, chị Nh, anh Ph. Trong vụ án này anh Ph và chị Nh thỏa thuận mua đất của anh N và chuyển toàn bộ tiền đặt chỗ cho anh N. Sau đó chị Nh ký hợp đồng với Công ty Mr do anh H đại diện, anh H đã nhận tiền của chị Nh và anh Ph thông qua anh N, nên anh H phải có nghĩa vụ trả lại tiền cho anh Ph và chị Nh khi hợp đồng vô hiệu. Anh H cũng đã thực hiện việc trả lại tiền và tài sản cho chị Nh, anh Ph. Tòa án sơ thẩm không đưa anh H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, mà đưa anh H tham gia với tư cách là người làm chứng là không đúng. Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, thu thập đánh giá chứng cứ không đầy đủ, không đúng làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các đương sự. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn anh Nguyễn Đức Ph vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo của mình, đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Ph.

Bị đơn anh Phạm Văn N vẫn giữ quan điểm của mình, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh Ph, đề nghị HĐXX phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình giữ nguyên nội dung quyết định kháng nghị. Đề nghị HĐXX phúc thẩm Hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy

định về án phí, lệ phí Tòa án; Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình. Hủy bản án sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 Toà án nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm; Yêu cầu anh Nguyễn Đức Ph sẽ được Tòa án sơ thẩm xem xét giải quyết; Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Nguyễn Đức Ph không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Đức Ph và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình được làm trong thời hạn luật định; hình thức, nội dung đơn kháng cáo, kháng nghị đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276, Điều 278, Điều 279 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xét xử theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Nguyên đơn anh Nguyễn Đức Ph kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình kháng nghị bản án sơ thẩm. Do đó, căn cứ vào Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo nội dung đơn kháng cáo của người kháng cáo và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình.

[1.3] Về sự tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo: ông Phạm Văn Thân vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt), chị Trương Thị Nh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

[2.1] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định: anh Ph và chị Nh quen biết nhau có mối quan hệ kinh doanh buôn bán bất động sản, thông qua người tên là T. Chị Nh biết anh N có đất thuộc dự án LT để bán, chị Nh liên lạc với anh N hỏi mua đất thì được anh N đồng ý. Sau đó chị Nh và anh Ph bàn bạc, thống nhất cùng nhau góp vốn mua 70 lô đất tại dự án LT, chị Nh và anh Ph phải trả cho anh T tiền môi giới 2,1 tỷ đồng, tương ứng 30 triệu đồng/lô. Theo thỏa thuận hẹn ngày 19/4/2021 chị Nh cùng chồng là anh Tạ Tiến Thịnh, anh Ph và (anh T là người môi giới) đến gặp anh N tại trụ sở Công ty Mr, (anh N giới thiệu Công ty Mr là chủ đầu tư dự án LT). Tại đây anh N mới biết anh Ph. Sau đó chị Nh, anh N đã thống nhất thỏa thuận anh N chuyển nhượng

lại quyền mua 70 lô đất của dự án LT cho chị Nh với giá 19 tỷ đồng; trong đó bao gồm 12 tỷ đồng nộp vào Công ty Mr là chủ đầu tư dự án LT để đặt chỗ; 07 tỷ đồng là tiền lãi của anh N do bán lại quyền đặt chỗ mua đất; đồng thời chị Nh sẽ trực tiếp ký hợp đồng với Công ty Mr để làm căn cứ tiếp tục đóng tiền theo tiến độ dự án với mức giá 01 tỷ đồng/lô. Sau khi thống nhất với anh N xong, chị Nh bảo anh Ph chuyển khoản 10 tỷ đồng vào tài khoản của anh N, số tiền còn lại chị Nh chuyển cho anh N 09 tỷ đồng. Theo lời chị Nh thì anh Ph đã chuyển tiền cho anh N 10 tỷ đồng từ tài khoản của anh Ph tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam có số 1918801356666666 tên chủ tài khoản Nguyễn Đức Ph sang tài khoản của anh N tại Ngân hàng Vietinbank có số 01835236789 mang tên Phạm Văn N. Sau khi anh N nhận đủ số tiền 19 tỷ đồng, anh N dẫn chị Nh cùng anh Thịnh, anh Ph, anh T đi gặp anh Hắc Ngọc H (*anh N giới thiệu là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Mr*), để chị Nh ký hợp đồng với Công ty Mr. Khi gặp anh H chỉ có chị Nh là người trực tiếp ký với anh H những văn bản bao gồm: Cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1904-CK và Hợp đồng vay vốn số 1904/2021/MRC-HDVV và Phụ lục về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19-04/PL về việc Công ty Mr chuyển nhượng cho chị Trương Thị Nh 70 lô đất thuộc dự án LT, tất cả các văn bản ký cùng ngày 19/4/2021. Sau đó anh N đã chuyển cho anh H 12 tỷ đồng là tiền đặt chỗ mua 70 lô đất mà chị Nh đã ký kết với anh H. Giữa anh Ph và anh N không có văn bản thỏa thuận về việc anh N chuyển nhượng QSDĐ cho anh Ph.

