

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 803/2025/DS-PT
Ngày: 18-12-2025
“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: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 558/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025, về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2025/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 632/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố N, Phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố N, Phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố N, Phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

2. Ông Nguyễn Trọng N1, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố N, Phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trọng N1: Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố N, Phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình làm việc và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Văn D do bà Nguyễn Thị M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 12/11/2024, ông Nguyễn Văn D được cò đất là bà Trần Thị Y giới thiệu cho đi xem 02 phần đất mặt tiền nhựa đường 6 mét tọa lạc tại Khu phố N, phường N, thành phố T. Ông D chỉ xem qua giấy tờ chứ không biết vị trí chính xác ở đâu, nên cò đất đã dẫn đi xem đất, sau khi xem xong vị trí đất thấy phù hợp với nhu cầu của ông D nên chốt với giá mua 02 phần đất với giá mua bán mỗi phần đất là: 800.000.000đ (T trăm triệu đồng), tổng cộng là: 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng). Ngay sau khi thống nhất được giá cả, bên cò đất có đưa cho ông D số điện thoại của bên bán là bà Nguyễn Thị Kim N để trao đổi và chuyển khoản đặt cọc cũng như ký hợp đồng đặt cọc.

Cùng ngày 12/11/2024, ông D liên hệ với bà N và được biết bà N sở hữu một thửa số 597 còn một thửa 596 do ông Nguyễn Trọng N1 sở hữu. Bà N chịu trách nhiệm nhận cọc thay cho ông N1 nên ông D đã chuyển khoản cọc cho bà N tổng số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), bao gồm: đặt cọc thửa 596 với số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và thửa 597 với số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng). Sau khi nhận được tiền cọc, ông D đã liên hệ ông N1, bà N ký chính thức với ông D hợp đồng đặt cọc,

Vào ngày 13/11/2024, ông D có liên hệ hỏi bà N đi chỉ cho ông D vị trí đất thêm lần nữa nhưng bà N bận không đi được. Ông D nghi ngờ nên tự tìm hiểu và đến vị trí đất mới biết được đất thuộc sở hữu của bà N và ông N1 theo giấy tờ ký cọc với ông D là 02 phần đất có mặt tiền đường bê tông khác hoàn toàn với 02 phần đất mà cò đất dẫn ông D đi xem ngày 12/11/2024 có mặt tiền đường nhựa, gần đường Đ. Phát hiện được sự việc có sự nhầm lẫn về vị trí đất nên ông D có liên hệ với bà N, ông N1 cũng như phía cò đất để yêu cầu hoàn trả lại tiền đặt cọc thì phía cò đất thừa nhận có sự nhầm lẫn nên đồng ý trả lại tiền cọc nhưng bà N và ông N1 đến thời điểm hiện tại vẫn không đồng ý trả lại tiền đã nhận cọc cho ông D.

Việc làm này là xâm phạm trực tiếp, nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D, chính vì vậy, ông D khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết

tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc do có sự nhầm lẫn. Nay ông D xin xác định lại yêu cầu khởi kiện của mình như sau:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Kim N, đối với phần đất thuộc thửa 597, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khu phố N, Phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Phường N, tỉnh Tây Ninh), đồng thời buộc bà N trả lại cho ông D số tiền là 18.000.000 đồng (ông D đã nhận lại được tổng cộng 32.000.000 đồng từ những người cò đất xong).

