

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 785/2025/DS-PT

Ngày 16-12-2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

FDVN LAW FIRM

Tài liệu nghiệp vụ

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 Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Ông Nguyễn Thiện Tâm

Ông Nguyễn Phước Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký 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.

Ngày 16 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 427/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 681/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Lệ C, sinh năm 1974. Địa chỉ cư trú: Số A, đường L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A, đường L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà C: Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: Tổ D, thôn M, xã X, thành phố Đà Nẵng.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn Út B, sinh năm 1967. Địa chỉ cư trú: Số A, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Long An (nay là Số A, ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông B: Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: Số H, Ấp F, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B: Ông Thân Trung Đ1 – Luật sư Công ty L1.A thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L (nay là tỉnh Tây Ninh).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Kim C1, sinh năm 1990. Địa chỉ cư trú: Số A, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Long An (nay là Số A, ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh).

2. Bà Hà Thị Đông T, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: Số A, ấp Đ, xã H, thành phố T, tỉnh Long An (nay là Số A, ấp Đ, phường L, tỉnh Tây Ninh).

3. Ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: Số A, đường L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A, đường L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Bà Đoàn Thị Bé T1, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Số A, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Long An (nay là Số A, ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Trần Văn G, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Số A, T, phường C, thành phố T, tỉnh Long An (nay là Số A, Trần Văn N1, phường L, tỉnh Tây Ninh).

5. Bà Võ Thị Bích L, sinh năm 1985. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là Ấp B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

6. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: Số A, ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là Số A, ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh).

7. Bà Bùi Ngọc H, sinh năm 1961. Địa chỉ cư trú: Số A, đường L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A, đường L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

8. Bà Hồ Thị Thanh S1, sinh năm 1990. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An (nay là Ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh).

9. Bà Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: Số A H, phường C, thành phố T, tỉnh Long An (nay là Số A H, phường L, tỉnh Tây Ninh).

10. Ông Bùi Thế V, sinh năm 1991. Địa chỉ cư trú: Số A, đường T, Phường E, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số A, đường T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

11. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Số D, đường T, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số D, đường T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

12. Bà Nguyễn Thị Minh N2, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Số C, đường T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số C, đường T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Ngọc V1, sinh năm 1971. Địa chỉ cư trú: Số C, khu phố H, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An (nay là Số C, ấp H, xã T, tỉnh Tây Ninh).

2. Ông Huỳnh Văn T4, sinh năm 1956 (Trại hòm S). Địa chỉ cư trú: Số B, Khu phố A, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An (nay là Số B, Ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn Ú Ba là bị đơn và bà Trần Thị Kim C1, bà Đoàn Thị Bé T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Ông Đ, ông B, ông G, ông V1, Luật sư Đ1 có mặt; những người còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 31/10/2023, Đơn khởi kiện bổ sung 26/02/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trương Thị Thúy H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Lệ C trình bày:

Vào ngày 05/8/2022, bà Nguyễn Lệ C và bà Hà Thị Đông T thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 5, diện tích 55 x 21m, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Long An của ông Trần Văn Ú B, với giá chuyển nhượng là 3.150.000.000đ.

Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng, ông Ú B đã nhận tiền cọc của bà C các lần như sau:

Lần 1: Vào ngày 01/6/2022, ông Ú B nhận số tiền 400.000.000đ, các bên có lập hợp đồng sang nhượng đất giữa ông Ú B và bà Hà Thị Đông T.

Lần 2: Vào ngày 05/8/2022, ông Ú B nhận số tiền 200.000.000đ. Lúc này, các bên thống nhất kết chuyển số tiền cọc 600.000.000đ (02 lần, trong đó số tiền của bà C là 450.000.000đ, của bà T số tiền 150.000.000đ) thành số tiền cọc do bà C giao cho ông Ú B và lập hợp đồng mới giữa ông Trần Văn Ú Ba và bà Nguyễn Lệ C.