[2.2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình:

Lý do: Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ph kiện đòi tài sản đối với anh N là không có căn cứ; không đưa anh H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, mà đưa anh H là người làm chứng là không đúng. Do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập đánh giá chứng cứ không đầy đủ, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử theo hướng Hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự khẳng định anh Ph và chị Nh cùng chung nhau góp vốn làm ăn, theo yêu cầu của chị Nh thì anh Ph đã chuyển vào tài khoản cho anh N là 10 tỷ đồng, chị Nh chuyển cho anh N 09 tỷ đồng, để cùng chị Nh mua 70 lô đất tại dự án LT. Sau khi nhận số tiền 19 tỷ đồng, anh N đã chuyển 12 tỷ đồng vào Công ty Mr cho anh H, số tiền 07 tỷ đồng anh N được hưởng do bán lại quyền đặt chỗ mua 70 lô đất. Anh Ph và chị Nh đã thống nhất chị Nh là người đại diện cho anh Ph trong việc ký hợp đồng mua lại quyền đặt chỗ mua 70 lô đất tại dự án LT với anh H. Sau đó anh Ph yêu cầu chị Nh là phải tách hợp đồng để đảm bảo quyền lợi của mỗi bên trong giao dịch. Đến ngày 08/6/2022 chị Nh, anh Ph, anh H đã làm thủ tục tách hợp đồng, mỗi người đứng hợp đồng 35 lô

đất (anh Ph 35 lô, chị Nh 35 lô), việc tách hợp đồng không liên quan đến anh N bán lại quyền đặt chỗ mua 70 lô đất tại dự án LT với chị Nh.

Sau khi biết anh H không phải là chủ đầu tư và không có đất tại dự án LT để chuyển nhượng như đã thỏa thuận, thì chị Nh và anh Ph đã yêu cầu anh H, anh N trả lại tiền. Anh H, anh N đã khắc phục hậu quả bằng việc chuyển nhượng 09 lô đất tại CV - Thanh Hóa (chị Nh 05 lô, anh Ph 04 lô) và chuyển trả tiền cho chị Nh, chị Nh đã có Giấy xác nhận nợ ngày 18/6/2023 anh N đã khắc phục xong hậu quả toàn bộ số tiền anh N đã nhận 19 tỷ đồng của chị Nh ngày 19/4/2021 về việc mua 70 lô đất tại dự án LT. Hơn nữa anh H xác định đã khắc phục xong hậu quả việc nhận tiền của anh Ph và chị Nh trong việc chuyển nhượng 70 lô đất tại dự án LT.

Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và các đương sự khẳng định giao dịch mua bán 70 lô đất tại dự án LT giữa chị Nh và Công ty Mr có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa anh H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nhưng sau khi thu thập được tài liệu chứng cứ, lời khai của các đương sự anh H và chị Nh, thì Tòa án sơ thẩm xác định anh H tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng, mà không đưa anh H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm anh Ph thừa nhận anh Ph chỉ khởi kiện anh N yêu cầu anh N trả số tiền do anh Ph đã chuyển cho anh N. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy đây là vụ kiện đòi tài sản giữa anh Ph khởi kiện yêu cầu anh N hoàn trả số tiền còn thiếu; đồng thời anh Ph cũng không có yêu cầu giải quyết trách nhiệm đối với anh H phải trả. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Phạm vi khởi kiện, quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự *“Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi khởi kiện, yêu cầu đó”*.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án về tranh chấp kiện đòi tài sản và đã xác minh, thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ. Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa thu thập tài liệu chứng cứ và không đưa anh H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy là không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để đưa anh H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì không làm thay đổi bản chất vụ án. Vì đây là vụ án kiện đòi tài sản, mà nguyên đơn là anh Ph khởi kiện và bị đơn là anh N, anh Ph yêu cầu anh N phải hoàn trả số tiền còn thiếu, chứ không yêu cầu anh H phải trả. Hơn nữa trong vụ án này chị Nh không yêu cầu Tòa án giải quyết trách nhiệm của anh H, anh N trong việc chuyển nhượng 70 lô đất của dự án LT.

