

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 286/2026/DS-PT

Ngày: 12-03-2026

“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: Bà Hoàng Thị Thuý Lành

Bà Lê Thị Bích Tuyền.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 03 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1047/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 291/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1988, CCCD số 072185003339; địa chỉ: Số I, Tổ D, khu phố Đ, phường B, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Võ Văn S, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 18/4/2025, có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1985, CCCD số 072185003339; địa chỉ: Số C đường T, khu phố K, phường B, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Thị H, sinh năm 1988; địa chỉ: khu phố G, phường B, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 16/5/2025, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Hải P, sinh năm 1995, CCCD số 072195003313; địa chỉ: Số C đường T, khu phố K, phường B, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Thị H, sinh năm 1988; địa chỉ: khu phố G, phường B, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 16/5/2025, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Ngọc K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hải P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Phạm Thị L, ông Võ Văn S1 trình bày:

Bà L và bà K không có mối quan hệ họ hàng, biết nhau do có người giới thiệu hai bên để mua bán đất.

Bà L và bà Nguyễn Thị Thúy P1 là bạn bè, bà L có nhu cầu mua đất nên được bà P1 (cò đất) giới thiệu cho bà L mua phần đất tọa lạc tại ấp K, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố K, phường B, tỉnh Tây Ninh) có diện tích $12 \times 53 = 636 \text{ m}^2$, thửa đất 1652, tờ bản đồ 28. Ngày 26/02/2025, bà L đi xem đất và đồng ý mua, bà L chỉ gặp bà K nên bà nghĩ bà K là chủ đất. Bà P1 nói đất đẹp muốn mua thì đặt cọc để giữ đất, do tin tưởng bà P1 nên bà L không xem giấy tờ đất và đồng ý đặt cọc cho bà K số tiền cọc 100.000.000 đồng. Khi bà L tiến hành đặt cọc tiền, bà P1 là người chuẩn bị mẫu giấy đặt cọc và ghi đầy đủ thông tin vào giấy thì bà L mới biết chủ đất là bà P, còn bà K chỉ là bà chồng của bà P. Do bà P1 và bà K nói là bà K có quyền bán đất nên bà L tin tưởng nhưng bà L chỉ đồng ý đặt cọc cho bà K 50.000.000 đồng để làm tin trước, khi nào gặp bà P chủ đất thì mới đặt cọc thêm 50.000.000 đồng và làm lại hợp đồng đặt cọc khác giữa bà L và bà P. Sau đó, bà K ký tên vào ghi tên Nguyễn Ngọc K đại diện bên A, bà L ký tên và ghi họ tên Phạm Thị L tại đại diện bên B, bà P1 ký tên và ghi họ tên Nguyễn Thị Thúy P1 vào chỗ người làm chứng, giấy đặt cọc lập thành 01 bản cho bà L giữ.

Chiều cùng ngày, bà L và bà P điện thoại nói chuyện với nhau về việc ký lại hợp đồng đặt cọc, bà L yêu cầu huỷ giấy đặt cọc đã ký trước đó với bà K rồi giữa bà P và bà L sẽ làm lại một hợp đồng đặt cọc khác tại Văn phòng C và sẽ đưa thêm tiền đặt cọc cho bà P nhưng bà P không đồng ý. Bà P nói là không muốn tiếp tục mua thì phải bà u mất cọc. Sau đó, bà L có gặp bà K để đòi lại tiền cọc, bà P1 (cò đất) cũng năn nỉ bà K trả lại tiền cọc đã nhận cho bà L nhưng bà K cũng không đồng ý trả, bà K cũng nói là không mua thì phải bà u mất cọc nên hai bên phát sinh mâu thuẫn.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán đất viết tay được thể hiện dưới hình thức “Giấy đặt cọc ngày 26/02/2025” giữa bà L và bà K vô hiệu. Buộc bà K và bà P cùng có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền nhận cọc 50.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi và không còn yêu cầu nào khác.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là bà Nguyễn Ngọc K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hải P, bà Trần Thị H trình bày:

Bà L và bà K, P không có quan hệ họ hàng, biết nhau do bà P1 là cò đất, giới thiệu bà L gặp bà K để hai bên thoả thuận việc mua bán đất, bà P là chủ đất, bà K là chị chồng của bà P.