Lần 3: Vào ngày 23/9/2022, theo yêu cầu của ông Ú B, bà C đã thực hiện chuyển tiền thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng giữa người chuyển là bà C có Số tài khoản là 060090787058 và người nhận là bà Trần Thị Kim C1, con gái của ông Ú B có Số tài khoản là 0071001037075 (V2), với số tiền 300.000.000đ.

Nay, do ông Ú B đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác nên bà C yêu cầu ông Ú Ba phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 750.000.000đ (450.000.000đ + 300.000.000đ) và phạt cọc gấp 03 lần theo hợp đồng đặt cọc là 1.350.000.000đ (450.000.000đ x 3); tổng cộng là 2.100.000.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà C rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn, cụ thể: Bà C yêu cầu ông Ú B hoàn trả số tiền cọc là 900.000.000đ, không yêu cầu ông Ú B thanh toán tiền phạt cọc.

Ông Trần Văn Ú B là bị đơn trình bày:

Số tiền 600.000.000đ ghi tại giấy đặt cọc ngày 05/8/2022 hình thành từ khoản tiền 400.000.000đ nhận ngày 01/6/2022 và 200.000.000đ nhận ngày 08/6/2022 của bà T. Thực tế ngày 05/8/2022, ông không nhận bất kỳ số tiền nào từ bà C.

Ngày 23/9/2022, ông có nhận số tiền cọc là 300.000.000đ từ bà Trần Thị Kim C1 (con gái ông) nhận từ bà C qua tài khoản ngân hàng G1, V2.

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện trả số tiền cọc và số tiền phạt cọc như bà C yêu cầu.

Ông thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển hợp đồng đặt cọc và số tiền đặt cọc giữa ông với bà T (ngày 01/6/2022) sang thỏa thuận đặt cọc và số tiền đặt cọc giữa ông với bà C (ngày 05/8/2022).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Bé T1 do ông Trần Văn G là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà B1 T1 không biết và không tham gia giao dịch chuyển nhượng giữa ông Út B, bà C, bà T nên bà Bé T1 không có ý kiến.

Ông Nguyễn Ngọc V1 là người làm chứng trình bày:

Ông là người môi giới để ông Út B bán đất cho bà T, ông chứng kiến quá trình thỏa thuận đặt cọc giữa bà T và ông Út B, ông không biết rõ giao dịch giữa bà C và ông Út B. Tuy nhiên, ông có biết giao dịch giữa ông Út B với ông S1 (phân lô thửa đất thành các thửa đất nhỏ để chuyển nhượng cho những người khác).

Luật sư Nguyễn Thanh Đ tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm:

Giao dịch giữa bà C và ông Út B được thể hiện tại “Hợp đồng sang nhượng đất ngày 05/8/2022” là thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Long An, đảm bảo về mặt chủ thể tham gia ký kết hợp đồng.

Về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Các đương sự thống nhất xác định 02 bản bản hợp đồng do bà T viết ra, tuy nhiên có sự khác nhau tại vị trí “80 ngày”, tại Kết luận giám định ngày 30/9/2024 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, không phải do cùng một người viết ra (có nghĩa không phải do bà T viết ra). Vì vậy, cần xác định bản hợp đồng do nguyên đơn cung cấp (không có chữ 80) làm căn cứ giải quyết tranh chấp.

Tại Bản tự khai đề ngày 28/10/2024 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Út B thừa nhận kết chuyển số tiền cọc 600.000.000đ đã nhận từ bà T thành tiền nhận đặt cọc từ bà Nguyễn Lệ C theo Hợp đồng sang nhượng đất ngày 05/8/2022.

Ngoài ra, bà C còn chuyển số tiền cọc bổ sung cho ông Út B thông qua hình thức chuyển khoản từ tài khoản Ngân hàng của bà C đến tài khoản Ngân hàng của bà Trần Thị Kim C1 (con gái ông Út B) số tiền 300.000.000đ.

