

Bản án số: 421/2026/DS-PT

Ngày: 31-03-2026

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc, vô hiệu 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 Phùng Thị Cẩm Hồng.

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: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, vô hiệu hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 113/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Khương D, sinh năm 1995; địa chỉ: Khu phố C, xã M, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Nguyễn Khương D, sinh năm 1995; địa chỉ: Số C đường N, phường L, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1950; địa chỉ: Số A đường N, khu phố B, phường L, Tỉnh Tây Ninh;

3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1950; địa chỉ: Số A đường N, khu phố B, phường L, Tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo uỷ quyền của các bị đơn: ông Vũ Ngọc Á, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số nhà A tổ A khu phố H, phường P, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1974; địa chỉ: Số H đường N, khu phố B, phường L, Tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

2. Văn phòng C; địa chỉ: Số A đường B, Phường L, Tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

3. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H; địa chỉ trụ sở: số B B N, Phường S, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật ông Phạm Quốc T1 – Tổng giám đốc; địa chỉ chi nhánh L: Số A N, Khu Phố C, Xã B, Tây Ninh, có đơn xin vắng.

4. Bà Nguyễn Thị Lan H1; địa chỉ: Số C đường N, Phường L, Tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Nguyễn Khương D, bà Đoàn Thị T và ông Nguyễn Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Khương D trình bày:

Ngày 23/3/2024, ông và bà Nguyễn Thị Ngọc H ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung thỏa thuận, bà H đồng ý chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 100m² thuộc một phần thửa đất số 787, 789, tờ bản đồ số 50 tại Phường D, TP . với giá 1.325.000.000đ. Ông đã đặt cọc cho bà H số tiền 50.000.000 đồng. Bà H có báo là phần đất này bà hùn với người khác đứng tên giấy tờ đất, ông vẫn đồng ý.

Ngày 02/4/2024, tại Văn phòng C ông và ông Lê Nguyễn Khương D đã ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 30m² thuộc một phần thửa đất số 787. Cùng ngày 02/4/2024, ông và ông Nguyễn Văn N, bà Đoàn Thị T ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 70m² thuộc một phần thửa đất số 789 tại Phường D, thành phố T. Trong các hợp đồng đặt cọc, có ghi đến ngày 15/5/2024 sẽ ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên nào không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ mất tiền cọc. Đến nay giấy tờ đất vẫn đang thế chấp Ngân hàng nên ông nộp đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Lê Nguyễn Khương D, bà T, ông N trả lại tiền đặt cọc cụ thể:

Buộc ông Lê Nguyễn Khương D phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng tổng cộng là 400.000.000đ. Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Đoàn Thị T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng tổng cộng là 650.000.000đ. Đồng thời, yêu cầu vô hiệu các hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2024 được ký giữa ông với bà T, ông N; vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2024 được ký giữa ông với ông Lê Nguyễn Khương D và yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H cùng với bị đơn là ông D, bà T, ông N có

nghĩa vụ liên đới trả lại tiền đặt cọc cho ông với lý do là bà H được ủy quyền là người nhận tiền cọc từ ông D, bà T, ông N.

Đại diện theo uỷ quyền của các bị đơn, ông Vũ Ngọc Á đại diện trình bày:

Ông thừa nhận ngày 02/04/2024, bà Đoàn Thị T ông Nguyễn Văn N có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Khương D để chuyển nhượng cho ông D diện tích đất 70m² thuộc thửa đất số 789, tờ bản đồ số 50 tại phường D, thành phố T, tỉnh Long An. Hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng C theo đúng quy định, thời gian đặt cọc là từ ngày 02/04/2024 đến ngày 15/05/2024. Số tiền đặt cọc là 325.000.000 đồng, và sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà T ông N chưa nhận số tiền này từ ông D.

Sau khi nhận cọc, bà T ông N đã hoàn tất thủ tục tách thửa phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D, nhưng đến ngày ra công chứng thì ông Nguyễn Khương D đổi ý không mua nữa. Điều này dẫn đến các bên không thể ký hợp đồng công chứng sang tên phần diện tích đất chuyển nhượng được. Nay ông Nguyễn Khương D khởi kiện yêu cầu bà T ông N phải trả số tiền 650.000.000 đồng, bao gồm tiền gốc và tiền phạt cọc, bà T ông N không đồng ý, vì bà T ông N không có lỗi.