Do đó, căn cứ vào phạm vi khởi kiện, Tòa án chỉ giải quyết yêu cầu của đương sự. Nếu anh Ph xét thấy không đảm bảo, ảnh hưởng đến quyền lợi của mình trong việc chung nhau góp vốn cùng chị Nh mua 70 lô đất tại dự án LT ngày 19/4/2021, thì anh Ph yêu cầu chị Nh xem xét trách nhiệm của người đại diện, nếu anh Ph và chị Nh không thống nhất được cách giải quyết mà xảy ra tranh chấp, thì anh Ph có quyền khởi kiện chị Nh, Công ty Mr theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2.3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: anh Ph yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ph, buộc anh N phải trả cho anh Ph số tiền còn lại là 2.512.500.000 đồng. Anh Ph cho rằng ngày 19/4/2021 anh Ph đã chuyển khoản 10 tỷ đồng vào tài khoản của anh N để cùng chung với chị Nh đặt chỗ mua 70 lô đất của dự án LT; khi ký hợp đồng chị Nh là người đại diện ký hợp đồng với anh H. Do anh H, anh N không có đất để bán, nên anh N phải có trách nhiệm trả lại anh Ph số tiền này. Anh Ph xác định anh N đã trả được số tiền 7.487.500.000 đồng (*bao gồm chị Nh đã trả cho anh Ph 4.250.000.000 đồng; anh H trả bằng 04 lô đất tại dự án CV - Thanh Hóa trị giá là 2.937.500.000 đồng và anh Thân (anh trai anh N) chuyển khoản 300.000.000 đồng*). Do vậy, số tiền còn thiếu là 2.512.500.000 đồng, anh N phải có trách nhiệm trả cho anh Ph số tiền này.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự xác định: chị Nh và anh Ph thống nhất cùng nhau chung góp vốn mua 70 lô đất tại dự án LT, mỗi người bỏ ra 1/2 trị giá 70 lô đất. Sau khi thống nhất, anh Ph chuyển khoản cho anh N 10 tỷ đồng, chị Nh chuyển anh N 09 tỷ đồng, tổng số tiền là 19 tỷ đồng là tiền đặt chỗ mua 70 lô đất tại dự án LT. Ngày 19/4/2021 khi ký Hợp đồng với anh Hắc Ngọc H-Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty Mr, chỉ có mình chị Nh đứng ra ký hợp đồng với anh H; Cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1904-CK và Hợp đồng vay vốn số 1904/2021/MRC-HĐVV và Phụ lục về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19-04/PL, tất cả các văn bản ký ngày 19/4/2021 đều thể hiện nội dung Công ty Mr chuyển nhượng cho chị Nh 70 lô đất tại dự án LT. Mặc dù anh Ph cũng có mặt tại thời điểm chị Nh ký hợp đồng, nhưng anh Ph không ký cùng chị Nh vào các văn bản này. Điều này thể hiện anh H xác định tại thời điểm ký hợp đồng ngày 19/4/2021 chị Nh, anh Ph là người góp vốn với nhau để mua 70 lô đất tại dự án LT và chị Nh là người đại diện ký hợp đồng mua 70 lô đất.

Sau khi chị Nh ký hợp đồng với Công ty Mr, một thời gian sau thì anh Ph yêu cầu chị Nh tách hợp đồng để đảm bảo quyền lợi của anh Ph. Sau khi chị Nh và anh Ph thỏa thuận tách hợp đồng thì hơn một năm sau ngày 08/6/2022 anh Ph đã ký với Công ty Mr các văn bản gồm: Cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0806-CK; Hợp đồng vay vốn số 0806/2022/MRC-HĐVV; Phụ lục về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy biên nhận tiền số 39/2022/GBNT. Tất cả các văn bản đều thể hiện nội dung Công ty Mr chuyển nhượng cho anh Ph 35