Như vậy, tổng số tiền ông Út B nhận cọc từ bà C là 900.000.000đ, do ông Út B vi phạm hợp đồng đặt cọc nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Út B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà C số tiền đặt cọc là 900.000.000đ, bà C không yêu cầu phạt cọc đối với ông Út B.

Luật sư Thân Trung Đ1 tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông Trần Văn Ú Ba là người nông dân thật thà nên không thể biết trước thủ đoạn gian dối của bà Hà Thị Đông T, bà Nguyễn Lệ C và ông Nguyễn Trường S trong quá trình ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Long An. Quá trình đặt cọc do bà C vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng (80 ngày) nên phải chịu mất cọc.

Đối với số tiền 300.000.000đ giao dịch bằng hình thức chuyển khoản là giao dịch theo yêu cầu của bà C, cụ thể: Bà C liên hệ với ông Út B đề nghị ông Út B giao số tiền mặt 300.000.000đ cho ông S, bà C sẽ chuyển khoản trả lại cho ông Út B nên mới có giao dịch chuyển khoản trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của bà Nguyễn Lệ C đối với ông Trần Văn Út B.

Buộc ông Trần Văn Ú Ba có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Lệ C số tiền đặt cọc là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; nghĩa vụ chậm thi hành; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 02/6/2025, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An nhận được đơn kháng cáo của ông Trần Văn Ú Ba là bị đơn và bà Trần Thị Kim C1, bà Đoàn Thị Bé T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đồng thời vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và bổ sung thêm như sau:

Bị đơn ông Trần Văn Út B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B – Luật sư Thân Trung Đ1 trình bày:

Phạm vi xét xử vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, nguyên đơn kiện ban đầu yêu cầu 750.000.000đ, sau đó sửa đổi phạt cọc là 2.750.000.000đ, đến khi xét xử yêu cầu 900.000.000đ là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Thứ hai phía bị đơn có yêu cầu công khai người liên quan nhưng bản án không đề cập, người liên quan không thể hiện có mặt hay không, hồ sơ có nhân chứng như ông T4, ông V1. Ông T4 làm bốc mộ bàn giao đất nhưng bản án không ghi ông T4 có hay không, còn ông V1 có trình bày rất rõ nhưng bản án không đề cập, trong quá trình giải quyết vụ án không nói ông V1 biết sự việc như thế nào. Số tiền 300.000.000đ không phải hợp đồng đặt cọc của bà C mà nhập chung tiền mua đất. Các lần giao dịch đều có nhiều người là người thân trong gia đình. Trong

quá trình xuyên suốt khẳng định ông S – bà C – bà T là chị em với nhau. Nguyên đơn kiện cho rằng tiền của bà C là hùn với bà Thu M đất, đơn kiện yêu cầu đòi 750.000.000đ chứng tỏ rằng bà C thừa nhận tiền có sự hùn mua đất, ngày chuyển 300.000.000đ trùng với ngày 23/9/2022 tại phòng công chứng là ngày bên mua yêu cầu bên bán ký hợp đồng biết chọn người đến ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không đủ tiền nên ông Ba K ký, số tiền 300.000.000đ không phải là ngẫu nhiên mà mỗi người gom lại thành 300.000.000đ. Khi ông B lập hợp đồng 1 và hợp đồng 2 thì nguyên đơn cho rằng không đưa tiền mà là hợp đồng 1 chuyển qua, khi đặt cọc không đưa ra số tiền nào hết, không có nói hợp đồng 2 để hủy hợp đồng 1 mà để bổ sung hợp đồng 1. Vấn đề 80 ngày thì bên nguyên đơn sợ mất cọc nên kéo dài hợp đồng để tiếp tục. Tổng hợp số tiền là 3.150.000.000đ nhưng hiện nay ông Ba C2 nhận được có khoảng 2.200.000.000đ, còn lại chưa nhận. Miếng đất này bán chung một nhóm người. Nguyên đơn kiện thì Tòa chưa làm rõ các vấn đề như vậy mà tuyên trả cọc là không phù hợp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Lệ C là ông Nguyễn Thanh Đ trình bày:

Trong đơn sửa đổi đơn khởi kiện lần 2 thì nguyên đơn đã sửa đổi và phạt cọc chứ không gọi là tòa xử vượt phạm vi yêu cầu khởi kiện. Số tiền 300.000.000đ phía bị đơn cho rằng thông đồng 3 bên thì không phù hợp vì nó độc lập, phần bà C chuyển 600.000.000đ và thêm 300.000.000đ có ghi thêm cô C đặt thêm nên hoàn toàn độc lập với nhau. Bà C yêu cầu trả lại số tiền đã nhận thì đề nghị xem xét, còn ông B cho rằng ông S này kia thì có quyền khởi kiện ông S, nguyên đơn đề nghị bác đơn kháng cáo.

Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc VI trình bày: Ông là cò đất, có tham gia chứng kiến giao dịch ngày 01/6/2022 giữa ông B với ông S, bà C và bà T, bà T là người viết cọc, bà C giao 400.000.000đ, ông cũng biết việc bà C chuyển cho ông B 300.000.000đ, ông S cũng có lần chuyển tiền cho ông để ông chuyển cho ông B nhưng ông không biết tiền đó là tiền gì và việc mua đất là của anh em trong gia đình ông S, bà C, bà Thu M chung. Ông S mua đất dạng lướt sóng, luật quy định không được mua bán quá 03 lô nên lướt sóng chồng cọc 300.000.000đ, 10% là khoảng 3.100.000.000đ rồi 1 tháng ra công chứng. 08 người liên quan là khách hàng của ông S nên tòa sơ thẩm báo họ không đi. Trong vấn đề này nhóm có sự tính toán làm thiệt thòi cho ông B, bán đất lấy tiền chứ nếu vậy ông B bán cho ông S rồi ông S bán cho 8 người là phải đóng thuế nên mới chuyển từ ông B sang 8 người.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án 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 giải quyết yêu cầu kháng cáo: Xét thấy, ngày 01/6/2022 ông B ký hợp đồng sang nhượng đất với bà Hà Thị Đông T có nội dung: đặt cọc trước cho ông Ba 400.000.000đ để nhận chuyển nhượng thửa đất 15, loại đất thổ cư, có diện tích 21m x 55m với giá 3.150.000.000đ (bà T đã giao cho ông B 400.000.000đ). Ngày 05/8/2022 ông B ký hợp đồng sang nhượng đất với bà Nguyễn Lệ C có nội dung: đặt cọc trước cho ông Ba 600.000.000đ để nhận chuyển nhượng thửa đất 15, loại đất thổ cư, có diện tích 21m x 55m với giá 3.150.000.000đ (bà T đã giao cho ông B 200.000.000đ). Ông B, bà T, bà C thống nhất bà T sang cọc lại bà C nên ngày 05/8/2022 ông B ký hợp đồng sang nhượng đất với bà C và ghi số tiền đặt cọc trước là 600.000.000đ. Ngày 23/9/2022, ông B có nhận số tiền cọc 300.000.000đ bằng hình thức chuyển và nhận từ tài khoản Ngân hàng giữa bà C và bà Trần Thị Kim C1 (con gái ông B). Như vậy, ông B đã nhận cọc tổng cộng là 900.000.000đ.

Ông B đứng tên quyền sử dụng đất và ông B ký hợp đồng đặt cọc với bà T, sau đó thống nhất sang cọc cho bà C và ông B ký hợp đồng đặt cọc với bà C. Bà T1 vợ ông Ba K ký vào hợp đồng đặt cọc nhưng có biết việc ông B nhận cọc chuyển nhượng đất.

Theo Hợp đồng sang nhượng đất ngày 01/6/2022 và ngày 05/8/2022 đều thể hiện nội dung các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất thửa 15 có diện tích 21m x 55m, không xác định tứ cận giáp ranh cụ thể, trong khi đó thửa 15 có diện tích 3.473,1m².