Đối với yêu cầu buộc ông Lê Nguyễn Khương D thanh toán tiền cọc và tiền phạt cọc đối với việc ký Hợp đồng đặt cọc của thửa đất số 787 thì ông Lê Nguyễn Khương D không đồng ý. Vì sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Khương D thì ông Lê Nguyễn Khương D đã ký giấy uỷ quyền nhận tiền cọc qua bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà H chưa đưa tiền cọc đã nhận của nguyên đơn cho ông Lê Nguyễn Khương D. Sau khi ký hợp đồng bà H đã làm thủ tục tách thửa các thửa đất mà ông Nguyễn Khương D nhận đặt cọc nhưng ông Nguyễn Khương D không nhận đất nên ông Lê Nguyễn Khương D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Á đại diện các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bổ sung buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H liên đới thanh toán số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc, vì yêu cầu khởi kiện bổ sung này phát sinh sau phiên toà xét xử của Toà án. Do lỗi nguyên đơn không hợp tác nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng kéo dài. Trường hợp nguyên đơn có yêu cầu bà H thanh toán lại số tiền đã nhận thì có quyền khởi kiện vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:
Quyền sử dụng đất thửa số 173 tờ bản đồ số 50 tại phường D, thành phố T, tỉnh Long An (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh) là của bà. Phía sau thửa 173 là thửa 787 của Lê Nguyễn Khương D (con) và thửa 789 của bố mẹ là bà Đoàn Thị T, Nguyễn Văn N. Vào khoảng tháng 04/2024, Nguyễn Khương D có đề nghị với tôi mua 1 phần diện tích đất trong thửa đất của tôi là 23,9m², giá chuyển nhượng là 13.500.000 đồng/m², với điều kiện là tôi phải thống nhất được với con tôi và bố mẹ tôi là để cắt thêm ở thửa đất 787 là 32,5m² và thửa 789 là 43,9m² và gộp lại để ra một thửa mới.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2024, ông Nguyễn Khương D đã chuyển tiền đặt cọc 03 lần cho bà, tổng số tiền đã nhận là 525.000.000 đồng vào tài khoản số 0709464779 – Ngân hàng S cho bà H. Sau khi nhận cọc, bà đã hoàn tất thủ tục tách thửa phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng, nhưng đến ngày ra công chứng thì ông Nguyễn Khương D đổi ý không mua nữa. Nay nguyên đơn ông Nguyễn Khương D khởi kiện yêu cầu bà liên đới cùng Lê Nguyễn Khương D, Đoàn Thị T, và Nguyễn Văn N phải trả số tiền 1.050.000.000 đồng, bao gồm tiền cọc và tiền phạt cọc, bà không đồng ý vì Nguyễn Khương D không nhận chuyển nhượng nữa. Toàn bộ số tiền 525.000.000 đồng tiền đặt cọc là bà nhận chứ không phải Lê Nguyễn Khương D, Đoàn Thị T, và Nguyễn Văn N nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, trình bày: Ngày 02/4/2024, Văn phòng C có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 787 và 789, tờ bản đồ số 50 tại Phường D, thành phố T, tỉnh Long An nay là phường L, tỉnh Tây Ninh. Việc công chứng hợp đồng nêu trên đúng theo trình tự quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H trình bày: Ngân hàng đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lan H1 trình bày: Bà và anh Lê Nguyễn Khương D bị đơn trong vụ án là vợ chồng. Việc tranh chấp trong vụ án trên không liên quan đến bà do tài sản này là của riêng ba mẹ ông cho riêng ông Lê Nguyễn Khương D. Bà không có bất kỳ quyền và nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tây Ninh, đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khương D.

Vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2024 giữa ông Nguyễn Khương D ký với ông Lê Nguyễn Khương D do Văn phòng C.

Vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2024 giữa ông Nguyễn Khương D với bà Đoàn Thị T và ông Nguyễn Văn N do Văn phòng C.

1.1. Buộc ông Lê Nguyễn Khương D thanh toán cho ông Nguyễn Khương D số tiền là 200.000.000đ

1.2. Buộc bà Đoàn Thị T, ông Nguyễn Văn N thanh toán cho ông Nguyễn Khương D số tiền là 325.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc ông Lê Nguyễn Khương D, bà Nguyễn Thị Ngọc H liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Khương D số tiền đặt cọc và phạt cọc là 400.000.000đ.

Đình chỉ đối với yêu cầu buộc bà Đoàn Thị T, ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Ngọc H liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Khương D số tiền đặt cọc và phạt cọc 650.000.000 đồng.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn N và bà Đoàn Thị T được miễn án phí. Ông Lê Nguyễn Khương D phải chịu án phí 10.300.000đ.

H2 lại cho ông Nguyễn Khương D số tiền án phí là 22.350.000đ, theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000180 ngày 04/6/2025 và 0000198 ngày 10/6/2025 do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An nay là Phòng thi hành án khu vực 1, tỉnh Tây Ninh.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ, nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền này, đã nộp xong.

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

Ngày 19/9/2025, bị đơn ông Lê Nguyễn Khương D, bà Đoàn Thị T và ông Nguyễn Văn N kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Khương D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Lê Nguyễn Khương D, bà Đoàn Thị T và ông Nguyễn Văn N 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 ông Vũ Ngọc Á trình bày: Án sơ thẩm cho rằng hợp đồng có hành vi lừa dối, dẫn đến hợp đồng đặt cọc giữa hai bên vô hiệu, tôi cho rằng việc áp dụng pháp luật của cấp sơ thẩm là chưa đúng, không có căn cứ và không khách quan, do đó, đề nghị HĐXX xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Nguyên đơn ông Nguyễn Khương D trình bày: Bị đơn đã đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng hai thửa đất cho tôi, hiện nay bị đơn đã không thực hiện đúng việc giao đất theo hợp đồng đặt cọc, do đó tôi yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc.

- 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 ông Lê Nguyễn Khương D, bà Đoàn Thị T và ông Nguyễn Văn N 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: Ngày 23/3/2024, ông Nguyễn Khương D và bà Nguyễn Thị Ngọc H ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung bà H đồng ý chuyển nhượng cho ông D phần đất diện tích 100m² thuộc một phần thửa đất số 787, 789, tờ bản đồ số 50 tại Phường D, TP . với giá 1.325.000.000đ do ông Lê Nguyễn Khương D và ông Nguyễn N đứng tên quyền sử dụng đất. Ông D đã đặt cọc trước cho bà H số tiền 50.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ thanh toán khi ký hợp đồng đặt cọc tại phòng công chứng là 525.000.000đ.

Sau đó, đến ngày 02/4/2024 thì giữa ông Nguyễn Khương D (bên A) và Lê Nguyễn Khương D (bên B) ký hợp đồng đặt cọc việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 787, diện tích nhận chuyển nhượng 30m² (đặt cọc 200.000.000đ) và giữa ông Nguyễn Khương D (bên A) và bà Đoàn Thị T, ông Nguyễn Văn N (bên B) ký hợp đồng đặt cọc việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 789, diện tích chuyển nhượng 70m² (đặt cọc 325.000.000đ).

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ngày 02/4/2024 nguyên đơn ông D đã thực hiện việc chuyển tiền đặt cọc đến tài khoản của bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 300.000.000đ đối với thửa 789 và 175.000.000đ đối với thửa 787 và chuyển 50.000.000đ vào ngày 23/3/2024, tổng cộng số tiền nguyên đơn ông D đã chuyển cho bà H là 525.000.000đ.

Do các bên không thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, không tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng nên nguyên đơn ông D khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc được ký ngày 02/4/2024 giữa các bên.