lô đất của dự án LT và anh Ph đã nộp tiền 06 tỷ đồng đặt chỗ để mua 35 lô đất thuộc dự án LT của Công ty Mr và chị Nh 35 lô. Sau khi phát hiện anh H cùng Công ty Mr không phải là chủ đầu tư dự án LT, không có đất để chuyển nhượng như đã thỏa thuận, thì anh Ph và chị Nh đã yêu cầu anh H, anh N có trách nhiệm trả lại tiền. Do đó, anh H và anh N đã cùng nhau khắc phục hậu quả bằng việc trả tài sản và chuyển trả tiền. Tuy nhiên, anh H và anh N chỉ khắc phục hậu quả chuyển tiền trả cho chị Nh với lý do chị Nh mới là người đứng ra thỏa thuận ký hợp đồng mua bán 70 lô đất của dự án LT với anh H, sau đó chị Nh mới chuyển tiền cho anh Ph. Chị Nh thừa nhận anh H, anh N đã khắc phục hậu quả bằng việc trả bằng đất tại CV-Thanh Hóa và chuyển tiền cho chị Nh, anh N và anh H đã khắc phục xong hậu quả; điều này thể hiện bằng Giấy xác nhận công nợ ngày 18/6/2023 do chị Nh lập xác nhận anh N đã khắc phục xong toàn bộ số tiền anh N đã nhận 19 tỷ đồng của chị Nh vào ngày 19/4/2021 về việc mua bán 70 lô đất của dự án LT. Ngoài ra, anh H cũng xác định bản thân anh H đã khắc phục xong hậu quả việc anh H nhận tiền của chị Nh, anh Ph trong việc chuyển nhượng 70 lô đất của dự án LT. Điều này cũng thể hiện việc anh Ph, chị Nh, anh N, anh H đều mặc nhiên thừa nhận chị Nh là người đại diện thay mặt anh Ph để giải quyết hậu quả của việc mua bán đất của dự án LT. Mặc dù biết anh H không có đất dự án LT để bán và anh H đang bị tạm giam để điều tra, truy tố, xét xử về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản liên quan đến đất dự án LT, nhưng anh Ph, chị Nh không có yêu cầu đề nghị gì các cơ quan có thẩm quyền xem xét trách nhiệm của anh H trong việc anh H, chủ tịch HĐQT công ty ký hợp đồng cũng như việc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Ph và chị Nh mỗi người 35 lô đất của dự án LT.

Đối với số tiền 300 triệu đồng anh Ph xác định anh Phạm Văn Thân là anh trai anh N chuyển cho anh Ph để khắc phục hậu quả cho anh N do bán 70 lô đất của dự án LT cho anh Ph không thành. Việc này anh Thân không thừa nhận, anh Thân xác định do quen biết anh Ph thông qua anh N, do tin tưởng anh Ph hỏi vay tiền, nên anh Thân chuyển khoản cho anh Ph vay số tiền 300 triệu đồng. Đồng thời anh Thân đã có văn bản cho anh N số tiền này, quá trình giải quyết tại Tòa án anh N không yêu cầu giải quyết việc này, do vậy Tòa án không giải quyết việc anh Thân chuyển khoản cho anh Ph 300 triệu đồng với mục đích gì và giải quyết số tiền này như thế nào. Nếu sau này các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện giải quyết bằng một vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

Đối với việc anh Ph xuất trình 02 Giấy biên nhận tiền để chứng minh anh N chuyển cho anh Ph 2.937.500.000 đồng để anh Ph được mua đất tại dự án CV - Thanh Hóa, nhằm để khắc phục hậu quả của việc mua bán đất dự án LT. Hội đồng xét xử xét thấy: 01 Giấy biên nhận tiền ngày 08/02/2023 thể hiện là của Công ty Mr và bên giao tiền là anh H Minh Ngọc, bên nhận tiền là anh Ph số tiền 800.000.000 đồng, lý do nhận theo thỏa thuận giữa Công ty Mr và anh H Minh Ngọc, (tiền từ tài khoản của anh N). Tuy nhiên, anh H xác định không biết “H

Minh Ngọc” là ai; Giấy biên nhận tiền thứ 2 là giấy biên nhận ngày 28/3/2023 thể hiện giấy này là của Công ty Mr và bên giao tiền là anh Nguyễn Đức Ph, bên nhận tiền là Công ty Mr, số tiền 2.137.500.000 đồng, lý do nhận theo thỏa thuận giữa Công ty Mr và anh Nguyễn Đức Ph, (tiền từ tài khoản của anh N). Như vậy, các giấy biên nhận tiền ngày 08/02/2023 và ngày 28/3/2023 chỉ thể hiện việc anh Ph nhận tiền, giao tiền với Công ty Mr, mà không chứng minh được giữa anh Ph và anh N trực tiếp phát sinh giao dịch chuyển tiền qua tài khoản để thể hiện việc anh N đã khắc phục hậu quả giao dịch mua 70 lô đất tại dự án LT ngày 19/4/2021 với chị Nh cho anh Ph.

Ngoài ra anh Ph không chứng minh được giữa anh Ph và anh N có thỏa thuận bằng văn bản về việc anh N chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án LT cho anh Ph. Anh Ph cũng không chứng minh được anh N là người yêu cầu anh Ph chuyển khoản cho anh N 10 tỷ đồng để đặt cọc mua đất của dự án LT vào ngày 19/4/2021. Việc anh Ph chuyển khoản 10 tỷ đồng cho anh N là theo yêu cầu của chị Nh để cùng chị Nh chung nhau góp mua 70 lô đất dự án LT. Bản thân anh Ph và chị Nh đều thừa nhận là chị Nh và anh Ph mỗi người góp 1/2 số tiền để đặt cọc mua đất. Việc mua bán đất thì chị Nh là người đứng ra thay mặt anh Ph để tiến hành thỏa thuận với các bên liên quan trong việc mua bán đất tại dự án LT.

Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử xác định: anh Ph và chị Nh cùng nhau góp tiền để mua lại quyền đặt chỗ mua 70 lô của dự án LT (chị Nh, anh Ph mỗi người góp 1/2 giá trị hợp đồng), như vậy, anh Ph và chị Nh có quyền, nghĩa vụ ngang nhau trong giao dịch. Việc anh Ph chuyển khoản 10 tỷ đồng từ tài khoản của anh Ph vào tài khoản của anh N là có thật, nhưng đó là theo yêu cầu của chị Nh chứ không phải yêu cầu của anh N; mục đích anh Ph chuyển tiền cho anh N là để góp tiền cùng chị Nh mua lại quyền đặt chỗ 70 lô đất của dự án LT từ anh N. Trong 10 tỷ đồng có một phần tiền nộp vào Công ty Mr và có một phần tiền anh N được hưởng lãi khi bán lại đất. Do đó, giữa anh Ph và anh N không có bất kỳ thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay giao dịch mua lại quyền đặt chỗ 70 lô đất của dự án LT. Sau khi việc mua bán 70 lô đất của dự án LT không thành, thì anh H, anh N đã khắc phục hậu quả đối với chị Nh.

Mặc dù anh Ph không có văn bản ủy quyền nào cho chị Nh là người đại diện cho anh Ph, nhưng khi giao thì chỉ có mình chị Nh đứng ra trao đổi, thỏa thuận ký các văn bản. Tại phiên tòa phúc thẩm anh Ph thừa nhận anh Ph và chị Nh thống nhất để mình chị Nh đứng ra đại diện ký hợp đồng với anh H. Sau khi chị Nh ký các văn bản mua 70 lô đất của dự án LT với anh H ngày 19/4/2021 thì đến ngày 08/6/2022 giữa anh Ph và chị Nh thống nhất tách hợp đồng để anh Ph, chị Nh mỗi người đứng tên ký hợp đồng mua 35 lô đất của dự án LT. Điều này thể hiện anh Ph đã công nhận giao dịch mua lại quyền đặt chỗ mua 70 lô đất của dự án LT mà chị Nh đã thỏa thuận với anh N và ký hợp đồng với anh H vào ngày 19/4/2021. Do đó, giao dịch mua lại quyền đặt chỗ mua 70 lô đất của dự án LT mà chị Nh đã thỏa thuận với anh N đã làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của người đại diện là chị

Nh và người được đại diện là anh Ph. Điều này cũng được thể hiện quá trình khắc phục hậu quả thì anh H và anh N chỉ làm việc với chị Nh và chuyển trả tiền cho chị Nh, sau đó chị Nh chuyển lại tiền cho anh Ph (điều này anh Ph và chị Nh thừa nhận). Vì vậy, nếu anh Ph thấy rằng mình bị thiệt hại về quyền lợi trong việc chung nhau góp vốn cùng chị Nh mua 70 lô đất của dự án LT vào ngày 19/4/2021 thì anh Ph yêu cầu chị Nh xem xét trách nhiệm của người đại diện; nếu anh Ph và chị Nh không thống nhất được thì anh Ph có quyền khởi kiện chị Nh theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ph về việc buộc anh N trả lại số tiền còn thiếu là 2.512.500.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ đúng pháp luật. Vì vậy, kháng cáo của anh Ph không được chấp nhận.

[2.4] Do đó, nội dung kháng nghị và Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[2.5] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử phúc thẩm: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo anh Nguyễn Đức Ph không được chấp nhận, nên anh Ph phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Đức Ph và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Đức Ph phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm anh Nguyễn Đức Ph đã nộp 300.000 đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0001702 ngày 14/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, (ngày 15 tháng 01 năm 2026).

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, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự./

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực 6 - Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Phòng GDKT, TT&THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa Dân sự;
- Lưu HCTP.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Trần Thị Sâm