TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 75/2026/DS-PT
Ngày: 18 - 5 - 2026
V/v: Tranh chấp buộc thực hiện hợp đồng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Phượng

Ông Trần Công Đoàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Chinh – Thư ký Tòa án nhân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình: Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2026 về việc "Tranh chấp buộc thực hiện hợp đồng" do có kháng cáo của anh Vũ Thành N là nguyên đơn trong vụ án đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Vũ Thành N, sinh năm 1993; địa chỉ: tổ dân phố P, phường H, tỉnh Ninh Bình. Có mặt.

Bị đơn: Chị Phùng Thị G, sinh năm 1984; địa chỉ: thôn Đ, xã G, tỉnh Ninh Bình. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 25/8/2025, lời khai trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn anh Vũ Thành N trình bày: Chị G có nhờ anh bán giúp lô đất kí hiệu số CL1- 6 với diện tích 100 m^2, trên đường gom của trục đường

kinh tế biển C - N (lô đất CL1 - 6 do anh Nguyễn Thanh T là người trúng đấu giá tại Giấy xác nhận số 06 do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh N ban hành ngày 23/6/2025). Ngày 01/7/2025, do sắp phải vào tiền cọc nhà nước lô đất trên nên chị G có nhờ anh bán giúp với giá bằng với giá chị đã nhập với các nhà đầu tư trước, chênh lên so với giá trúng đấu giá là 120.000.000 đồng. Anh đồng ý mua lô đất trên để hỗ trợ chị với giá hòa vốn, qua hình thức chuyển cọc online 50.000.000 đồng vào tài khoản của chị G, thời gian vào tiền là 7 ngày, tính từ ngày 01/7/2025, hạn cuối thanh toán là ngày 08/7/2025. Ngày 02/7/2025, chị G yêu cầu anh phải thanh toán đủ số tiền cọc nhà nước của lô đất CL1 - 6 là 350.000.000 đồng và số tiền chênh lệch 120.000.000 đồng. Anh không đồng ý vì đã thống nhất trong tin nhắn với chị G là sau 7 ngày mới phải thanh toán số tiền trên. Anh cũng có nói với chị G sẽ cố gắng chuyển khoản sớm cho chị vào ngày 07/7/2025. Chị G đồng ý với phương án đó và có chuyển số điện thoại của chị D hiện đang giữ hồ sơ trúng đấu giá, và địa điểm công chứng tại văn phòng C, E T, thành phố N. Tuy nhiên, đến ngày 05/7/2025, chị G nhắn tin cho anh là không đồng ý bán lô đất này cho anh nữa, do lúc trước suy nghĩ vội vàng, do anh tự chuyển khoản cho chị G, chị G chưa đồng ý, mặc dù chính chị G là người tha thiết nhờ anh bán hòa vốn và chủ động nhắn số tài khoản của chị G cho anh. Anh không đồng ý và có gọi lại cho chị G nhiều lần không được. Đến 18h.18p ngày 05/7/2025, anh có nhận được thông tin từ một người bạn là chị G đã tự ý chuyển khoản ngược lại cho anh số tiền là 55.000.000 đồng (50.000.000 đồng tiền cọc anh đã chuyển cho chị G và không rõ 5.000.000 đồng kia là tiền gì). Anh kiểm tra lại tài khoản ngân hàng thì đúng thông tin như vậy, anh bất ngờ vì chị G không nói gì với anh trước về việc này. Sau đó anh có nhắn chị G là anh không đồng ý việc chị G tự ý chuyển khoản trả anh số tiền cọc. Ngày 05/7/2025 anh chủ động chuyển khoản toàn bộ số tiền còn lại 470.000.000 đồng theo thỏa thuận, mặc dù vẫn chưa đến ngày thanh toán và anh chuyển khoản trả chị G 5.000.000 đồng, cùng ngày 05/7/2025 chị G đã chuyển lại anh số tiền 470 triệu đồng cho anh và nói không đồng ý bán lô đất CL1 - 6 cho anh, nếu tiếp tục chuyển là coi như chị G không biết, do anh tự ý chuyển.

Do anh gọi điện nhắn tin nhiều lần cho chị G không được nên anh đã nhắn với chị G nếu ngày hôm sau không chủ động liên hệ với anh thì anh sẽ đưa toàn bộ nội dung lên trên mạng xã hội để mọi người cùng biết. Đến trưa ngày 06/7/2025, do chị G không liên hệ gì với anh nên anh đã chia sẻ vụ việc trên lên mạng xã hội Facebook và Z, anh trình bày tóm tắt đúng những gì anh nêu trên và không xúc phạm gì chị G, anh cảnh báo mọi người cẩn trọng khi làm việc với chị G do đã không tuân thủ theo thỏa thuận giữa 2 bên. Đến ngày 07/7/2025, anh được biết lô đất CL1 - 6 đã được chị G bán cho chị Dương Thị T1 khi chưa giải quyết xong tranh chấp với anh.

Sau khi sự việc xảy ra hai bên có đơn đề nghị công an xã G, tỉnh Ninh Bình giải quyết. Công An xã G kết luận sự việc không có dấu hiệu vi phạm hình sự.

Trong đơn khởi kiện, anh ghi người liên quan là anh Nguyễn Thanh T và chị Dương Thị T1, tuy nhiên anh xác định lại việc khởi kiện giữa anh và chị G thì anh T và chị T1 không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mà anh T và chị T1 chỉ là người làm chứng trong vụ án. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, anh có trực tiếp gọi điện cho anh T theo số điện thoại 0944083382 và gọi điện cho chị T1 theo số điện thoại 0362807938 nhưng anh T và chị T1 đều nói không liên quan và không đến Tòa án làm việc. Anh biết Tòa án đã nhiều lần ra giấy báo, giấy triệu tập nhưng anh T và chị T1 đều không đến làm việc, anh đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt anh T và chị T1.

Việc thỏa thuận đặt cọc giữa anh và chị G, sau đó hai bên đã chuyển khoản trả lại hết tiền cho nhau, hai bên không còn vướng mắc gì với nhau về số tiền đặt cọc. Nay anh xác định chị G không phải là chủ của lô đất CL1 - 6, chủ lô đất CL1 - 6 là của anh Nguyễn Thanh T nhưng do chị G đã nhận cọc nên chị G phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, phải có trách nhiệm bán lô đất CL1 - 6 này cho anh như đã thỏa thuận, ngoài yêu cầu này ra anh không còn yêu cầu nào khác.

** Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa bị đơn chị Phùng Thị G trình bày:* Chị biết được thông tin anh Nguyễn Thanh T trúng đấu giá lô đất CL1 - 6 khu dân cư tập trung B, xã N, huyện N. Do quen biết với nhiều người bạn và biết được anh T có bán thửa đất đó và có nhờ chị đăng bán, khi chị đăng bán lô đất này trên phương tiện truyền thông thì anh N đã chủ động liên hệ với chị và bảo rằng lô này đang rẻ nhất so với giá mấy lô bên cạnh nên anh N bảo anh sẽ ưu tiên bán lô này trước, hai bên có trao đổi qua M và Z… về việc mua bán lô đất này, cụ thể: Khoảng 09 h27 phút, ngày 01/7/2025 anh N chủ động gọi Zalo cho chị để trả giá lô đất CL1- 6 khu dân cư tập trung Bơn Ngạn, anh N trả bằng giá nhập là 1.875.000.000 đồng, chị nói chị phải báo lại cho chủ đất, bây giờ chị bận để khi khác nói chuyện, anh N có xin số tài khoản của chị, chị cũng cho nhưng chị ko nghĩ là anh N chuyển khoản, hai bên chưa có thỏa thuận về đặt cọc bao nhiêu, hình thức cọc như thế nào và các thỏa thuận liên quan, thì một lúc sau chị xem tin nhắn Zalo thấy anh N chuyển khoản cho chị 50.000.000 đồng, chị có nói là sao chuyển ít vậy và nhắn cho anh N nếu anh N bán được thì chủ đất sẽ ra lộc 2.000.000 đồng.

Hôm sau ngày 02/7/2025, đến hạn nộp tiền vào công chứng và cọc chênh cọc nhà nước chị có trao đổi với anh N vào cọc, chị cho địa chỉ của Văn phòng công chứng, số điện thoại người liên hệ công chứng và vào tên hồ sơ của anh N, nhưng hôm đó anh N không đi lên Văn phòng công chứng. Sau đó, chị không thực hiện được việc bán đất cho anh N vì đã có người nhận vào cọc, chị trả lại anh N 55.000.000 đồng thông qua chuyển khoản, chị ghi rõ là trả lại cọc 50.000.000 đồng và bù thêm 5.000.000 đồng cho số ngày chị cầm của anh N 50.000.000 đồng nhưng anh N không đồng ý và chuyển trả lại chị số tiền 55.000.000 đồng và chuyển số tiền 470.000.000 đồng (*gồm tiền cọc chênh và cọc nhà nước*), chị đã chuyển khoản trả lại ngay cho anh N 470.000.000 đồng.

Do anh N chia sẻ vụ việc trên lên mạng xã hội Facebook, Z, nói xấu bôi nhọ chị nên hai bên có đơn đề nghị công an xã G, tỉnh Ninh Bình giải quyết. Công An xã G kết luận sự việc không có dấu hiệu vi phạm hình sự.

Lô đất trên vẫn đứng tên anh T, anh T chưa chuyển nhượng cho ai. Chị cũng nhất trí như ý kiến của của anh N là anh T và chị T1 không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, có chăng chỉ là người làm chứng trong vụ án. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, chị cũng gọi điện trực tiếp cho anh T theo số điện thoại 0944083382 và gọi điện cho chị T1 theo số điện thoại 0362807938 nhưng anh T nói không liên quan và không đến Tòa án làm việc. Còn chị T1 nói chị sẽ có văn bản về việc chị không liên quan, không đến Tòa án làm việc, nhưng chị T1 cũng không gửi văn bản giấy tờ gì về Tòa án. Chị biết Tòa án đã nhiều lần ra giấy báo, giấy triệu tập nhưng anh T và chị T1 đều không đến làm việc, chị cũng đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt anh T và chị T1.

Nay anh N khởi kiện buộc chị phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chị không đồng ý, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện, hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện được vì lô đất CL1-6 không phải là của chị mà thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Thanh T. Chị và anh N có thỏa thuận về lô đất này, anh N cũng biết lô đất này không phải của chị nhưng vẫn giao dịch. Sau khi không thực hiện được chị đã thanh toán đầy đủ cho anh N và gửi thêm 5.000.000 đồng là tiền coi như chị cầm mấy ngày 50.000.000 đồng của anh N, nhưng sau đó anh N đã chuyển trả lại chị 5.000.000 đồng, số tiền cọc 50.000.000 đồng của anh N chị đã trả đủ lại cho anh theo hình thức chuyển khoản, giữa hai bên không còn vướng mắc gì với nhau về tiền đặt cọc nữa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 Tòa án nhân khu vực 10 - Ninh Bình đã quyết định: Căn cứ các Điều 117, 118, 122, 328, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 45 Luật đất đai 2024. Các Điều 26, 35, 39, 147, 235, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Thành N đối với chị Phùng Thị G về việc buộc thực hiện hợp đồng.

2. Về án phí: Anh Vũ Thành N phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0001400 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 13 tháng 01 năm 2026 anh Vũ Thành N là nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 Tòa án nhân khu vực 10 - Ninh Bình; lý do không nhất trí phần quyết định của bản án sơ

thẩm vì không khách quan và không đảm bảo quyền là lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình đề nghị Hội đồng xét xử:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Vũ Thành N.

Về án phí đương sự phải nộp theo qui định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, anh Vũ Thành N nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của anh Vũ Thành N:

Lô đất CL1-6 tại thời điểm giao dịch (tháng 7/2025) mới chỉ có Giấy xác nhận trúng đấu giá đứng tên anh Nguyễn Thanh T, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính với nhà nước. Theo Điều 45 Luật Đất đai quy định về các điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất thì tài sản này chưa đủ điều kiện đưa vào giao dịch chuyển nhượng. Mặt khác, chị G không phải là chủ sở hữu và không có ủy quyền hợp pháp từ anh T để định đoạt thửa đất. Do đó, đối tượng của giao dịch không thể thực hiện được. Yêu cầu buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn là không có cơ sở.

Về thỏa thuận đặt cọc: Các đương sự đều thừa nhận giao dịch đặt cọc đều qua tin nhắn. Mặc dù tin nhắn có giá trị dữ liệu điện tử, nhưng nội dung giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật (định đoạt tài sản của người khác khi chưa đủ điều kiện giao dịch). Căn cứ Điều 407, Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015, giao dịch đặt cọc này bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập.

Về trách nhiệm bồi thường và phạt cọc: Do giao dịch vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015. Ngày 05/7/2025, chị G đã hoàn trả 50.000.000 đồng tiền gốc cho anh N (và trả dư 5.000.000 đồng). Anh N không chứng minh được thiệt hại thực tế phát sinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh N không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác. Do đó, HĐXX không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Vũ Thành N.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình xác định quan hệ pháp luật, tư cách của những người tham gia tố tụng, thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dụng: Tòa án nhân dân khu vực 10 - Ninh Bình đã áp dụng qui định của Bộ luật dân sự, Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành để giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Những nội dung kháng cáo của anh Vũ Thành N không có căn cứ chấp nhận. HĐXX quyết định không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 Tòa án nhân khu vực 10 - Ninh Bình.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[5] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nên anh Vũ Thành N phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Vũ Thành N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 71/2025/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2025 Tòa án nhân khu vực 10 – Ninh Bình

2. Về án phí phúc thẩm: anh Vũ Thành N phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã được nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000219 ngày 13/01/2026 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 10 - Ninh Bình. Anh N đã nộp đủ.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (18/5/2026).

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi

hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *TANDTC tại Hà Nội;*
- *TAND KV 10 – Ninh Bình;*
- *VKSND tỉnh Ninh Bình;*
- *THADS KV 10 – Ninh Bình;*
- *Phòng TT-KTNV-THA;*
- *Lưu hồ sơ, Văn phòng Tòa án*.

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

Mai Anh Tuấn