Theo Công văn số 536/CN.VPĐKĐĐ-LT ngày 29/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ xác định: Đến thời điểm hiện tại, 03 thửa đất gồm thửa số 173 do bà Nguyễn Thị Ngọc H đứng tên, thửa 787 do Lê Nguyễn Khương D đứng tên, thửa 789 do Đoàn Thị T, và Nguyễn Văn N đứng tên đều chưa thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất về quyền sử dụng đất nên chưa có số thửa đất mới. Việc chưa có số thửa đất mới để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bên ông D (bên A) là vì hồ sơ tách thửa, hợp thửa của cả 03 thửa đất nêu trên chưa hoàn thiện, chưa chuyển mục đích và có lỗi đi. Theo hợp đồng đặt cọc ban đầu các bên chưa xác định được phần đất mình nhận có vị trí như thế nào, các bên nêu diện tích và vị trí chính xác được xác định sau khi hai bên tiến hành đo đạc thực tế ... Tại bản vẽ tách thửa, hợp thửa ngày 07/10/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại T thì phần diện tích đất ông D mua là 3 thửa gồm thửa 173, thửa 787, thửa 789, nhưng ông D chỉ ký hợp đồng đặt cọc có thửa 787, 789. Thực tế phần diện tích nguyên đơn nhận đặt cọc là 100m² gồm có thửa 173, 787, 789, nhưng thửa 173 là đất LUA chưa chuyển mục đích và thửa 173 chưa được ký hợp đồng đặt cọc.

Từ căn cứ nêu trên, yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 02/4/2024 vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn yêu cầu các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Các bị đơn ông D, bà T, ông N cho rằng chưa nhận được số tiền cọc do bà H chưa giao, nhưng tại Giấy ủy quyền ngày 01/4/2024

các bị đơn ông D, bà T, ông N đã ủy quyền cho bà H nhận tiền đặt cọc, chuyển nhượng của các thửa đất 787 và 789. Tại bản tự khai ngày 27/5/2025 bà H thừa nhận có nhận số tiền 525.000.000đ do ông D chuyển khoản để đặt cọc các thửa đất. Khi hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì các bị đơn ông D, bà T, ông N có quyền khởi kiện yêu cầu bà H trả lại số tiền đã nhận do thực hiện công việc theo nội dung Giấy uỷ quyền ngày 01/4/2025 đã ký giữa các bên. Do đó bản án sơ thẩm buộc bị đơn ông D trả lại số tiền 200.000.000đ cho nguyên đơn ông D, buộc bị đơn bà T, ông N trả lại số tiền 325.000.000đ cho nguyên đơn ông D là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Lê Nguyễn Khương D, bà Đoàn Thị T, ông Nguyễn Văn N. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Lê Nguyễn Khương D, bà Đoàn Thị T và ông Nguyễn Văn N thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án 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 cáo của bị đơn ông Lê Nguyễn Khương D, bà Đoàn Thị T và ông Nguyễn Văn N:

[2.1] Xét thấy, ngày 23/3/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Khương D thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc H phần đất diện tích ngay 05m x 20m = 100m², thuộc một phần thửa đất số 787, 789 cùng tờ bản đồ số 50, loại đất Đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại H, N, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An (cũ), đất do ông Nguyễn Khương D và bà Đoàn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 1.325.000.000 đồng. Hai bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Khương D đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 50.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi hợp đồng đặt cọc tại phòng công chứng là 525.000.000 đồng và thỏa thuận thời hạn đặt cọc là từ 7 đến 10 ngày, kể từ ngày 23/3/2024 đến hết 03 giờ ngày 03/4/2024. Bên A (bà H) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng Bên B (ông Nguyễn Khương D) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.

Do phần đất bà H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khương D do ông Lê Nguyễn Khương D và bà Đoàn Thị T đứng tên nên đến ngày 02/4/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Khương D thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bị đơn ông Lê Nguyễn Khương D phần đất diện tích 30m², thuộc một phần thửa đất số 787, tờ bản đồ số 50, loại đất Đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại Phường D, thành phố T, tỉnh Long An (cũ). Hai bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Khương D đặt cọc cho ông Lê Nguyễn Khương D số tiền 200.000.000 đồng và thỏa thuận trong thời gian từ ngày 02/4/2024 đến hết ngày 15/5/2024, hai bên sẽ đến tổ chức hành nghề công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Bà Nguyễn Thị Ngọc H đã

nhận thay ông Lê Nguyễn Khương D số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, nhận trực tiếp 175.000.000 đồng và 25.000.000 đồng khấu từ lần nhận 50.000.000 đồng ngày 23/3/2024, theo giấy uỷ quyền ngày 01/4/2024 giữa ông Lê Nguyễn Khương D với bà Nguyễn Thị Ngọc H. Như vậy, giữa ông Nguyễn Khương D và ông Lê Nguyễn Khương D 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 diện tích 30m², thuộc một phần thửa đất số 787, tờ bản đồ số 50, loại đất Đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại Phường D, thành phố T, tỉnh Long An (cũ). Ông Nguyễn Khương D đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng và thoả thuận trong thời gian từ ngày 02/4/2024 đến hết ngày 15/5/2024, hai bên sẽ đến tổ chức hành nghề công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Ngoài ra, cùng ngày 02/4/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Khương D thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Đoàn Thị T phần đất diện tích 70m², thuộc một phần thửa đất số 789, tờ bản đồ số 50, loại đất Đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại Phường D, thành phố T, tỉnh Long An (cũ). Hai bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Khương D đặt cọc cho ông Nguyễn Văn N và bà Đoàn Thị T số tiền 325.000.000 đồng và thoả thuận trong thời gian từ ngày 02/4/2024 đến hết ngày 15/5/2024, hai bên sẽ đến tổ chức hành nghề công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Bà Nguyễn Thị Ngọc H đã nhận thay ông Nguyễn Văn N và bà Đoàn Thị T số tiền đặt cọc 325.000.000 đồng, nhận trực tiếp 300.000.000 đồng và 25.000.000 đồng khấu trừ lần nhận 50.000.000 đồng ngày 23/3/2024, theo giấy uỷ quyền ngày 01/4/2024 giữa ông Nguyễn Văn N và bà Đoàn Thị T với bà Nguyễn Thị Ngọc H. Như vậy, giữa ông Nguyễn Khương D và ông Nguyễn Văn N và bà Đoàn Thị T 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 diện tích 70m², thuộc một phần thửa đất số 789, tờ bản đồ số 50, loại đất Đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại Phường D, thành phố T, tỉnh Long An (cũ). Ông Nguyễn Khương D đặt cọc số tiền 325.000.000 đồng và thoả thuận trong thời gian từ ngày 02/4/2024 đến hết ngày 15/5/2024, hai bên sẽ đến tổ chức hành nghề công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 15/11/2024, bà Nguyễn Thị Ngọc H ký hợp đồng thoả thuận với nội dung: *“đồng ý bán 01 phần thửa đất số 173, 787 và thửa đất số 789, cùng tờ bản đồ số 50, diện tích 100m², cho Nguyễn Khương D theo bản vẽ đã duyệt tại Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T. Ngày 07/10/2024 nhưng do thủ tục hành chính có thay đổi nên đã chậm nộp hồ sơ. Hôm nay, tôi gia hạn lại ngày 25/11/2024 sẽ giao giấy hẹn và giao đất sẽ nhận tiếp phần tiền còn lại và sẽ bớt lại cho Nguyễn Khương D số tiền 25.000.000 đồng trên tổng số tiền đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng đã ghi. Nếu tôi không thực hiện thì tôi sẽ phải đền tiền cọc và thời gian đền tiền cọc sẽ thương lượng sau”*.

[2.2] Xét thấy, theo hợp đồng đặt cọc ban đầu các bên thoả thuận diện tích và vị trí chính xác được xác định sau khi hai bên tiến hành đo đạc thực tế và có bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T. Tại bản vẽ tách thửa, hợp thửa ngày 07/10/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Tân An duyệt thì phần đất ông Nguyễn Khương D thoả thuận nhận chuyển nhượng, cụ thể gồm: một

phần thửa 173 diện tích 24,5m² loại đất LUC, một phần thửa thửa 787 diện tích 32,5m² loại đất ODT và một phần thửa 789 diện tích 44m² loại đất ODT. Thấy rằng, theo Công văn số: 1794/CN.VPĐKĐĐ-LT ngày 24/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực T thể hiện:

- Thửa đất số 173, tờ bản đồ số 50, diện tích 153,6m², loại đất: đất chuyên trồng lúa nước (LUC), vị trí đất tại Phường D, thành phố T, tỉnh Long An nay là phường L, tỉnh Tây Ninh do bà Nguyễn Thị Ngọc H đứng tên.

- Thửa đất số 787, tờ bản đồ số 50, diện tích 212,3m², loại đất: đất ở tại đô thị (ODT), vị trí đất tại Phường D, thành phố T, tỉnh Long An nay là phường L, tỉnh Tây Ninh do ông Lê Nguyễn Khương D đứng tên.

- Thửa đất số 789, tờ bản đồ số 50, diện tích 500m², loại đất: đất ở tại đô thị (ODT), vị trí đất tại Phường D, thành phố T, tỉnh Long An nay là phường L, tỉnh Tây Ninh do bà Đoàn Thị T đứng tên.

Đến thời điểm hiện tại, 03 thửa đất trên chưa thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất về quyền sử dụng đất nên chưa có sổ thửa đất mới.

Như vậy, có căn cứ xác định do thửa đất số 173 mục đích sử dụng vẫn còn là đất lúa và 03 thửa đất trên chưa thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất về quyền sử dụng đất theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh D1 đến các bên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất hai bên thoả thuận chuyển nhượng như thời gian thoả thuận. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết xác định hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên bị vô hiệu và tuyên trả lại tiền đặt cọc là có căn cứ theo Điều 328 Bộ luật dân sự.

[2.3] Xét thấy, mặt dù theo thoả thuận là bà Nguyễn Thị Ngọc H là người nhận tiền cọc từ ông Nguyễn Khương D theo các hợp đồng đặt cọc nêu trên. Tuy nhiên, việc bà H nhận tiền cọc từ ông Nguyễn Khương D là được sự uỷ quyền từ ông Lê Nguyễn Khương D, ông Nguyễn Văn N và bà Đoàn Thị T theo giấy uỷ quyền ngày 01/4/2024. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc Lê Nguyễn Khương D, ông Nguyễn Văn N và bà Đoàn Thị T phải có nghĩa vụ trả lại tiền cọc cho ông Nguyễn Khương D là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Nguyễn Khương D, bà Đoàn Thị T và ông Nguyễn Văn N. 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 phúc thẩm: bị đơn ông Lê Nguyễn Khương D, bà Đoàn Thị T và ông Nguyễn Văn N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, bà Đoàn Thị T và ông Nguyễn Văn N là người cao tuổi và đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn nộp án phí cho các đương sự.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Nguyễn Khương D, bà Đoàn Thị T và ông Nguyễn Văn N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Tây Ninh.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 238; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 127; Điều 131; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khương D.

Vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2024 giữa ông Nguyễn Khương D ký với ông Lê Nguyễn Khương D do Văn phòng C.

Vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2024 giữa ông Nguyễn Khương D với bà Đoàn Thị T và ông Nguyễn Văn N do Văn phòng C.

1.1. Buộc ông Lê Nguyễn Khương D thanh toán cho ông Nguyễn Khương D số tiền là 200.000.000đ

1.2. Buộc bà Đoàn Thị T, ông Nguyễn Văn N thanh toán cho ông Nguyễn Khương D số tiền là 325.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc ông Lê Nguyễn Khương D, bà Nguyễn Thị Ngọc H liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Khương D số tiền đặt cọc và phạt cọc là 400.000.000đ.

Đình chỉ đối với yêu cầu buộc bà Đoàn Thị T, ông Nguyễn Văn N và Nguyễn Thị Ngọc H liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Khương D số tiền đặt cọc và phạt cọc 650.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ, nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền này, đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn N và bà Đoàn Thị T được miễn án phí. Ông Lê Nguyễn Khương D phải chịu án phí 10.300.000 đồng.

H2 lại cho ông Nguyễn Khương D số tiền án phí là 22.350.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000180 ngày 04/6/2025 và 0000198 ngày

10/6/2025 do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An nay là Phòng thi hành án khu vực 1, tỉnh Tây Ninh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn N và bà Đoàn Thị T.

Ông Lê Nguyễn Khương D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0005039 ngày 26/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, ông Lê Nguyễn Khương D đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

7. 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