Các đương sự không thống nhất thời hạn thực hiện hợp đồng, ông B căn cứ vào hợp đồng do ông lưu giữ có thể hiện “80 ngày”, bà C cho rằng các bên không thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng như nội dung bản hợp đồng bà lưu giữ. Tại Kết luận giám định số 3394/KL-KTHS ngày 30/9/2024 của Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận:

“1. Chữ số “80” trong nội dung “gian 80 ngày” tại dòng thứ 8 (tính từ dưới lên) trên tài liệu ký hiệu A so với chữ viết đứng tên Hà Thị Đông T trên các tài liệu ký hiệu M1, M2, M3, M6 là không phải do cùng một người viết ra.

2. Không đủ cơ sở kết luận chữ số “80” trong nội dung “gian 80 ngày” tại dòng thứ 8 (tính từ dưới lên) trên tài liệu ký hiệu A so với chữ viết đứng tên Trần Văn Ú Ba trên các tài liệu ký hiệu M4, M5 là có phải do cùng một người viết ra hay không”.

Vì vậy, việc ông B căn cứ nội dung bản hợp đồng để xác định, bà C vi phạm thời hạn thanh toán (80 ngày), ông đã thực hiện việc cắm ranh, nhiều lần liên hệ bà C để thực hiện hợp đồng nhưng không được, xem như bà C có lỗi nên phải chịu mất tiền cọc là không có căn cứ.

Ông B có thiện chí muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà C nên đã di dời mồ mả nhưng ông B thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác như bà Hồ Thị Thanh S1, bà Nguyễn Thị Hồng D, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Minh N2, bà Trần Thị T3. Bà C cho rằng ông Ba K ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà C và thực tế ông B ký hợp đồng chuyển nhượng cho người khác.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhận chuyển nhượng đất từ ông B, bà C1 gồm bà Hồ Thị Thanh S1, bà Nguyễn Thị Hồng D, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Minh N2, bà Trần Thị T3 trình bày các ông bà giao dịch chuyển nhượng đất với ông S1 và bà T và ông B thừa nhận là ông chỉ ký vào hợp đồng chuyển nhượng chứ không có thỏa thuận mua bán đất với người có quyền lợi liên quan. Hồ sơ vụ án không chứng cứ nào thể hiện bà C đồng ý ông B chuyển nhượng đất cho người khác.

Như vậy, các bên không thỏa thuận cụ thể vị trí đất chuyển nhượng trong hợp đồng, không thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng, các bên có thỏa thuận người nhận cọc (trước đây là bà T, sau đó sang cọc cho bà C) được quyền bán đất cho người thứ ba, sau khi ký hợp đồng thì ông B đã bóc mộ, tiến hành chuyển nhượng cho từng người, từng phần diện tích cụ thể. Việc ông B ký hợp đồng chuyển nhượng với người liên quan do bà T thỏa thuận chuyển nhượng đất là do ông B trước đây nhận 600.000.000đ tiền cọc từ bà T và ông nghĩ rằng bà T, bà C, ông S1 có quan hệ thân nhau và cùng một phía bên đặt cọc nên ông B ký hợp đồng chuyển nhượng với người liên quan. Thực tế thì bà T đã sang cọc chuyển nhượng lại cho bà C nhưng ông B ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho người có liên quan và chứng cứ trong hồ sơ không thể hiện bà C biết hoặc đồng ý để ông B chuyển nhượng đất cho người liên quan và không có chứng cứ ông B đã cản trở phần tiền đặt cọc cho bà C.