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Trọng N1, đối với phần đất thuộc thửa 596, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khu phố N, Phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Phường N, tỉnh Tây Ninh), đồng thời buộc ông N1 trả lại cho ông D số tiền là: 50.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Bà N có nhu cầu bán phần đất có diện tích 123m², thuộc thửa 597, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Phường N, tỉnh Tây Ninh). Bà N có biết bà T1 là người môi giới (cò đất) nên có nhờ tìm người bán dùm và có gửi giấy đất và vị trí đất cho bà T1. Sau đó, bà T1 có liên hệ với bà Y nhờ bán, bà Y có liên hệ trực tiếp với bà N thỏa thuận về hoa hồng, bà N có gửi giấy đất của bà cho bà Y. Bà Y là người giới thiệu ông D mua phần đất này, bà Y là người trực tiếp dẫn ông D đi xem vị trí đất. Sau khi đã xem vị trí đất thì ông D thống nhất mua và yêu cầu đặt cọc. Ngày 12/11/2024 bà N và ông D có liên hệ trực tiếp thỏa thuận mua bán. Bà N có hỏi ông D mua luôn phần đất của ông Nguyễn Trọng N1 kế bên đất của bà không thì ông D đồng ý. Bà N có gửi giấy đất của ông N1 cho ông D xem, ông D thống nhất đồng ý mua luôn phần đất của ông N1. Hai bên thống nhất thỏa thuận đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng, mỗi phần đất là 50.000.000 đồng. Ngày 12/11/2024 ông D chuyển khoản cho bà N số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Bà N đã chuyển khoản cho ông N1 số tiền là 50.000.000 đồng. Bà N có ký Hợp đồng đặt cọc cho ông D, ngày ghi hợp đồng đặt cọc là 12/11/2024, xác nhận bà có nhận số tiền cọc là 50.000.000 đồng, hẹn trong 30 ngày sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó ông D nói là xem nhầm thửa đất và không đồng ý mua nữa, yêu cầu bà đã trả lại số tiền cọc đã nhận.

Ngày 12/11/2024 khi bà N nhận tiền chuyển khoản cọc từ ông D, bà đã chuyển khoản cho ông N1 50.000.000 đồng, cùng ngày bà chuyển khoản cho bà Y (cò đất) số tiền cò 32.000.000 đồng. Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện

của ông D, lý do ông D là người mua bán đất chuyên nghiệp nên vấn đề nói xem nhầm thửa đất là không có căn cứ. Ông D nhiều lần đến cơ quan bà gây chuyện làm ảnh hưởng đến uy tín, danh dự của bà, công an P có lập biên bản làm việc, tại Công an P đã đưa ra hướng hòa giải nhưng không thành.

Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D, không đồng ý trả lại ông D số tiền cọc đã nhận là 18.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Trọng N1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ông không trực tiếp thỏa thuận mua bán đất với ông D mà thông qua bà N. Bà N có hỏi ông muốn bán phần có diện tích 124m², thuộc thửa số 596, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Phường N, tỉnh Tây Ninh). Ngày 12/11/2024, bà N có liên hệ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này của ông N1, ông đồng ý. Bà N là người đứng ra thỏa thuận nhận cọc từ ông D, bà N có nói với ông Nghĩa L ông D đặt cọc phần đất mua của của ông và bà N mỗi phần là 50.000.000 đồng, bà N nhận chuyển khoản từ ông D 100.000.000 đồng, bà N có chuyển khoản lại cho ông N1 số tiền 50.000.000 đồng. Đến ngày 13/11/2024 ông N1 có ký Giấy nhận tiền bán đất cho ông D, thể hiện ông có nhận của ông D số tiền cọc là 50.000.000 đồng, hẹn đến ngày 29/11/2024 sẽ ra công chứng mua bán.

Ngày 12/11/2024 khi ông D đồng ý nhận chuyển nhượng hai phần đất của ông N1 và bà N thì mọi nội dung trao đổi là thông qua bà N. Bà N là người trực tiếp hay thông qua cò dẫn ông D đi xem vị trí đất ông N1 không rõ cụ thể, nhưng sau đó ông D thống nhất đặt cọc mua hai phần đất này trong ngày 12/11/2024, ông D chuyển khoản cho bà N số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Vào ngày 13/11/2024 ông N1 ra ký Giấy nhận tiền bán đất cho ông D thì trên đường về có yêu cầu ông ghé ngang vị trí đất để xem. Khi xem xong ông D nói là bị nhầm thửa đất, vị trí đất ông D xem trước khi đặt cọc không phải vị trí này và yêu cầu ông N1, bà N phải hoàn trả cọc.

Ông N1 không đồng ý trả lại cho ông D số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng vì ông D có hành vi khiêu nài ông ở cơ quan nơi ông làm việc, ảnh hưởng đến uy tín, danh dự của ông. Trước khi ông D khởi kiện thì các bên có ngồi lại để hòa giải nhưng không thành. Nay ông D khởi kiện, ông N1 yêu cầu tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2025/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh đã căn cứ các Điều 117, 122, 126,

131, 328 Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D đối với bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Trọng N1 về việc tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc.

Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 12/11/2024 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Kim N, đối với phần đất thuộc thửa 597, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khu phố N, Phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Phường N, tỉnh Tây Ninh) và Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 13/11/2024 giữa ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Trọng N1, đối với phần đất thuộc thửa 596, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khu phố N, Phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Phường N, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Kim N có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền cọc đã nhận là 18.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Trọng N1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim N chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Trọng N1 chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền 3.100.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003734 ngày 29/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 20/8/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, cho rằng bà N không có lỗi trong việc cung cấp thông tin không đúng sự thật để không thực hiện việc chuyển nhượng được đất, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vắng mặt không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo, quan điểm giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Ngày 12/11/2024 và 13/11/2024, ông Nguyễn Văn D có ký Hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Kim N và ông Nguyễn Trọng N1 để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất số 596, 597, cùng tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh). Cùng ngày ông D có chuyển khoản cho bà N số tiền cọc của 02 thửa đất là 100.000.000 đồng, bà N có chuyển khoản lại cho ông N1 số tiền 50.000.000 đồng là tiền đặt cọc đối với thửa đất số 596 của ông N1 và bà N có chuyển khoản cho bà Trần Thị Y (người môi giới) tiền môi giới 32.000.000 đồng.

Ông D cho rằng ngày 12/11/2024 bà Y là người môi giới trực tiếp dẫn ông đi xem vị trí đất của bà N và ông N1. Ông D cho rằng vị trí đất mà bà Y dẫn ông đi xem là không đúng với vị trí đất thực tế theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N, ông N1 vì vị trí đất mà bà Y dẫn ông D đi xem là tại hẻm C (đường nhựa), đường Đ, phường N chạy vào khoảng 30-40m bên trái, còn thực tế đất của bà N, ông Nghĩa L đường bê tông cách đó khoảng 500m.

Theo Biên bản xác minh ngày 23/7/2025 bà Trần Thị Y trình bày: Vào ngày 12/11/2024 bà Y không dẫn ông D đi xem vị trí đất của bà N, ông N1 mà ngồi quán nước chờ cùng với ông Đ, ông D1, bà Kim A. Ngày hôm sau ông D yêu cầu ông N1 trực tiếp dẫn đi xem vị trí đất thì phát hiện nhầm lẫn vị trí đất. Ông Hà Văn N2 trình bày vào ngày dẫn ông D đi xem vị trí đất có mặt ông, bà Y và một số cò đất khác. Vị trí đất các cò đất chỉ cho ông D là tại hẻm C, đường Đ, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, chạy vào khoảng 30-40m, phía bên trái. Ông N2 xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng có sự nhầm lẫn về vị trí đất. Bà Y là cò đất, chịu trách nhiệm dắt bên mua đi xem, vị trí đất mà bà Y chỉ cho ông D xem có vị trí không đúng so với đất thực tế được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N, ông N1. Ngày 12/11/2024, bà Y có đưa cho ông N2 tiền môi giới 7.000.000 đồng, khi các bên xảy ra tranh chấp ông N2 đã trả lại cho ông D số tiền 7.000.000 đồng.

Như vậy, ngày 12/11/2024 bà N, ông N1 không có trực tiếp dẫn ông D đi xem vị trí 02 thửa đất số 596, 597 mà thông qua người môi giới dẫn đi xem. Người môi giới là bà Y, ông N2 cũng thừa nhận vị trí đất mà bà Y, ông N2 chỉ

cho ông D xem có vị trí không đúng so với vị trí đất thực tế được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N, ông Nghĩa L do nhầm lẫn. Sau đó, bà Y, ông N2 đã trả lại tiền môi giới 32.000.000 đồng cho ông D. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim N không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử 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:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D do bà Nguyễn Thị M đại diện; bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Trọng N1, ông N1 do bà Nguyễn đại D2 theo ủy quyền vắng mặt có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về phạm vi kháng cáo:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Trọng N1 về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc; yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim N có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền cọc đã nhận là 18.000.000 đồng; yêu cầu ông Nguyễn Trọng N1 có nghĩa vụ trả lại cho ông D số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn do bà Nguyễn đại D2 kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, liên quan đến nội dung kháng cáo của đương sự.

[4] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim N, thấy rằng:

[4.1] Bà Nguyễn Thị Kim N là chủ sử dụng thửa 597, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại khu phố N, Phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Phường N, tỉnh Tây Ninh).

Ông Nguyễn Trọng Nghĩa L chủ sử dụng thửa 596, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khu phố N, Phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Phường N, tỉnh Tây Ninh).

[4.2] Ông D, bà N và ông N1 đều xác định ngày 12/11/2024, 13/11/2024 các bên có lập hợp đồng đặt cọc thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 597, thửa 596, mỗi thửa đất đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng. Cùng ngày ông D đã chuyển khoản cho bà N số tiền cọc của 02 thửa đất là 100.000.000 đồng, bà N có chuyển khoản lại cho ông N1 số tiền 50.000.000 đồng là tiền đặt cọc đối với thửa đất số 596 của ông N1 và bà N có chuyển khoản cho bà Trần Thị Y (người môi giới) tiền môi giới 32.000.000 đồng. Theo đó, ông D đã chuyển khoản trực tiếp cho bà N số tiền cọc của hai phần đất là 100.000.000 đồng, bà N có chuyển khoản lại cho ông N1 số tiền 50.000.000 đồng là tiền đặt cọc đối với phần đất của ông N1. Tuy nhiên, các bên không thống nhất lý do hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được nên phát sinh tranh chấp số tiền cọc ông D đã thanh toán.

[4.3] Ông D cho rằng ngày 12/11/2024 bà Trần Thị Y (người môi giới) là người trực tiếp dẫn ông đi xem vị trí đất của bà N và ông N1. Ông D cho rằng vị trí đất mà bà Y dẫn ông đi xem là không đúng với vị trí đất thực tế theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N, ông N1 vì vị trí đất mà bà Y dẫn ông D đi xem là tại hẻm C (đường nhựa), đường Đ, phường N chạy vào khoảng 30-40m bên trái, còn thực tế đất của bà N, ông Nghĩa L đường bê tông cách đó khoảng 500m. Bà N không trực tiếp dẫn ông D đi xem đất, việc thỏa thuận mua bán ông qua người môi giới, bà N có gửi giấy đất của bà cho người môi giới là bà Y. Bà Y là người giới thiệu ông D mua phần đất này, bà Y là người trực tiếp dẫn ông D đi xem vị trí đất. Ông N1 xác định không trực tiếp thỏa thuận mua bán đất với ông D mà thông qua bà N.

[4.4] Theo Biên bản xác minh ngày 23/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10, tỉnh Tây Ninh (bút lục 111-112) người môi giới là bà Trần Thị Y trình bày: Vào ngày 12/11/2024 bà Y không dẫn ông D đi xem vị trí đất của bà N, ông N1 mà ngồi quán nước chờ cùng với ông Đ, ông D1, bà Kim A. Tuy nhiên, bà có nghe ông T2 (cò đất) nói lại là bà N có chỉ vị trí đất cho ông là ở hẻm C, đường Đ, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và ông T2, ông N2 trực tiếp dẫn ông D đi xem đất tại vị trí này. Ngày hôm sau ông D yêu cầu ông N1 trực tiếp dẫn đi xem vị trí đất thì phát hiện nhầm lẫn vị trí đất.

[4.5] Theo Biên bản lấy lời khai đối với ông Hà Văn N2 ngày 27/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (bút lục 94) ông N2 trình bày: Vào ngày dẫn ông D đi xem vị trí đất có mặt ông, bà Y và một số cò đất khác. Vị trí đất các cò đất chỉ cho ông D là tại hẻm C, đường Đ, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, chạy vào khoảng 30-40m, phía bên trái. Sau khi xem xong, tất cả cùng qua quán nước ngồi, ông D đồng ý mua và có gọi điện cho bà N chốt thỏa thuận mua bán đất. Ông N2 có nghe và biết việc ông D có chuyển khoản ngay 100.000.000 đồng để đặt cọc mua hai phần đất của bà N,

ông N1. Ông N2 xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng có sự nhầm lẫn về vị trí đất. Bà Y là cò đất chịu trách nhiệm dắt bên mua đi xem, vị trí đất mà bà Y chỉ cho ông D xem có vị trí không đúng so với đất thực tế được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N, ông N1. Ngày 12/11/2024, bà Y có đưa cho ông N2 tiền môi giới 7.000.000 đồng, khi các bên xảy ra tranh chấp ông N2 đã trả lại cho ông D số tiền 7.000.000 đồng.

Từ những chứng cứ nêu trên, thấy rằng ngày 12/11/2024 bà N, ông N1 không trực tiếp dẫn ông D đi xem vị trí 02 thửa đất số 596, 597 mà thông qua người môi giới dẫn đi xem. Bà N cho rằng có gửi cho bà Phan Mai T3 (người môi giới) hình ảnh, thông tin, định vị thửa đất số 596, 597 qua ứng dụng zalo để cung cấp cho người mua đất. Tuy nhiên, bà T3 trình bày bà T3 giới thiệu chuyển cho bà Trần Thị Y (cũng là người môi giới) nên không đủ cơ sở xác định bà Y đã dẫn ông D đi xem đúng vị trí 02 thửa đất số 596, 597. Bà Y, ông N2 cũng thừa nhận vị trí đất mà bà Y, ông N2 chỉ cho ông D xem có vị trí không đúng so với vị trí đất thực tế được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N, ông N1 và bà Y, ông N2 đã trả lại tiền môi giới 32.000.000 đồng cho ông D.

Mặt khác, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện vị trí đất và hiện trạng con đường phía trước thửa đất. Do đó, có cơ sở xác định việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 12/11/2024 và ngày 13/11/2024 giữa ông D với bà N và ông Nghĩa L có sự nhầm lẫn về vị trí đất mà người môi giới đã dẫn ông D đi xem và vị trí đất thực tế. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc ghi ngày 12/11/2024 và 13/11/2024 giữa ông Nguyễn Văn D với bà Nguyễn Thị Kim N và ông Nguyễn Trọng N1 có sự nhầm lẫn theo quy định tại Điều 126 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D về việc vô hiệu các hợp đồng đặt cọc ghi ngày 12/11/2024 và 13/11/2024 giữa ông Nguyễn Văn D với bà Nguyễn Thị Kim N và ông Nguyễn Trọng Nghĩa L đúng quy định của pháp luật.

[4.6] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Ông Nguyễn Văn D có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc vô hiệu các hợp đồng đặt cọc nêu trên. Ông D xác định bà N có chuyển khoản cho người môi giới số tiền 32.000.000 đồng và ông đã nhận lại đủ số tiền này từ người môi giới, do đó ông D không yêu cầu xem xét giải quyết đối với số tiền bà N chuyển khoản cho người môi giới 32.000.000 đồng. Ông D yêu cầu bà N trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận còn lại 18.000.000 đồng và yêu cầu ông N1 trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận 50.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bà N kháng cáo nhưng không cung cấp chứng

cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2025/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 126, 131, 328 Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D đối với bà Nguyễn Thị Kim N, ông Nguyễn Trọng N1 về việc tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc.

Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 12/11/2024 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Kim N, đối với phần đất thuộc thửa 597, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khu phố N, Phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Phường N, tỉnh Tây Ninh) và Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 13/11/2024 giữa ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Trọng N1, đối với phần đất thuộc thửa 596, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khu phố N, Phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là Phường N, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Kim N có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền cọc đã nhận là 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng).

Ông Nguyễn Trọng N1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Kim N chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Buộc ông Nguyễn Trọng N1 chịu 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền 3.100.000 đồng (ba triệu một trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003734 ngày 29/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Kim N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003408 ngày 25/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

5. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- TPT.TATC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 10-Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 10-Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân