

Bản án số: 491/2026/DS-PT  
Ngày 08/4/2026  
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 Phan Thanh Tùng

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Phước Thanh

Ông Nguyễn Quốc Tuấn

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Ngô Tấn Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2026 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc; yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2026/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 171/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Huỳnh Thị Mỹ L, sinh năm 1979; CCCD số 072179014446; địa chỉ: khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố L, phường A, tỉnh Tây Ninh); có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1957; CCCD số 072057004196; địa chỉ: ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh); vắng mặt.

2.2. Bà Vương Thị G, sinh năm 1960 (chết ngày 05/02/2025). Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Vương Thị G:

- Anh Nguyễn Minh K, sinh năm 1983; vắng mặt.

- Anh Nguyễn Văn S, sinh năm 1984; vắng mặt.

- Anh Nguyễn Văn S1, sinh năm 1985; vắng mặt.

- Anh Nguyễn Minh K1, sinh năm 1990; vắng mặt.

- Anh Nguyễn Minh S2, sinh năm 1991; vắng mặt.
- Chị Nguyễn Thị Bé T, sinh năm 1992; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Lê Thanh T1, sinh năm 1979; CCCD số 072079012500; địa chỉ: ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh) vắng mặt.

4. Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn N; chị Nguyễn Thị Bé T.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: không.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa, nguyên đơn trình bày:*

Ngày 22/7/2023, chị đặt cọc cho bà Vương Thị G và ông Nguyễn Văn N số tiền 50.000.000 đồng để thoả thuận nhận chuyển nhượng của ông N, bà G phần đất diện tích 06m x 28m thuộc thửa 185, tờ bản đồ 72 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng/m ngang, loại đất chuyển nhượng là đất trồng cây hàng năm. Sau đó, bà G, ông N thoả thuận chuyển nhượng thêm cho chị 01m nữa là 07m. Ngày 31/7/2023, chị đặt cọc tiếp cho bà G và chị T số tiền 250.000.000 đồng, chị T là người ký nhận tiền, giao tiền tại nhà ông N, bà G. Ngày 09/8/2023, chị T cùng bà G đến shop quần áo của chị nhận tiếp số tiền đặt cọc 210.000.000 đồng (lần thứ nhất nhận 180.000.000 đồng, lần thứ hai nhận 30.000.000 đồng). Ngày 15/8/2023, chị T cùng bà G đến shop quần áo của chị nhận thêm số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng. Ngày 11/10/2023, chị T cùng bà G đến shop quần áo của chị nhận tiếp số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng.

Ngày 19/01/2024, chị yêu cầu ông N, bà G ký hợp đồng đặt cọc nên các bên ra Văn phòng công chứng Nguyễn Sĩ Í lập và ký hợp đồng đặt cọc nhưng Công chứng viên không công chứng hợp đồng do không đủ điều kiện tách thửa. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong thì chị giao thêm cho bà G và chị T, ông N số tiền 50.000.000 đồng. Lần giao tiền cuối cùng này chị T và bà G không ký tên nhận tiền. Tổng cộng, số tiền đặt cọc chị đã giao cho bà G, ông N và chị T là 760.000.000 đồng.

Các lần nhận tiền đều có mặt chị T và bà G hoặc cả chị T, bà G, ông N nhưng chỉ có một mình chị T ký tên nhận tiền vì bà G và ông N không biết chữ. Trong đó, có lần chị giao tiền mặt trực tiếp cho bà G và chị T, có lần chị chuyển khoản cho anh ruột của chị T hoặc chị T nhưng dù giao tiền mặt hay chuyển khoản thì chị đều yêu cầu chị T ghi nội dung nhận tiền và ký tên trên “*Giấy mua bán đất*” ngày 22/7/2023.

Theo đơn khởi kiện ngày 04/11/2024, chị cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/01/2024 giữa chị và ông N, bà G vô hiệu và yêu cầu ông N, bà G trả lại số tiền đặt cọc là 760.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc. Lý do khi làm đơn khởi kiện chị yêu cầu trả số tiền đặt cọc 760.000.000 đồng vì khi hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng đặt cọc, phía bà G và chị T cho chị biết số tiền bà G đã nhận là 550.000.000 đồng nên yêu cầu chị giao thêm 50.000.000 đồng nữa để ghi trong

hợp đồng đặt cọc là 600.000.000 đồng. Do chị tin tưởng bà G và chị T nên vẫn nghĩ số tiền đặt cọc chị giao là 600.000.000 đồng. Sau khi chị về kiểm tra lại giấy tay đặt cọc và cộng lại các lần chị T và bà G nhận tiền mới phát hiện số tiền chị đã giao cho chị T và bà G là 710.000.000 đồng, cộng thêm 50.000.000 đồng chị đưa thêm nhưng không có ký nhận vào ngày 19/01/2024 thì số tiền đặt cọc chị đã giao cho chị T và bà G là 760.000.000 đồng, vượt quá so với hợp đồng đặt cọc là 160.000.000 đồng. Vì vậy, nay chị L thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: chị yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/01/2024 giữa chị và ông N, bà G vô hiệu, yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng và yêu cầu trả lại số tiền giao vượt quá tiền đặt cọc do nhầm lẫn là 160.000.000 đồng. Do bà G đã chết nên chị yêu cầu ông N trả lại số tiền 380.000.000 đồng (gồm 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và 80.000.000 đồng giao vượt quá tiền đặt cọc do nhầm lẫn), yêu cầu ông N, anh K, anh S, anh S1, anh K1, anh S2 và chị T trả lại số tiền 380.000.000 đồng (gồm 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và 80.000.000 đồng giao vượt quá tiền đặt cọc do nhầm lẫn).

Số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng theo Giấy mua bán đất ngày 22/7/2023 có anh Lê Thanh T1 ký tên. Tuy nhiên, chị và anh T1 không phải vợ chồng, số tiền 50.000.000 đồng trên là tài sản riêng của chị. Nay giữa chị và anh T1 cũng không có tranh chấp gì về số tiền trên.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Ông N thống nhất vợ chồng ông có chuyển nhượng cho chị L phần đất diện tích ngang 06m dài hết đất là khoảng 28m, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng/m. Vợ và con gái ông là Nguyễn Thị Bé T đã nhận tổng cộng từ chị L số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền 600.000.000 đồng trên vợ chồng ông sử dụng để trả nợ Ngân hàng và chữa bệnh cho ông. Nay chị L yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc thì ông cũng đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc nhưng ông chỉ đồng ý trả lại cho chị L số tiền 600.000.000 đồng. Ngoài ra, ông yêu cầu chị L trả lại cho ông bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AH 387551 do UBND huyện T cấp ngày 31/10/2006.

*Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ngày 15/12/2025, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà G chị Nguyễn Thị Bé T trình bày:*

Ngày 22/7/2023, chị L đặt cọc cho cha mẹ chị số tiền 50.000.000 đồng mục đích để cha mẹ chị chuyển nhượng cho chị L phần đất diện tích 06m x 28m thuộc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 72 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng/m. Theo giấy mua bán đất ngày 22/7/2023 chị là người ký tên bên bán nhưng do mẹ chị chưa làm thủ tục sang tên cho chị nên quyền sử dụng đất trên vẫn là của cha mẹ chị. Qua ngày hôm sau chị L chuyển vào tài khoản của anh trai chị để đặt cọc tiếp cho cha mẹ chị số tiền 200.000.000 đồng (mục đích để cha mẹ chị trả nợ ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng). Sau đó cha chị bệnh nên chị lấy thêm nhiều lần, có lần lấy 30.000.000 đồng, 50.000.000 đồng, 20.000.000 đồng, 10.000.000 đồng ... đến lần cuối cùng là ngày 19/01/2024, chị, chị L và mẹ chị ra Văn phòng công chứng

Nguyễn Sĩ Í để ký hợp đồng đặt cọc và quay về nhà chị cho cha chị điếm chỉ trên hợp đồng đặt cọc đồng thời chị L giao thêm cho cha mẹ chị số tiền 50.000.000 đồng. Vì vậy, tổng cộng số tiền đặt cọc chị và cha mẹ chị nhận của chị L là 600.000.000 đồng.

Tại buổi đối chất ngày 27/8/2025, chị T trình bày những lần chị và cha mẹ chị nhận tiền đặt cọc của chị L như sau: ngày 22/7/2023 nhận số tiền 50.000.000 đồng; ngày 31/7/2023 nhận 250.000.000 đồng; ngày 15/8/2023, nhận 150.000.000 đồng; ngày 11/10/2023 nhận 50.000.000 đồng; ngày 19/01/2024 nhận 50.000.000 đồng. Riêng ngày 09/8/2023, chị và cha mẹ chị hoàn toàn không nhận số tiền 210.000.000 đồng từ chị L.

Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm ngày 15/12/2025 chị T lại khai, ngày 22/7/2023, chị và cha mẹ chị nhận của chị L số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, qua ngày hôm sau chị L chuyển khoản cho anh trai của chị số tiền 250.000.000 đồng (sau khi chuyển khoản chị có ký giấy nhận tiền cho chị L), sau đó chị và mẹ chị có nhận thêm từ chị L 180.000.000 đồng tại nhà chị L (chị có viết giấy nhận tiền cho chị L và chị ghi “*tổng cộng 480.000.000 đ*”), sau đó, chị và mẹ chị có nhận thêm một lần 20.000.000 đồng, một lần nhận 30.000.000 đồng, một lần nhận 50.000.000 đồng (những lần nhận tiền này chị cũng ký tên nhận tiền trên cùng tờ giấy mua bán đất ngày 22/7/2023). Đến ngày hai bên ra phòng công chứng chị và cha mẹ chị nhận thêm 50.000.000 đồng nhưng không ký tên, tổng cộng là 600.000.000 đồng. Chị xác định, tất cả các lần nhận tiền chị chỉ ký nhận trên một tờ giấy mua bán đất ngày 22/7/2023 và giấy này do chị L giữ.

Khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận trong thời hạn 06 tháng chị L có nghĩa vụ đi tách thửa đối với phần đất diện tích 7m x 28m từ mẹ chị sang cho chị sau đó chị sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng sang cho chị L. Hết thời hạn 06 tháng chị hỏi thì chị L trả lời chưa làm, chị nói chị L giao giấy cho chị để chị đi làm nhưng chị L không giao.

Tổng cộng số tiền đặt cọc chị và cha mẹ chị mới nhận là 600.000.000 đồng nên nếu Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì gia đình chị chỉ đồng ý trả lại cho chị L số tiền 600.000.000 đồng, không đồng ý trả lại cho chị L số tiền 160.000.000 đồng giao do vượt quá như chị L yêu cầu và chị yêu cầu chị L trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha chị.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/10/2025, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà G anh Nguyễn Văn Sĩ trình bày:*

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị L là do chị L, chị T và cha mẹ anh thỏa thuận với nhau nên diện tích đất chuyển nhượng, loại đất chuyển nhượng, giá cả chuyển nhượng như thế nào anh không biết. Tiền đặt cọc là do chị T và cha mẹ anh nhận nên anh không biết chính xác số tiền đặt cọc chị L đã giao là bao nhiêu. Anh chỉ nghe chị T và cha mẹ anh nói lại là số tiền đặt cọc cha mẹ anh đã nhận là 600.000.000 đồng. Thời điểm cha mẹ anh chuyển nhượng đất cho chị L là cha anh đang bị bệnh nên anh nghe nói cha mẹ bán đất để chữa bệnh cho cha anh. Nay anh có cùng ý kiến với ý kiến của chị T, anh chỉ đồng ý cùng ông N và các con của bà G trả lại cho chị L số tiền 600.000.000 đồng.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà G gồm anh Nguyễn Minh K, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Minh K1, anh Nguyễn Minh S2 đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh T1 trình bày:*

Anh và chị L chung sống với nhau như vợ chồng một thời gian ngắn nhưng không đăng ký kết hôn. Ngày 22/7/2025, anh và chị L có ký hợp đồng mua bán đất với chị T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cha mẹ chị T. Mặc dù giấy mua bán đất ghi anh là người nhận chuyển nhượng nhưng số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng ngày 22/7/2025 là tiền của chị L. Sau khi hai bên ký giấy mua bán xong thì anh và chị L không còn sống chung với nhau nữa nên sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L và ông N, bà G như thế nào anh không biết. Tổng cộng số tiền chị L đã đặt cọc cho ông N, bà G là bao nhiêu anh cũng không biết. Nay anh không có tranh chấp số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng trên với chị L cũng không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án.

*Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 05/2026/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Tây Ninh đã quyết định.*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị Mỹ L về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi tài sản” đối với ông Nguyễn Văn N và “Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại” đối với ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Minh K, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn S1, anh Nguyễn Minh K1, anh Nguyễn Minh S2 và chị Nguyễn Thị Bé T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc theo “Giấy mua bán đất” ngày 22/7/2023 và Hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2024 giữa chị Huỳnh Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn N, bà Vương Thị G vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ trả cho chị Huỳnh Thị Mỹ L số tiền 380.000.000 (Ba trăm tám mươi triệu) đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Minh K, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn S1, anh Nguyễn Minh K1, anh Nguyễn Minh S2 và chị Nguyễn Thị Bé T có nghĩa vụ trả cho chị Huỳnh Thị Mỹ L số tiền 380.000.000 (Ba trăm tám mươi triệu) đồng trong phạm vi di sản bà Vương Thị G để lại.

2. Chị Huỳnh Thị Mỹ L có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Minh K, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn S1, anh Nguyễn Minh K1, anh Nguyễn Minh S2 và chị Nguyễn Thị Bé T 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 387551, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02012 do UBND huyện T cấp ngày 31/10/2006 cho bà Vương Thị G, ông Nguyễn Văn N.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn giải quyết về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 22 tháng 01 năm 2026, ông Nguyễn Văn N có đơn kháng cáo đồng ý cùng với anh Nguyễn Minh K, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn S1, anh

Nguyễn Minh K1, anh Nguyễn Minh S2 và chị Nguyễn Thị Bé T trả cho bà L 300.000.000 đồng. Không đồng ý cùng với anh Nguyễn Minh K, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn S1, anh Nguyễn Minh K1, anh Nguyễn Minh S2 và chị Nguyễn Thị Bé T trả cho bà L 80.000.000 đồng.

Ngày 27 tháng 01 năm 2026, chị Nguyễn Thị Bé T có đơn kháng cáo đồng ý cùng với ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Minh K, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn S1, anh Nguyễn Minh K1, anh Nguyễn Minh S2 trả cho bà L 300.000.000 đồng. Không đồng ý cùng với ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Minh K, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn S1, anh Nguyễn Minh K1, anh Nguyễn Minh S2 trả cho bà L 80.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm chị Nguyễn Thị Bé T không cung cấp thêm chứng cứ mới; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả hỏi tại phiên tòa có căn cứ xác định chị L đã giao cho bà G, ông N và chị T nhiều lần số tiền là 760.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc 19/01/2024 giữa chị Huỳnh Thị Mỹ L với ông Nguyễn Văn N, bà Vương Thị G vô hiệu là có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Bé T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:*

[1] Về tố tụng: đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Bé T là trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông N, chị T thấy rằng.

[2.1] Ngày 22/7/2023, chị L đặt cọc cho bà Vương Thị G và ông Nguyễn Văn N số tiền 50.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 06 m x 28 m thuộc thửa 185, tờ bản đồ 72, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; với giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng/m ngang, loại đất chuyển nhượng là đất trồng cây hàng năm. Sau đó, hai bên thoả thuận chuyển nhượng thêm 01m, tổng cộng là 07m chiều ngang. Ngày 31/7/2023, chị L đặt cọc tiếp cho bà G và chị T số tiền 250.000.000 đồng. Ngày 09/8/2023, chị T, bà G nhận của chị L số tiền đặt cọc 210.000.000 đồng (lần thứ nhất nhận 180.000.000 đồng, lần thứ hai nhận 30.000.000 đồng). Ngày 15/8/2023, chị T, bà G nhận của chị L số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng. Ngày 11/10/2023, chị T, bà G nhận của chị nhận tiếp số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng. Ngày 19/01/2024, chị L giao thêm cho bà G, chị T, ông N số tiền 50.000.000 đồng ngay sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C. Tổng số tiền đặt cọc chị L đã giao cho bà G, ông N và chị T là 760.000.000 đồng.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận ngày 19/01/2024, hai bên ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C. Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc hai bên ký hợp đồng đặt cọc là có thật.

[2.3] Theo thỏa thuận thì hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Loại đất chuyển nhượng giữa hai bên là đất trồng cây hàng năm có diện tích dưới 1.000 m<sup>2</sup>, nên không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của Luật Đất đai nêu bị vô hiệu kể từ thời điểm ký kết; khi ký kết hợp đồng đặt cọc hai bên không biết. Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc; bị đơn đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc 19/01/2024 giữa chị Huỳnh Thị Mỹ L với ông Nguyễn Văn N, bà Vương Thị G vô hiệu là có căn cứ.

[2.4] Về tiền đặt cọc; bị đơn thừa nhận có nhận tiền cọc của chị L nhiều lần tổng cộng là 600.000.000 đồng, nên đồng ý trả cho chị L số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng.

Xét thấy, tại biên bản đối chất ngày 27/8/2025, chị T thừa nhận: ngày 22/7/2023 nhận tiền cọc là 50.000.000 đồng; ngày 31/7/2023 nhận tiền cọc là 250.000.000 đồng; ngày 15/8/2023 nhận tiền cọc là 150.000.000 đồng; ngày 11/10/2023 nhận tiền cọc là 50.000.000 đồng. Riêng ngày 09/8/2023 không nhận tiền cọc là 210.000.000 đồng và ngày 19/01/2024 không nhận tiền cọc là 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại Kết luận giám định số 1703/KL-KTHS ngày 30/9/2025 của Phòng K2 Công an tỉnh T kết luận: “*Chữ viết, chữ ký họ tên Nguyễn Thị Bé T được đóng khung bằng viết chì trên tài liệu cần giám định (ký hiệu A) với chữ viết, chữ ký đứng tên Nguyễn Thị Bé T trên các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu từ M01 đến M05) là do cùng một người viết và ký ra*”. Trong quá trình lấy lời khai chị T, ông N (BL 42, 43, 118) và tại phiên tòa sơ thẩm chị T, ông N thừa nhận, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2024, có nhận của chị L 50.000.000 đồng. Như vậy, có đủ căn cứ xác định chị T và vợ chồng ông N có nhận tiền của chị L tổng cộng 06 lần với tổng số tiền là 760.000.000 đồng.

[2.5] Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc đến ngày 02/5/2025, bà Vương Thị G chết. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc ông N có nghĩa vụ trả cho chị L số tiền 380.000.000 đồng và buộc ông N, anh K, anh S, anh S1, anh K1, anh S2 và chị T phải có nghĩa vụ lại cho chị L số tiền 380.000.000 đồng trong phạm vi di sản mà bà G chết để lại. Chị L có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Minh K, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn S1, anh Nguyễn Minh K1, anh Nguyễn Minh S2 và chị Nguyễn Thị Bé T 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 387551, số vào sổ: H02012 do UBND huyện T cấp ngày 31/10/2006 cho bà Vương Thị G, ông Nguyễn Văn N, là có căn cứ, đúng pháp luật (Điều 131, 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015).

[3] Từ những phân tích nêu trên xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Bé T là không có căn cứ, nên không chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông N, chị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bị đơn ông N là người cao tuổi nên được miễn theo khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Những phần của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ vào 117, 122, 123, 131, 328, 408, 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Bé T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 05/2026/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị Mỹ L về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Minh K, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn S1, anh Nguyễn Minh K1, anh Nguyễn Minh S2 và chị Nguyễn Thị Bé T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc theo “Giấy mua bán đất” ngày 22/7/2023 và Hợp đồng đặt cọc ngày 19/01/2024 giữa chị Huỳnh Thị Mỹ L và ông Nguyễn Văn N, bà Vương Thị G vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ trả cho chị Huỳnh Thị Mỹ L số tiền 380.000.000 (Ba trăm tám mươi triệu) đồng.

4. Buộc ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Minh K, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn S1, anh Nguyễn Minh K1, anh Nguyễn Minh S2 và chị Nguyễn Thị Bé T có nghĩa vụ trả cho chị Huỳnh Thị Mỹ L số tiền 380.000.000 (Ba trăm tám mươi triệu) đồng, trong phạm vi di sản bà Vương Thị G chết để lại.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Chị Huỳnh Thị Mỹ L có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Minh K, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn S1, anh Nguyễn Minh K1, anh Nguyễn Minh S2 và chị Nguyễn Thị Bé T 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 387551, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất: H02012 do UBND huyện T cấp ngày 31/10/2006 cho bà Vương Thị G, ông Nguyễn Văn N.

6. Về chi phí giám định: ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ trả lại cho chị Huỳnh Thị Mỹ L số tiền 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng. Ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Minh K, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn S1, anh Nguyễn Minh K1, anh Nguyễn Minh S2 và chị Nguyễn Thị Bé T có nghĩa vụ trả lại cho chị Huỳnh Thị Mỹ L số tiền 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng trong phạm vi di sản bà G để lại.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Minh K, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn S1, anh Nguyễn Minh K1, anh Nguyễn Minh S2 và chị Nguyễn Thị Bé T phải chịu 19.150.000 (Mười chín triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm trong phạm vi di sản bà G để lại.

Hoàn trả cho chị Huỳnh Thị Mỹ L 17.200.000 (Mười bảy triệu hai trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012331 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 – Tây Ninh).

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm. Chị Nguyễn Thị Bé T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002046 ngày 27/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh (đã nộp xong).

9. Những phần của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

10. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 12, Tây Ninh;
- THADS;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phan Thanh Tùng**