Bà K thừa nhận có nhận của bà L số tiền cọc 50.000.000 đồng, bà K nhận dùm bà P vì bà P là chủ đất và thời điểm nhận tiền nhận cọc bà P bận đi làm. Sau khi nhận tiền cọc từ bà L và ký tên vào giấy đặt cọc với bà L thì bà K đã đưa số tiền này lại cho bà P.

Trước khi tiến tới bước ký hợp đồng đặt cọc, bà P và bà L đã thống nhất việc chuyển nhượng đất với nhau qua điện thoại, khi ký hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền cọc thì bà P có nói với bà L nếu cần thì bà P về ký, còn không thì bà L cứ ký với bà K thì bà L đồng ý ký với bà K. Nhưng sau đó bà L lại lấy lý do bà K không phải chính chủ, không có quyền bán đất để không đồng ý tiếp tục việc mua bán.

Sau khi bà K ký hợp đồng đặt cọc với bà L và nhận số tiền 50.000.000 đồng thì bà P1 (cò đất) có đòi tiền cò là 33.000.000 đồng, nên nếu đưa số tiền này cho bà P1 thì chỉ còn lại 17.000.000 đồng. Bà P nói là đặt cọc như vậy ít quá, yêu cầu đặt cọc thêm thì bà L đồng ý, hẹn buổi chiều sẽ giao thêm 50.000.000 đồng và bà L, bà P sẽ ký lại hợp đồng đặt cọc khác. Sau đó, buổi chiều bà L nói là rút tiền từ Ngân hàng chưa được do bà L nói rút tiền trước hạn sẽ mất tiền lãi nên hẹn lại 01 tuần sau sẽ đưa thêm 50.000.000 đồng thì bà P đồng ý nhưng bà P có nói thêm là nếu tuần sau mà không giao thêm tiền cọc như thoả thuận thì sẽ bị mất cọc. Vì câu nói này nên bà L nói bà P làm khó bà và không đồng ý tiếp tục mua bán. Bà L có điện thoại cho bà K nói là do buổi sáng thấy bà K dễ chịu nên đồng ý mua còn giờ bà P chằng chịt bà quá nên không đồng ý mua nữa.

Khoảng 18 giờ cùng ngày ký hợp đồng đặt cọc (ngày 26/02/2025), bà P1 (cò đất) và bà L lên nhà bà K gặp bà K nói lại nội dung bà L và bà P trao đổi cho bà K nghe thì lúc này có mặt bà P tại bà K. Tại đây, có mặt bà L, bà P, bà K và bà P1 (cò đất) thì bà K nói với bà L là nếu cho rằng bà P khó chịu thì không cần đặt cọc thêm 50.000.000 đồng mà chỉ cần thực hiện đúng như hợp đồng đặt cọc đã ký với bà K, khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng xong thì bà L mới trả số tiền còn lại cho bà P sau khi trừ đi số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng đã nhận vì tiền cọc này bà K đã giao cho bà P nhưng bà L vẫn không chịu. Bà L yêu cầu bà K phải trả lại cho bà L số tiền 50.000.000 đồng, để bà L trực tiếp giao số tiền cọc này cho bà P thì bà K và bà P không đồng ý vì bà P thừa nhận đã nhận số tiền này, bà P nói nếu sợ giấy cọc ký với bà K là không chính chủ thì bà P sẽ ký lại với bà L hợp đồng đặt cọc khác nhưng bà L lại không đồng ý ký nữa.

Đến ngày 12/4/2025, trước ngày hẹn ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà P có nhắn tin cho bà Loan B là bà P đã làm xong thủ tục trích lục, trích đo hẹn hai bên ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà L từ chối ký hợp đồng.

Nay đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L thì bà K và bà P không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 291/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh, đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L đối với bà Nguyễn Ngọc K và bà Trần Thị Hải P về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán đất viết tay được thể hiện dưới hình thức “Giấy đặt cọc ngày 26/02/2025” giữa bà K và bà L vô hiệu.