Nay giữa ông B và C không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng đất, nên bản án sơ thẩm tuyên buộc ông B trả lại tiền cọc 900.000.000đ cho bà C là có căn cứ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với các giao dịch chuyển nhượng, ông B đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Võ Thị Bích L, ông Nguyễn Văn T2, bà Bùi Ngọc H, bà Hồ Thị Thanh S1, bà Nguyễn Thị Hồng D và tặng cho bà Trần Thị Kim C1 thì bà C không yêu cầu xem xét nên bản án sơ thẩm không xem xét.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Út B; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim C1, bà Đoàn Thị Bé T1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[2] Xét kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm của bị đơn ông Trần Văn Út Ba và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim C1, bà Đoàn Thị Bé T1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Tại đơn khởi kiện đề ngày 31/10/2023 của bà C, bà C yêu cầu ông B hoàn trả 750.000.000đ và đã được Toà sơ thẩm thụ lý. Sau đó ngày 26/02/2024, bà C có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông B trả 2.700.000.000đ (trong đó có 900.000.000đ tiền cọc và 1.800.000.000đ tiền phạt cọc) và được Toà sơ thẩm thụ lý bổ sung ngày 07/3/2024. Đến khi xét xử sơ thẩm, bà C chỉ yêu cầu hoàn trả 900.000.000đ tiền cọc, không yêu cầu phạt cọc nên vẫn nằm trong phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Do đó ông B, bà C1, bà T1 kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng giữa các bên: Ngày 01/6/2022, ông B ký hợp đồng sang nhượng đất với bà T có nội dung: đặt cọc trước cho ông Ba 400.000.000đ để nhận chuyển nhượng thửa đất 15, loại đất thổ cư, có diện tích 21m x 55m với giá 3.150.000.000đ (bà T đã giao cho ông B 400.000.000đ). Ngày 05/8/2022, ông B ký hợp đồng sang nhượng đất với bà Nguyễn Lệ C có nội dung: đặt cọc trước cho ông Ba 600.000.000đ để nhận chuyển nhượng thửa đất 15, loại đất thổ cư, có diện tích 21m x 55m với giá 3.150.000.000đ (bà T đã giao cho ông B 200.000.000đ). Ông B, bà T, bà C thống nhất bà T sang cọc lại bà C nên ngày 05/8/2022 ông B ký hợp đồng sang nhượng đất với bà C và ghi số tiền đặt cọc trước là 600.000.000đ. Ngày 23/9/2022, ông B nhận số tiền cọc 300.000.000đ bằng hình thức chuyển và nhận từ tài khoản Ngân hàng giữa bà C và bà Trần Thị Kim C1 (con gái ông B).

[5] Sau khi ông B ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T, bà C thì phía ông B, bà T1 đã ký chuyển nhượng các phần đất liên quan thửa số 15 cho nhiều người như: Ngày 23/9/2022 chuyển nhượng cho bà Bùi Ngọc H diện tích 210m² với giá 160.000.000đ, ngày 23/9/2022 chuyển nhượng cho bà Võ Thị Bích L diện tích 105m² với giá 90.000.000đ, ngày 26/9/2022 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 diện tích 128m² với giá 110.000.000đ, ngày 19/01/2023 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng D diện tích 104,9m² với giá 120.000.000đ, ngày 19/01/2023 chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Thanh S1 diện tích 104,9m² giá 120.000.000đ, ngày 19/01/2023 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim C1 diện tích 316,3m². Sau đó phần đất 316,3m² được tách thành 3 phần và ngày 17/3/2023 bà C1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Minh N2 106,5m² với giá 50.000.000đ, ngày 17/3/2023 bà C1 chuyển nhượng cho bà Trần Thị T3 104,9m² với giá 50.000.000đ, ngày 17/3/2023 bà C1 chuyển nhượng cho ông Bùi Thế V 104,9m² với giá 50.000.000đ.

[6] Ông B cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B với bà T, bà C thực tế nhóm người mua là ông S1, bà C, bà T có quan hệ họ hàng thân thích với nhau nên ông mới bán đất, còn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như bà S1, bà D, ông T2, bà N2, bà T3,... đây là những khách hàng của ông S1 đứng giùm ông S1 sau khi các bên đã tiến hành đặt cọc. Hội đồng xét xử thấy rằng các giao dịch chuyển nhượng sau khi ông B ký chuyển nhượng cho bà T, bà C đã diễn ra liên tiếp, có mối liên hệ về thời gian, nguồn tiền và mục đích. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ, xác minh, lấy lời khai đầy đủ đối với những người đã nhận chuyển nhượng đất từ ông B, bà T1 để làm

rõ các tình tiết của vụ án như: Ai là người thực tế bỏ tiền mua đất? Việc giao tiền giữa các bên diễn ra như thế nào? Quan hệ giữa bà C, bà T và ông S1 có phải là hùn vốn mua đất, phân lô bán nền hay không?

