

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 222/2026/DS-PT

Ngày: 10-02-2026

“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: Ông Nguyễn Văn Nam

Bà Lê Thị Bích Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Dương Phát – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 và ngày 10 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 798/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh do Hòa2 bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1046/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1991, CCCD số: 089091006667; địa chỉ: Tổ H, ấp A, xã L, tỉnh An Giang, có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Anh P, sinh năm 1990, CMND số : 301665552; địa chỉ: Số A đường H, phường L, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phùng Quan H, sinh năm 1977; địa chỉ: Số A Tầng F, C/c B T, Tổ H, Khu phố A, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Bà Phan Thị Cẩm T1, sinh năm 1968; địa chỉ: Số H Ấp F, xã T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

3. Văn phòng C (trước đây là Văn phòng C1); địa chỉ: Số A đường B, phường L, tỉnh Tây Ninh. Người đại diện hợp pháp: ông Lê Hữu A – Trưởng VP đại diện theo pháp luật, có đơn xin vắng.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.
- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Việ kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Vào ngày 31/3/2021, ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông P thửa đất số 508; TĐĐ số 49; địa chỉ: Phường C, thành phố T, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Ông đã đặt cọc là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Trong thời gian đặt cọc, ông nhiều lần liên hệ với ông P để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông P nói chưa có tiền trả vào ngân hàng để lấy giấy đất ra.

Hết thời gian thực hiện hợp đồng, khoảng tháng 7/2021, ông có liên lạc với ông P thì ông P cho rằng ông P đang gặp khó khăn chưa sắp xếp được nguồn tiền trả vào ngân hàng nên nói ông về nhà chờ. Từ đó về sau, ông không liên lạc được với ông P. Nhận thấy, ông P không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc yêu cầu ông P hoàn trả tiền cọc 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, tổng cộng là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Anh P trình bày: Ông thừa nhận hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2021 là do ông ký tên, ông thừa nhận có ký nhận biên nhận 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Tuy nhiên, bản chất hợp đồng này không phải là hợp đồng đặt cọc mà là hợp đồng vay tiền cụ thể như sau: ông và bà T1 có mối quan hệ quen biết nên bà T1 có nhờ ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 508; TĐĐ số 49; địa chỉ: Phường C, thành phố T, tỉnh Long An. Bà T1 có thỏa thuận vay tiền của ông Phùng Quang H1 số tiền vay là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Vì ông đang đứng tên quyền sử dụng đất của bà T1 nên bà T1 yêu cầu ông ký hợp đồng đặt cọc với ông T, là người đại diện ông H1, để bà T1 vay số tiền trên. Khi giao tiền ông H1 có trừ tiền lãi và tiền cò nên thực tế giao cho bà T1 khoảng 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng ông không có nhận nên không rõ.

Giữa bà T1 và ông H1 thỏa thuận tiền lãi và thời gian trả như thế nào ông cũng không biết. Sau đó, bà T1 có trả lãi cho ông H1 hay không, ông cũng không rõ.

Do là hợp đồng vay nên trong thời gian 03 tháng các bên không xúc tiến việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến khi hết hạn hợp đồng khoảng tháng 7/2021, ông và ông T có tìm bà T1 để thương lượng theo hướng ông T cho mượn thêm tiền để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra rồi các bên sẽ thỏa thuận chuyển nhượng hoặc thế chấp lại vay nhiều hơn để có tiền trả cho ông T. Ông xác định đây hợp đồng vay giữa bà T1 và ông H1 nên bà T1 có trách nhiệm với ông H1 và ông T.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Quan H trình bày: Ông xác định chỉ có hùn tiền chung với T để mua quyền sử dụng đất nêu trên. Ông giao tiền cho ông T và ông T được toàn quyền quyết định. Ông không có cho bà T1 vay tiền

liên quan đến hợp đồng đặt cọc này. Bên ngoài thì giữa ông và bà T1 cũng có thỏa thuận cho vay khoản vay khác nhưng ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Cẩm T1 trình bày: Qua giới thiệu của bạn bè, bà có thỏa thuận vay tiền của ông H với số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng; thỏa thuận lãi cao nhưng không nhớ rõ là bao nhiêu, khi trừ tiền lãi trước 01 tháng, tiền dịch vụ nên ông H chỉ giao 280.000.000 (hai trăm tám mươi triệu) đồng. Ông H yêu cầu đến phòng công chứng Võ Minh T2 làm hợp đồng đặt cọc để làm tin.

Quyền sử dụng đất thửa số 508; TĐĐ số 49; địa chỉ: Phường C, thành phố T, tỉnh Long An là tài sản của bà nhưng nhờ ông P đứng tên dùm. Lúc vay tiền, quyền sử dụng đất trên bà đang thế chấp vay tại Ngân hàng M – Chi nhánh L. Khi đến hạn, Ngân hàng tự bán tài sản (tháng 5/2022) và kêu ông P ra ký tên mà không thông báo cho bà làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Bà sẽ thu thập tài liệu để làm rõ và khởi kiện vụ án khác đối với Ngân hàng và người mua đất.

Đối với số tiền nợ ông H, bà đồng ý hoàn trả 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, đề nghị không tính lãi vì lúc bà nhận cũng chỉ nhận có 280.000.000đ (hai trăm tám mươi triệu) đồng. Từ khi ký hợp đồng bà chưa thanh toán thêm khoản lãi nào cho ông H đến nay.

Do là hợp đồng vay nên trong thời gian 03 tháng các bên không xúc tiến việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến khi hết hạn hợp đồng các bên cũng không thương lượng gì khác cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (trước đây là Văn phòng C1) trình bày: Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C) đã tiếp nhận và thực hiện công chứng hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2021 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Anh P đúng theo trình tự theo pháp luật quy định. Nên việc các bên tranh chấp hợp đồng đặt cọc nêu trên không có ý kiến gì. Văn phòng C đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Tây Ninh giải quyết yêu cầu của các bên theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh, đã xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2021.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2021 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Anh P vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, buộc ông Nguyễn Anh P có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng và tiền lãi 166.332.000 đồng, tổng cộng là 566.332.000 đồng (năm trăm sáu mươi sáu triệu, ba trăm ba mươi hai nghìn đồng).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn T về việc buộc ông Nguyễn Anh P có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền phạt cọc là

400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi 166.332.000 đồng, tổng cộng là 566.332.000 đồng (năm trăm sáu mươi sáu triệu, ba trăm ba mươi hai nghìn đồng).

4. Về án phí: Ông Nguyễn Anh P phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 26.653.280 đồng (hai mươi sáu triệu, sáu trăm năm mươi ba nghìn, hai trăm tám mươi đồng)

Ông Nguyễn Văn T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 26.953.280 đồng (hai mươi sáu, triệu chín trăm năm mươi ba nghìn, hai trăm tám mươi đồng). Chuyển số tiền ông Nguyễn Văn T đã nộp tạm ứng án phí theo các biên lai thu tiền tạm ứng án số 0001363 và 0001362 ngày 21/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Tây Ninh) thành án phí. Ông Nguyễn Văn T còn phải tiếp tục 5.665.280 đồng (năm triệu, sáu trăm sáu mươi lăm nghìn, hai trăm tám mươi đồng).

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

Ngày 16/9/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông.

Ngày 17/9/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 17/9/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh, tại phần tranh luận:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:* Ông xác định giao dịch giữa ông với ông Nguyễn Anh P là Hợp đồng đặt cọc thể hiện tại Hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2021 và Biên nhận nhận tiền ngày 31/3/2021. Do sau khi nhận tiền, ông P không tiến hành liên hệ Ngân hàng làm thủ tục trả tiền, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thoả thuận nên đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết buộc ông P phải trả lại 400.000.000 đồng tiền cọc và phải chịu phạt cọc theo thoả thuận.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Quan H2 trình bày:* Năm 2021 khi ông T thoả thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Anh P, do thiếu tiền nên có vay ông số tiền 50.000.000 đồng để đặt cọc cho ông P. Còn đối với bà Phan Thị Cẩm T1, thì giữa ông và bà T1 không có bất kỳ thoả thuận giao dịch vay tiền nào giữa hai bên. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ việc theo quy định.

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

Về tố tụng: Kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh và kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn 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: Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Anh P số 3056, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2021, công chứng tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C), với nội dung ông T đặt cọc cho ông P số tiền 400.000.000 đồng để thỏa thuận nhận chuyển nhượng QSDĐ diện tích 910,80m² thửa 508, tờ bản đồ 49, giấy đất cấp cho ông P ngày 02/7/2019 với giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 3 tháng, kể từ ngày 31/01/2021 đến 30/6/2021.

Về hình thức và nội dung: Hợp đồng đặt cọc được công chứng đúng pháp luật, thể hiện mục đích bảo đảm việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; có điều khoản về số tiền đặt cọc, về phạt cọc, không có nội dung vay tiền hay lãi suất.

Về việc giao nhận tiền: theo biên nhận ngày 31/3/2021 do ông Nguyễn Anh P ký, điểm chỉ, nội dung “*Nhận tiền theo hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2021*” . Anh P ghi “*Tôi đã nhận được đủ số tiền 400.000.000 đồng*”

Ông P cho rằng đây là hợp đồng vay tài sản giữa bà T1 với ông H, nhưng do ông P đứng tên giấy đất giùm cho bà T1 nên ông P ký kết dưới hình thức hợp đồng đặt cọc. Ông P không cung cấp được chứng cứ chứng minh thỏa thuận vay tiền, thỏa thuận lãi suất.

Cấp sơ thẩm nhận định: do quyền sử dụng đất thửa 508 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP H3 với dư nợ 4.500.000.000 đồng, trong khi giá chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2021 chỉ là 2.000.000.000 đồng, nên giao dịch này “*giả tạo che giấu hợp đồng vay tài sản*” nên tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Lập luận này không có căn cứ pháp luật và không phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ, bởi lẽ:

+ Về việc tài sản đang thế chấp: Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 cho phép chủ sử dụng đất đã thế chấp được quyền thỏa thuận chuyển nhượng, với điều kiện phải giải chấp trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức. Đặt cọc chỉ nhằm bảo đảm nghĩa vụ giao kết, không chuyển quyền ngay tại thời điểm ký nên vẫn hợp pháp, không phụ thuộc vào tình trạng thế chấp.

+ Về giá trị tài sản so với dư nợ: Pháp luật dân sự tôn trọng quyền tự do thỏa thuận (Điều 3, 117, 328 BLDS). Giá chuyển nhượng thấp hơn dư nợ ngân hàng không mặc nhiên làm phát sinh giao dịch vay. Chênh lệch giá có thể do tình trạng pháp lý, nhu cầu tài chính hoặc thiện chí bên bán, không ảnh hưởng bản chất hợp đồng đặt cọc. Chênh lệch giá không đủ chứng minh hai bên có giao dịch vay tài sản.

+ Về căn cứ pháp lý áp dụng: Điều 124 BLDS chỉ điều chỉnh giao dịch giả tạo khi có chứng cứ cho thấy các bên dùng giao dịch khác để che giấu bản chất

thật. Hồ sơ vụ án không có tài liệu chứng minh việc vay mượn, không có thỏa thuận lãi suất, không có giấy nhận nợ. Việc Tòa án áp dụng Điều 124 BLDS trong khi không đủ yếu tố chứng minh “giả tạo” là trái nguyên tắc chứng minh tại Điều 91 BLTTDS.

+ Về hậu quả pháp lý: Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2021 vô hiệu (coi giao dịch không phát sinh hiệu lực), nhưng lại dựa vào hợp đồng này để buộc bị đơn hoàn trả tiền cọc và tính lãi là mâu thuẫn.

Từ chứng cứ trên xác định: Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Anh P số 3056, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2021, công chứng tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C) là thật, có hiệu lực pháp luật. Ông P đã nhận đủ 400.000.000 đồng tiền đặt cọc. Đến thời hạn, ông P không thực hiện việc chuyển nhượng như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do ông P vi phạm nên theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 5 hợp đồng đặt cọc, ông P có trách nhiệm trả số tiền đặt cọc và khoản tiền tương đương số tiền đã đặt cọc cho ông T.

Nay, ông Nguyễn Văn T kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 kháng nghị yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, buộc ông T trả số tiền cọc đã nhận và phạt cọc tương đương số tiền nhận cọc là có căn cứ, cần được chấp nhận.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 Tây Ninh. Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2021 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn P1. Buộc ông P1 trả tiền cọc 400.000.000 đồng, phạt cọc 400.000.000 đồng. Án phí ông P1 chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh và kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Anh P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Cẩm T1 và Văn phòng C có đơn xin vắng tại phiên tòa, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh và kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T:

[2.1] Xét thấy, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: ngày 31/3/2021, ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P1 phần đất diện tích 910,8m² thuộc thửa đất số 508, tờ bản đồ số 49, đất tọa lạc tại Phường C, thành phố T, tỉnh Long An (cũ), giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Ông thỏa thuận đặt cọc cho ông P1 số tiền 400.000.000 đồng, hai bên lập “Hợp đồng đặt

cọc” đề ngày 31/3/2021 và ông đã giao cho ông P1 số tiền 400.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 31/03/2023. Hai bên thoả thuận: “*thời gian đặt cọc là từ ngày 31/03/2021 đến hết ngày 30/06/2021*”. Hai bên thoả thuận nghĩa vụ của ông P1 như sau: “*Sau khi bên B (ông P1) nhận tiền đặt cọc từ Bên A (ông T), Bên B có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng nhận lại các giấy chứng nhận quyền sở hữu (nêu tại Điều 1 hợp đồng này) từ Ngân hàng và làm thủ tục chuyển nhượng cho Bên A; Bên B phải giải quyết tất cả các nghĩa vụ về tài sản liên quan đến thửa đất trên với cá nhân hoặc cơ quan tổ chức trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng với Bên A*”. Bị đơn ông P1 thừa nhận ký hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2021 và ký nhận biên nhận 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng cùng ngày 31/03/2021. Tuy nhiên, ông cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2021 là giả để che giấu hợp đồng vay tiền cụ thể như sau: ông và bà Phan Thị Cẩm T1 có mối quan hệ quen biết nên bà T1 có nhờ ông đứng tên giùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 508, tờ bản đồ số 49; đất tọa lạc tại Phường C, thành phố T, tỉnh Long An. Bà T1 có thỏa thuận vay tiền của ông Phùng Quang H1 số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Do ông đang đứng tên thửa đất của bà T1 nên bà yêu cầu ông ký hợp đồng đặt cọc với ông T, là người đại diện ông H1, để bà T1 vay số tiền trên. Khi giao tiền ông H1 có trừ tiền lãi và tiền cò nên thực tế giao cho bà T1 khoảng 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Lời trình bày của ông P1 không được ông T, ông H1 thừa nhận và ông P1 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Ngoài ra, theo Hợp đồng cho vay số 084-05/2020/HĐCV ngày 05/5/2020 thể hiện ông P1 là người đứng vay Ngân hàng TMCP H3 – Chi nhánh L số tiền 4.500.000.000 đồng và dùng phần đất diện tích 910,8m² thuộc thửa đất số 508, tờ bản đồ số 49, đất tọa lạc tại Phường C, thành phố T, tỉnh Long An (cũ) để đảm bảo cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 084-05/2020/HĐTC ngày 05/5/2020 của Ngân hàng TMCP H3 – Chi nhánh L. Bên cạnh đó, tại phiên toà phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày xác định không cho thoả thuận cho bà T1 vay tiền như lời trình bày của ông P1, bà T1. Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định giữa ông T và ông P1 đã xác lập 01 thoả 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 910,8m² thuộc thửa đất số 508, tờ bản đồ số 49, đất tọa lạc tại Phường C, thành phố T, tỉnh Long An (cũ), giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, ông T đặt cọc cho ông P1 số tiền 400.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc và Biên nhận ngày 31/03/2023 nên việc Toà án cấp sơ thẩm căn cứ Hợp đồng cho vay và Hợp đồng thế chấp bất động sản ngày ngày 05/5/2020 của Ngân hàng TMCP H3 – Chi nhánh tỉnh L thể hiện quyền sử dụng đất thửa 508 đảm bảo cho số tiền vay là 4.500.000.000 đồng để nhận định giá trị chuyển nhượng chưa phù hợp với giá trị thực tế để xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2021 bị vô hiệu do giả tạo là không có căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

[2.2] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2021. Thấy rằng, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 084-05/2020/HĐTC ngày 05/05/2020 thì phần đất diện tích 910,8m² thuộc thửa đất số 508, tờ bản đồ số 49, đất tọa lạc tại Phường C, thành phố T, tỉnh Long An (cũ) đã được ông Phương T3 chấp để đảm bảo cho khoản vay 4.500.000.000 đồng theo hợp đồng cho vay số 084-05/2020/HĐCV ngày

05/05/2020 giữa Ngân hàng TMCP H3 (M) – Chi nhánh L với ông Nguyễn Anh P. Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2021 các bên thoả thuận như sau: “*Thời gian đặt cọc là từ ngày 31/03/2021 đến hết ngày 30/06/2021*”. Mục đích đặt cọc: “*Để hai bên thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất của Bên B đứng tên được nêu ở Điều 1*”. Hai bên thoả thuận nghĩa vụ của ông P như sau: “*Sau khi bên B (ông P) nhận tiền đặt cọc từ Bên A (ông T), Bên B có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng nhận lại các giấy chứng nhận quyền sở hữu (nêu tại Điều 1 hợp đồng này) từ Ngân hàng và làm thủ tục chuyển nhượng cho Bên A; Bên B phải giải quyết tất cả các nghĩa vụ về tài sản liên quan đến thửa đất trên với cá nhân hoặc cơ quan tổ chức trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng với Bên A*”. Tuy nhiên, trên thực tế bị đơn ông Nguyễn Anh P không thực hiện theo đúng thoả thuận giữa hai bên, cụ thể không thực hiện việc trả nợ Ngân hàng nhận lại các giấy chứng nhận quyền sở hữu để hai bên tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, đến ngày 12/7/2022 ông P đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lê Nguyễn Huyền T4. Do đó, có căn cứ xác định ông P là người hoàn toàn có lỗi trong việc làm cho Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên không được ký kết nên căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự cần buộc ông P phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông T số tiền đặt cọc đã nhận là 400.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- tỉnh Tây Ninh, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T. Quan điểm phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Anh P phải chịu án phí tính trên yêu cầu ông ông T được Toà án chấp nhận. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông T.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được Toà án chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Tây Ninh.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 126, 136, 147, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T với bị đơn ông Nguyễn Anh P.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2021 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Anh P. Buộc ông Nguyễn Anh P có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và thanh toán cho ông T số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Anh P phải chịu 36.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Nguyễn Văn T 21.288.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0001362 và số 0001363 cùng ngày 21/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1, thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả ông Nguyễn Văn T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004363 ngày 16/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

5. 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 1 – 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