1.2. Buộc bà Trần Thị Hải P có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị L số 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

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

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Hải P phải bà u 2.500.000 đồng (Hai triệu, năm trăm ngàn đồng).

Bà Nguyễn Ngọc K phải bà u 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị L số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004425 ngày 22/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

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

Ngày 03/10/2025, bị đơn bà Nguyễn Ngọc K, bà Trần Thị Hải P kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Nguyễn Ngọc K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hải P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, tại phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Ngọc K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hải P, bà Trần Thị H trình bày: Bà L cho rằng không biết bà K không phải là chủ đất là không đúng, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà K có ghi rõ trong hợp đồng là chị chồng nhận thay. Trước khi ký hợp đồng, bà L đã đọc và biết sự việc đó nhưng vẫn ký tên và giao tiền cọc. Do đó, bà L phải chịu hậu quả pháp lý về việc ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng đặt cọc theo quy định pháp luật, chủ thể của hợp đồng không cần thiết phải là chính chủ, khác với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên việc ký hợp đồng đặt cọc trường hợp này hai bên biết hoàn toàn sự việc và thống nhất ký kết hợp đồng đặt cọc, cho nên việc xác định lỗi là hoàn toàn do bà L không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, không phải việc bà K không là chủ đất. Ngoài ra, nội dung vụ án này tương tự nội dung Án lệ 79/AL ngày 25/12/2025 của Tòa án nhân dân tối cao, do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Án lệ số 79/AL và các quy định của

pháp luật để giải quyết vụ án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Văn S trình bày: Tại thời điểm ký hợp đồng, bà L không hề biết việc bà K không phải là chủ đất và bà K nhận tiền mà không có sự uỷ quyền của chính chủ đất là không đúng quy định pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hải P 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: Căn cứ vào nội dung “Giấy đặt cọc ngày 26/02/2025” và lời trình bày của các đương sự thì có cơ sở xác định giữa bà K và bà L có thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc chuyển nhượng diện tích 12m x 53m tại thửa 1652 với giá 3.360.000.000 đồng, bà L đưa cọc trước cho bà K nhận số tiền cọc 50.000.000 đồng. Tuy tại thời điểm ký giấy đặt cọc bà K không phải là chủ sử dụng đất nhưng bà K và bà P đều thống nhất xác định bà K được bà P đồng ý ủy quyền miệng để ký hợp đồng đặt cọc, nhận cọc giùm cho bà P. Đồng thời, tại nội dung “Giấy đặt cọc ngày 26/02/2025” giữa bà L và bà K thể hiện rõ “*Đại diện bên bán (gọi là bên A). Ông/bà: Đại diện chị chồng Nguyễn Ngọc K1 chủ Trần Thị Hải P*” và bà P là chủ sử dụng đất hoàn toàn không tranh chấp việc bà K đã đại diện nhận cọc. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm ông S cũng thừa nhận rằng tại thời điểm đặt cọc bà L định sẽ đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng nhưng khi thấy hợp đồng ghi đại diện chị chồng là bà K, còn chủ đất là bà P nên bà L chỉ đồng ý đặt cọc trước 50.000.000 đồng, điều này chứng tỏ rằng tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc thì bà L đã biết được chủ đất là bà P, còn bà K chỉ là đại diện bà P ký hợp đồng và nhận tiền cọc nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng. Như vậy, có đủ cơ sở xác định bà K chỉ là người đại diện của bà P tham gia xác lập giao dịch đặt cọc với bà L nên hợp đồng đặt cọc giữa bà K2 với bà L có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc theo “Giấy đặt cọc ngày 26/02/2025” giữa bà L với bà K có hiệu lực pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo nội dung hợp đồng đã xác lập. Theo nội dung hợp đồng thể hiện “*Trong thời gian 60 ngày hai bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng, giao đất và tiền đúng thời hạn, nếu vì bất cứ lý do gì bên bán không bán nữa thì bên bán bồi thường tiền cọc gấp đôi, nếu vì bất cứ lý do gì bên mua không mua nữa thì sẽ bà u mất hết số tiền đã đặt cọc*”. Xét quá trình thực hiện hợp đồng và cho đến nay, bà P vẫn đồng ý sẽ tiếp tục hợp đồng để chuyển nhượng đất cho bà L nhưng phía bà L không muốn nhận chuyển nhượng nữa, vì vậy bà L là bên vi phạm hợp đồng nên phải chịu mất cọc.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc K và bà Trần Thị Hải P. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025, sửa bản án sơ thẩm như phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hải P thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hải P:

[2.1] Xét thấy, ngày 26/02/2025 bà Phạm Thị L thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Ngọc Kiều P2 đất kích thước 12m x 53m, có 100 thổ cư, thuộc thửa đất số 1652, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp K, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh nay là phường B, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng là 3.360.000.000 đồng. Bà L thỏa thuận đặt cọc cho bà K số tiền 50.000.000 đồng, hai bên có lập “Giấy đặt cọc” ngày 28/2/2025 và bà L đã giao số tiền 50.000.000 đồng cho bà K. Hai bên thỏa thuận, trong thời hạn 60 ngày, hai bên sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng, giao đất và tiền đúng thời hạn, nếu vì bất kỳ lý do gì, bên bán không bán nữa thì bên bán sẽ bồi thường tiền cọc gấp đôi, nếu vì bất kỳ lý do gì bên mua không mua nữa thì sẽ bà u mất hết số tiền cọc. Như vậy, giữa bà L và bà K đã xác lập 01 thỏa thuận “đặt cọc” để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất kích thước 12m x 53m, có 100m² đất thổ cư, thuộc thửa đất số 1652, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp K, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh nay là phường B, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng là 3.360.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, trong thời hạn 60 ngày, hai bên sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng, giao đất và tiền đúng thời hạn, nếu vì bất kỳ lý do gì, bên bán không bán nữa thì bên bán sẽ bồi thường tiền cọc gấp đôi, nếu vì bất kỳ lý do gì bên mua không mua nữa thì sẽ chịu mất hết số tiền cọc.

[2.2] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà L trình bày, thỏa thuận ban đầu bà L đồng ý đặt cọc 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất trên, tuy nhiên sau khi ký xong Giấy đặt cọc thì bà L mới biết thửa đất số 1652, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp K, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh nay là phường B, tỉnh Tây Ninh hiện do bà Trần Thị Hải P đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà chỉ đồng ý giao số tiền cọc là 50.000.000 đồng. Như vậy, khi thỏa thuận đặt cọc, nguyên đơn bà L đã biết thửa đất trên do bà Trần Thị Hải P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà K là người đại diện bà P thực hiện thỏa thuận đặt cọc với bà L. Do đó, căn cứ Điều 117 của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2025 giữa hai bên đã thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự nên hợp đồng này được xem là hợp pháp, có hiệu lực và buộc các bên thực hiện. Do vậy việc nguyên đơn trình bày do bà Nguyễn Ngọc K không phải là người đứng tên thửa đất để cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2025 bị vô hiệu là không có cơ sở.

[2.3] Xét thấy, ngày 18/4/2025 khi chưa hết thời gian thoả thuận theo hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2025, thì bà L đã tiến hành khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà K, bà P, xem như bà đã từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà K, bà P, là vi phạm thoả thuận đặt cọc. Như vậy, lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên không được ký kết hoàn toàn thuộc về bà L nên bà phải chịu mất cọc theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự. Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của bà L là không có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Hải P. Quan điểm phát biểu của 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: Bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được Toà án chấp nhận.

Bà Nguyễn Ngọc K và bà Trần Thị Hải P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn bà Nguyễn Ngọc K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hải P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được Tòa 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 cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hải P.

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 291/2025/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 117, 123, 131 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự 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 và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa nguyên đơn bà Phạm Thị L với bị đơn bà Nguyễn Ngọc K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hải P.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị L phải chịu 2.500.000 (hai triệu, năm trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí, lệ phí án đã nộp theo biên lai thu số 0004425 ngày 22/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, phần còn lại bà L tiếp tục thi hành.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: hoàn trả bà Trần Thị Hải P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0006740 ngày 10/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả bà Nguyễn Ngọc K 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0006741 ngày 10/10/2025 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 10 – 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