[7] Đối với số tiền cọc: Theo trình bày của bà C thì ông B nhận tiền cọc 03 lần với số tiền 900.000.000đ, trong đó: Kết chuyển tiền từ bà T sang bà C ngày 05/8/2022 là 600.000.000đ nên mới lập hợp đồng chuyển nhượng từ ông B với bà T sang hợp đồng chuyển nhượng ông B với bà C và chuyển khoản 300.000.000đ vào ngày 23/9/2022. Còn ông B thì cho rằng số tiền 600.000.000đ kết chuyển ngày 05/8/2022 thực tế ông không có nhận. Xét thấy, lời trình bày của các bên không thống nhất, có sự mâu thuẫn, số tiền 300.000.000đ được bà C chuyển vào tài khoản của bà Kim C1 (con gái ông B) ngày 23/9/2022 trùng thời điểm ông B ký hợp đồng chuyển nhượng với những người liên quan khác như bà Bùi Ngọc H, bà Võ Thị Bích L. Tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc V1 trình bày ông là cò đất, có tham gia chứng kiến giao dịch ngày 01/6/2022 giữa ông B với ông S1, bà C và bà T, việc mua đất là của anh em trong gia đình ông S1, bà C, bà Thu M chung. Cấp sơ thẩm có tiến hành đối chất nhưng chưa đối chất đầy đủ giữa tất cả đương sự, người làm chứng, chưa tiến hành thu thập chứng cứ và đánh giá đầy đủ chứng cứ, lời khai của các đương sự, người làm chứng để làm rõ mục đích thực sự của việc giao nhận tiền trên là tiền đặt cọc hay tiền thanh toán việc chuyển nhượng, là tiền của cá nhân bà C hay có quan hệ hùn vốn mua đất để phân lô chuyển nhượng giữa bà C, bà T, ông S1 không mà cấp sơ thẩm lại nhận định số tiền trên là tiền đặt cọc riêng của bà C là chưa đủ căn cứ vững chắc.

[8] Ngoài ra, người làm chứng ông Nguyễn Ngọc V1 xác định có tham gia phiên tòa sơ thẩm, có trình bày về việc mua bán đất, hùn vốn, phân lô, chuyển tiền giữa các bên, tuy nhiên bản án sơ thẩm không đánh giá, không phân tích lời khai này, không thể hiện rõ lý do chấp nhận hay bác bỏ, từ đó đã làm ảnh hưởng đến tính khách quan của bản án sơ thẩm.

[9] Do cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ và chứng minh, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc đánh giá chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thực hiện, bổ sung được nên để đảm bảo bản án có tính khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác thì Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Trần Văn Út B, bà Trần Thị Kim C1 và bà Đoàn Thị Bé T1, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Tây Ninh), giao hồ sơ về Tòa án nhân dân khu vực 5 – Tây Ninh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông B, bà T1, bà C1 không phải chịu, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn Út B, bà Trần Thị Kim C1 và bà Đoàn Thị Bé T1.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An (nay là Toà án nhân dân khu vực 5 – Tây Ninh).

1. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về Toà án nhân dân khu vực 5 – Tây Ninh giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Út B, bà Đoàn Thị Bé T1 và bà Trần Thị Kim C1 không phải chịu. Hoàn trả cho ông Trần Văn Út B, bà Đoàn Thị Bé T1 và bà Trần Thị Kim C1 mỗi người 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu số 0011032, 0011030 và 0011031, cùng ngày 02/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5, tỉnh Tây Ninh).

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 5 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc