

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 24/2026/DS - PT

Ngày: 27- 02-2026

“V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Hải Dương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Hải; Ông Nguyễn Văn Dương

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Bá Tuấn Linh - Thư ký TAND tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị: Bà Nguyễn Thị Diệu Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 27/02/2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ số: 101/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số: 29/2025/DS-ST ngày 24/10/2025 của Toà án nhân dân khu vực 5 – Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2026/QĐ-PT ngày 12/01/2026; thông báo hoãn phiên tòa số: 16/2026/TB-TA ngày 23 tháng 01 năm 2026; thông báo thay đổi thời gian xét xử số: 75/TB-TA ngày 30 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hồ Tuấn A, sinh năm 1995; CCCD số: 048095007400; địa chỉ: Số B đường M, phường H, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Hồ Tuấn A: Ông Phạm Vinh N, sinh 1998; địa chỉ: Số F L, phường H, thành phố Đà Nẵng (*Văn bản uỷ quyền ngày 24/7/2025*), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 1981; CCCD số: 045181005135; địa chỉ: C N, khu phố A, phường N (phường Đ cũ), tỉnh Quảng Trị; Vắng mặt.

Đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim X: Ông Trần Văn H và ông Trần Văn Q; địa chỉ: Số: C P, phường A, thành phố H (*Văn bản uỷ quyền ngày 17/10/2025*). Ông Q có mặt, ông H vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Văn C, bà Trần Thị H1, bà Nguyễn Thị Hải N1, Luật sư thuộc Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Đ; địa chỉ: Số C đường P, phường A, thành phố H. Ông C có mặt, bà H1, bà N1 vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Anh T, sinh năm 1977; CCCD số 045077000431; địa chỉ: số C N, khu phố A, phường N, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- *Đại diện hợp pháp của ông Lê Anh T:* Ông Trần Văn H và ông Trần Văn Q; địa chỉ: Số C đường P, phường A, thành phố H. (*Văn bản uỷ quyền ngày 17/10/2025*). Ông H vắng mặt, ông Q có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, bản án sơ thẩm, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 13/9/2023, ông Hồ Tuấn A ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị Kim X và ông Lê Anh T, đã đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó hai bên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và bà X cũng không trả lại tiền cọc cho ông Tuấn A nên ngày 09/11/2023, ông Hồ Tuấn A khởi kiện ông Lê Anh T và bà Nguyễn Thị Kim X về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị đã thụ lý vụ án số 156/2023/TLST-DS ngày 06/12/2023.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 14/5/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5), ông Hồ Tuấn A và bà Kim X đã thống nhất và cùng ký Biên bản thỏa thuận chuyển số tiền đặt cọc ban đầu thành khoản tiền vay có kỳ hạn (01 năm), bắt đầu từ ngày 14/5/2024 đến ngày 14/5/2025, bao gồm cả gốc và lãi phát sinh tổng là 540.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Kim X có nghĩa vụ thanh toán khoản vay trên theo các đợt như sau:

Đợt 1: Ngày 15/7/2024, thanh toán 40.000.000 đồng.

Đợt 2: Ngày 15/11/2024, thanh toán 250.000.000 đồng.

Đợt 3: Ngày 14/5/2025, thanh toán 250.000.000 đồng.

Lãi suất áp dụng là 10%/năm tính trên số tiền gốc thực tế. Tiền gốc và tiền lãi trả cùng đợt.

Để biên bản thỏa thuận phát sinh hiệu lực, ông Hồ Tuấn A đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án thụ lý số 156/2023/TLST-DS ngày 06/12/2023. Tuy nhiên, đã quá thời hạn thanh toán nhưng bà Nguyễn Thị Kim X vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết. Ông Hồ Tuấn A yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Kim X thanh toán cho ông Tuấn A tổng cộng số tiền là: 594.443.835 đồng, trong đó: tiền gốc: 540.000.000 đồng; tiền lãi trên số tiền nợ gốc trong hạn: $540.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 01 \text{ năm} = 54.000.000 \text{ đồng}$ và tiền lãi trên số tiền nợ gốc quá hạn: $540.000.000 \text{ đồng} \times (150\% \times 10\% : 365 \text{ ngày}) \times 02 \text{ ngày} = 443.835 \text{ đồng}$.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Buộc bà Nguyễn Thị Kim X phải trả số tiền nợ gốc là: 540.000.000 đồng và tiền

lãi kể từ ngày vay 14/5/2025 cho đến khi Toà án xét xử (24/10/2025) theo mức lãi suất thoả thuận 10%/năm là 78.410.000 đồng và rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc buộc bị đơn phải trả số nợ lãi quá hạn: 443.835 đồng.

Phía bị đơn trình bày: Biên bản thỏa thuận lập ngày 14/5/2024 tại Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà giữa bà Nguyễn Thị Kim X và ông Hồ Tuấn A có nội dung chuyển số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng thành khoản tiền ông Hồ Tuấn A cho bà X nợ, đồng thời chấm dứt hiệu lực Hợp đồng đặt cọc ngày 13/9/2023. Tuy nhiên, bà X khẳng định rằng việc ký kết biên bản thỏa thuận này không xuất phát từ ý chí tự nguyện của bà X mà do bà X bị đe dọa, buộc phải ký kết. Cụ thể, trước thời điểm ông Hồ Tuấn A khởi kiện bà X lần đầu vào năm 2023, ông đã gửi cho bà X một tin nhắn với lời lẽ đe dọa, áp đặt, gây sức ép buộc bà X phải thỏa hiệp theo yêu cầu của ông. Tin nhắn này (trang 25 V) thể hiện rõ thái độ uy hiếp tinh thần của ông Hồ Tuấn A đối với bà X.

Ngoài ra, bà X đồng thời là bị đơn trong vụ án dân sự khác do bà Nguyễn Thị N2 và bà Nguyễn Thị H2 khởi kiện (thụ lý số 10 5/2023/TLST-DS ngày 01/8/2023), bà Nguyễn Thị N2 này còn gửi đơn tố cáo đến cơ quan nơi chồng bà X công tác. Bà X cho rằng ông Hồ Tuấn A và bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị H2 có mối quan hệ thân thiết và đã phối hợp tạo sức ép nhiều mặt lên bà X, nhằm buộc bà X phải ký vào Biên bản thỏa thuận ngày 14/5/2024. Việc phải đối mặt cùng lúc với sự đe dọa từ ông Hồ Tuấn A và áp lực từ vụ kiện, đơn tố cáo, đơn ngăn chặn giao dịch tài sản của bà N2 đã khiến bà X lo sợ cho danh dự, uy tín của bản thân và gia đình, buộc phải ký biên bản thỏa thuận nói trên để tránh những thiệt hại có thể xảy ra.

Biên bản thỏa thuận ngày 14/5/2024 với ông Tuấn A được ký không phản ánh đúng bản chất khoản tiền - đây là tiền đặt cọc trong giao dịch mua bán đất mà chính ông Hồ Tuấn A thừa nhận trong nội dung đơn khởi kiện tại vụ án dân sự số 156/2023/TLST-DS ngày 06/12/2023 và trong Biên bản thỏa thuận ngày 14/5/2024 và chính ông Tuấn A là bên vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Biên bản thỏa thuận ngày 14/5/2024 giữa bà Nguyễn Thị Kim X và ông Hồ Tuấn A có nội dung chuyển số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng thành khoản tiền ông Hồ Tuấn A cho bà X nợ là vô hiệu;

Lý do: Việc ký kết biên bản thỏa thuận này không xuất phát từ ý chí tự nguyện của bà X, mà do bà X bị đe dọa, buộc phải ký kết. Cụ thể, trước thời điểm ông Hồ Tuấn A khởi kiện bà X lần đầu vào năm 2023, ông đã gửi cho bà X một tin nhắn với lời lẽ đe dọa, áp đặt, gây sức ép buộc bà X phải thỏa hiệp theo yêu cầu của ông.

Biên bản thỏa thuận ngày 14/5/2024 giữa bà X với ông Tuấn A được ký không phản ánh đúng bản chất khoản tiền - đây là tiền đặt cọc trong giao dịch mua bán đất mà chính ông Hồ Tuấn A thừa nhận trong nội dung đơn khởi kiện tại vụ án dân sự số 156/2023/TLST-DS ngày 06/12/2023 và trong Biên bản thỏa thuận ngày 14/5/2024.

+ Xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 13/9/2023 vẫn đang còn có hiệu lực;
+ Xác định ông Hồ Tuấn A đã vi phạm hợp đồng đặt cọc và phải mất số tiền đặt cọc; tuyên bà X được quyền quản lý, sử dụng số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng. Bà X không phải hoàn trả cho ông Hồ Tuấn A;

- Buộc ông Hồ Tuấn A đền bù thiệt hại cho bà X với số tiền 3.726.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 27/9/2025 và tại phiên toà, bà X đã có đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố về việc buộc ông Hồ Tuấn A đền bù thiệt hại cho bà X số tiền 3.726.000.000 đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện hợp pháp trình bày: Ngày 13/9/2023, vợ chồng ông T bà X ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng để bảo đảm việc chuyển nhượng thửa đất số 114 diện tích 221 m² tại khu phố A, phường Đ (nay là phường N), Quảng Trị. Cùng ngày, ông Hồ Tuấn A đã chuyển vào tài khoản ông Lê Anh T số tiền 485.000.000 đồng tiền đặt cọc. Đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Tuấn A không chịu ký hợp đồng công chứng như đã cam kết. Lý do: ông Hồ Tuấn A đưa ra là thửa đất số 114 đang bị ngừng giao dịch do đơn khiếu kiện khiếu nại của bà N2 và bà H2.

Tuy nhiên, thực tế là ông Tuấn A đã đi đến văn phòng C1 nhưng không có ủy quyền của vợ ông. Ông Tuấn A cũng không có giấy cam kết của vợ về tài sản riêng của ông để thực hiện việc nhận chuyển nhượng sử dụng đất. Những ngày sau, bên bán liên tục đề nghị ông Hồ Tuấn A đi ký hợp đồng công chứng nhưng ông không đồng ý.

Mặc dù vi phạm hợp đồng đặt cọc theo thỏa thuận giữa các bên thì Ông Hồ Tuấn A mất tiền đặt cọc nhưng ông Tuấn A lại khởi kiện buộc ông Lê Anh T và bà Nguyễn Thị Kim X phải trả lại tiền. Trong quá trình giải quyết vụ án năm 2024 thì bà X một mình làm việc với ông Hồ Tuấn A và tự ý ký biên bản thỏa thuận ngày 14/5/2014 với ông Hồ Tuấn A về việc chuyển tiền đặt cọc thửa đất 114 thành tiền vay nợ và thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc mà không thông qua ý kiến của ông Lê Anh T trong khi thửa đất trên là tài sản chung của vợ chồng, ông Anh T hoàn toàn không biết việc bà X tự ý ký kết văn bản thỏa thuận này và không ủy quyền cho bà X được thay mặt ông T làm việc, ký kết bất kỳ văn bản nào; ông T cũng không đồng ý với nội dung biên bản thỏa thuận ngày 14/05/2024.

Ông T có ý kiến: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Toà án xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc Tuyên bố Biên bản thỏa thuận ngày 14/5/2014 giữa bà Nguyễn Thị Kim X và ông Hồ Tuấn A là vô hiệu. Xác định hợp đồng đặt cọc ngày 13/9/2023 được ký giữa ông Hồ Tuấn A và vợ chồng ông Lê Anh T bà Nguyễn Thị Kim X vẫn đang còn hiệu lực; xác định ông Hồ Tuấn A đã vi phạm hợp đồng đặt cọc và phải mất tiền đã đặt cọc, vợ chồng ông Lê Anh T bà Nguyễn Thị Kim X được sở hữu số tiền 500.000.000 đồng.

Đồng thời, ông Lê Anh T có Đơn yêu cầu độc lập, với nội dung:

- Tuyên bố Biên bản thỏa thuận ngày 14/5/2014 giữa bà Nguyễn Thị Kim X và ông Hồ Tuấn A là vô hiệu.

- Xác định hợp đồng đặt cọc ngày 13/9/2023 được ký giữa ông Hồ Tuấn A và vợ chồng ông Lê Anh T bà Nguyễn Thị Kim X vẫn đang còn hiệu lực; xác định ông Hồ Tuấn A đã vi phạm hợp đồng đặt cọc và phải mất tiền đã đặt cọc, vợ chồng ông Lê Anh T bà Nguyễn Thị Kim X được sở hữu số tiền 500.000.000 đồng.

* Nguyên đơn trình bày quan điểm đối với yêu cầu phản tố: không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, vì Biên bản thỏa thuận ngày 14/5/2024 được ông Hồ Tuấn A và bà Nguyễn Thị Kim X ký kết hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc; mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên biên bản này có hiệu lực, các bên có nghĩa vụ tôn trọng và thực hiện đúng theo thỏa thuận.

Mặt khác, chính bà Nguyễn Thị Kim X là người chủ động đề nghị chuyển khoản tiền đặt cọc thành khoản vay. Nay bà X yêu cầu tuyên bố vô hiệu biên bản thỏa thuận này là hành vi trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Không đồng ý với yêu cầu xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 13/9/2023 có hiệu lực; xác định ông Hồ Tuấn A đã vi phạm hợp đồng đặt cọc và phải mất số tiền đặt cọc; tuyên bà X được quyền quản lý, sử dụng số tiền 500.000.000 đồng. Bà X không phải hoàn trả cho ông Hồ Tuấn A, bởi lẽ:

+ Hợp đồng đặt cọc ngày 13/9/2023 đã chấm dứt hiệu lực. Tại Biên bản thỏa thuận ngày 14/5/2024 có nội dung: "Hợp đồng đặt cọc ngày 13/9/2023 giữa bên A và bên B và các thỏa thuận qua tin nhắn trước đây chấm dứt hiệu lực kể từ ngày hai bên ký biên bản thỏa thuận này. Các bên không phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc ngày 13/9/2023".

+ Không có căn cứ xác định ông Hồ Tuấn A vi phạm hợp đồng đặt cọc. Vì hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt, ông Hồ Tuấn A không thể bị xem là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Do đó, việc yêu cầu ông phải mất tiền đặt cọc là vô lý.

Tại Bản án số 29/2025/DS-ST ngày 24/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Quảng Trị đã quyết định:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 422; Điều 357; Điều 463; Điều 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tuấn A: Buộc bà Nguyễn Thị Kim X có nghĩa vụ trả cho ông Hồ Tuấn A số tiền 618.410.000 đồng, trong đó, nợ gốc 540.000.000 đồng, tiền nợ lãi: 78.410.000 đồng theo Biên bản thỏa thuận giữa: Bà Nguyễn Thị Kim X và ông Hồ Tuấn A lập ngày 14/5/2025.

1.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: Tuyên bố Biên bản thỏa thuận giữa: Bà Nguyễn Thị Kim X và ông Hồ Tuấn A lập ngày

14/5/2025 vô hiệu; công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 13/9/2023 còn hiệu lực và xác định ông Hồ Tuấn A đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 13/9/2023 được ký giữa ông Hồ Tuấn A và bà Nguyễn Thị Kim X và buộc ông Hồ Tuấn A phải mất số tiền đã đặt cọc. Bà Nguyễn Thị Kim X được sở hữu số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) nói trên.

1.3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với nội dung rút yêu cầu bị đơn trả tiền nợ lãi quá hạn.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về rút yêu cầu buộc ông Hồ Tuấn A phải bồi thường thiệt hại 3.726.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 03/11/2025 của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim X và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh T có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án số: 29/2025/DS-ST ngày 24/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Quảng Trị. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2025/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Quảng Trị để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo hướng như sau:

Xem xét trình tự, thủ tục yêu cầu độc lập của ông Lê Anh T để thụ lý giải quyết trong vụ án. Đề nghị xử lại theo hướng:

- + Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Tuấn A về việc buộc bà Nguyễn Thị Kim X và ông Lê Anh T phải trả số tiền 540.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh.

- + Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim X và yêu cầu độc lập của ông Lê Anh T, cụ thể:

Tuyên Biên bản thỏa thuận ngày 14/5/2024 giữa bà Nguyễn Thị Kim X và ông Hồ Tuấn A vô hiệu do giả mạo và do trái pháp luật;

Xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 13/9/2023 giữa ông Hồ Tuấn A và bà Nguyễn Thị Kim X có giá trị pháp lý để thực hiện. Theo đó, xác định ông Hồ Tuấn A đã vi phạm hợp đồng đặt cọc và phải mất số tiền cọc. Vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim X và Ông Lê Anh T được sở hữu số tiền 500.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2025/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Quảng Trị để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và không đánh giá các chứng cứ một cách khách quan dẫn đến áp dụng pháp luật không đúng.

Đại diện của nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm vì pháp luật không cấm việc chuyển khoản tiền đặt cọc thành khoản vay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 24/10/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Quảng Trị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc Tòa cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Tuấn A1, Hội đồng xét xử thấy: Theo Điều 68,73,201 Bộ luật tố tụng dân sự thì người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là người không phải nguyên đơn, không phải bị đơn nhưng quyền và nghĩa vụ của họ bị ảnh hưởng trực tiếp bởi việc giải quyết vụ án, họ tự mình đưa ra yêu cầu mới và yêu cầu đó độc lập với yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Nội dung đơn của ông Lê Anh T trùng với nội dung phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim X nên không thể coi đó là yêu cầu độc lập để thụ lý theo thủ tục quy định tại Điều 202 Bộ luật TTDS. Án sơ thẩm đã nhận định và quyết định giải quyết nội dung đơn phản tố nên mặc dù không thụ lý yêu cầu mà ông Lê Anh T cho rằng là yêu cầu độc lập nhưng không vi phạm tố tụng và không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nên nội dung kháng cáo cho rằng Tòa cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập là vi phạm nghĩa vụ tố tụng là không có cơ sở.

[1.2]. Kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng vì trong vụ án này, Tòa cấp sơ thẩm có thu thập tài liệu trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc thụ lý số 156/2023/TL-STDS ngày 06/02/2023. Theo các tài liệu Tòa án thu thập được thì có biên bản công khai chứng cứ ngày 7/3/2024 có ghi bà X là người đại diện hợp pháp của ông Lê Anh T. Tuy nhiên, các tài liệu mà án thu thập được chưa có tài liệu nào thể hiện việc ủy quyền này và tại văn bản trình bày ý kiến trong đơn yêu cầu độc lập ông Lê Anh T đã trình bày vấn đề ông không ủy quyền cho bà X toàn quyền giải quyết các vấn đề trong vụ án bao gồm việc ký kết văn bản thỏa thuận ngày 14/5/2024. Tòa án chưa thu thập chứng cứ để làm rõ vấn đề này nhưng đã đưa vụ án ra xét xử là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và vi phạm này dẫn đến cấp phúc thẩm có quyền hủy án để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy: Tại vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc ông Lê Anh

T có ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim X, được thể hiện tại văn bản ủy quyền ngày 26/12/2023 (Bút lục 155a). Nội dung giấy ủy quyền thể hiện bà X được đại diện cho ông T tham gia tố tụng trong vụ án thụ lý số 156/2023/TL-STDS về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc...theo quy định của pháp luật. Vì vậy nội dung kháng cáo này là không có căn cứ.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng cáo của bà X và ông Lê Anh T về yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận ngày 14/5/2024 vô hiệu do bị ép buộc, Hội đồng xét xử thấy: Biên bản thỏa thuận ngày 14/5/2024 về việc chuyển số tiền đặt cọc sang khoản vay có thời hạn được lập bởi các chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung phản ánh đầy đủ ý chí các bên, thay vì phải trả lại khoản tiền đặt cọc, hai bên thỏa thuận chuyển thành khoản vay tài sản. Nội dung thỏa thuận này không vi phạm điều cấm và không vi phạm đạo đức xã hội, được coi là giao dịch hợp pháp và có hiệu lực thi hành. Các nội dung tin nhắn qua lại giữa nguyên đơn và bị đơn (được lập vi bằng) không có dấu hiệu cưỡng ép, đe dọa. Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không cung cấp được các chứng cứ chứng minh việc xác lập thỏa thuận vay tài sản có vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định của pháp luật. Vì vậy, kháng cáo yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là không có căn cứ.

[2.2] Xét kháng cáo của ông T, bà X về việc xem xét hợp đồng đặt cọc vẫn có hiệu lực thi hành, Hội đồng xét xử thấy: Theo văn thỏa thuận giữa ông Hồ Tuấn A và bà Nguyễn Thị Kim X thì hai bên đã thỏa thuận nội dung: Hợp đồng đặt cọc giữa A và B và các thỏa thuận qua tin nhắn trước đây chấm dứt hiệu lực và nội dung thỏa thuận này hoàn toàn phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự về điều kiện chấm dứt hợp đồng: “Theo sự thỏa thuận của các bên”. Do hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng nên án sơ thẩm đã không xem xét đến lỗi, trách nhiệm các bên trong hợp đồng đặt cọc trong vụ án này là hoàn toàn có cơ sở. Trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ đúng hạn theo thỏa thuận. Do đó, đối tượng và phạm vi giải quyết chỉ giới hạn ở việc xem xét quyền và nghĩa vụ các bên phát sinh từ hợp đồng vay tài sản. Yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đề nghị công nhận hợp đồng đặt cọc có hiệu lực và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vay tài sản vô hiệu thực chất là nhằm xem xét lại quan hệ pháp luật đã chấm dứt và không còn là đối tượng tranh chấp trong vụ án này. Vì vậy, nội dung kháng cáo này không có căn cứ.

Từ những nhận định trên thấy rằng kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan yêu cầu hủy án do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm là không có căn cứ.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

[4] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự, Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 422; Điều 357; Điều 463; Điều 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim X và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 24/10/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Quảng Trị.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Kim X và ông Lê Anh T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng bà Nguyễn Thị Kim X đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001607 ngày 07/11/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5, tỉnh Quảng Trị.

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

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị
- Phòng THADS KV5;
- TAND Khu vực 5;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Lưu Tòa Dân sự..

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

Từ Thị Hải Dương