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

Bản án số: 874/2026/DS-PT
Ngày: 03-7-2026
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc; kiện đòi lại quyền sử dụng đất.

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 Lê Hữu Chiến
Các Thẩm phán:
+ Bà Phạm Thị Hồng Vân;
+ Bà Phạm Thị Thanh Giang.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm, thụ lý số 248/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 07 năm 2025, về việc về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; kiện đòi lại quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST, ngày 24-6-2025 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh) có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 466/2026/QĐXX-PT, ngày 22 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Xuân T, sinh năm 1979, trú tại: Số H đường G, ấp K, xã C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1963 (có mặt) và bà Lê Thị Kim T1, sinh năm 1976 (vắng mặt), trú tại: Khu phố T, phường L, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Khang V, sinh năm 1986, trú tại: Khu phố T, phường L, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Kim T1 là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/10/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Xuân T trình bày:

Bà mua phần đất của bà P do người quen giới thiệu, bà mua diện tích 467,9m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Mua giá tiền là 360.000.000 đồng nhưng lúc đưa tiền thì ông V mượn tiền 2.000.000 đồng, nên ghi là 362.000.000 đồng. Hợp đồng công chứng ngày 24/10/2023, đã giao tiền đủ cho ông V. Hiện bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc bà mua là đất trống không ai ở nên không thỏa thuận bàn giao tài sản.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị Kim T1 phải di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất cho bà thuộc thửa 990, tờ bản đồ 27, diện tích 467,9m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H (nay là khu phố T, phường L, tỉnh Tây Ninh).

Bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị Kim T1 trình bày:

Trước khi mua đất của ông V, ông bà có nhờ ông V bán dùm căn nhà của ông vì ông ly hôn và chia tài sản với vợ tên Nguyễn Thị Ngọc T2 và mua lại căn nhà khác giá rẻ hơn. Ngày 09/3/2024 thì thỏa thuận mua bán nhà đất với ông V bằng hợp đồng đặt cọc, ông bà đã giao đủ số tiền 250.000.000 đồng. Lúc ông mua đất là có nhà trên đất nhưng không ai ở nên sau khi mua đất thì ông vô ở liền và sửa nhà thì bà T vô tranh chấp.

Nay ông B, bà T1 yêu cầu giải quyết buộc ông V phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B theo quy định; trường hợp ông bà không lấy được đất thì yêu cầu ông V trả lại cho ông bà số tiền 250.000.000 đồng, chi phí xây dựng sửa nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khang V vắng mặt không trình bày ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST, ngày 24-6-2025 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh) quyết định:

Căn cứ vào các Điều 122, 166, 407, 500 Bộ luật Dân sự và 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Xuân T đối với ông Nguyễn Văn B.

Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị Kim T1 phải di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Xuân T thuộc thửa 990, tờ bản đồ 27, diện tích 467,9m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị Kim T1 được lưu cư 06 (sáu) tháng, kể từ ngày

tuyên án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B đối với ông Nguyễn Khang V. Buộc ông Nguyễn Khang V phải trả lại cho ông B số tiền là 359.421.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Khang V không thi hành số tiền nêu trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành và quyền kháng cáo.

Ngày 15/7/2025 bị đơn là Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Kim T1 nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B, bà T1 và ông Nguyễn Khang V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các ông B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn bà T không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông B. Bà T đồng ý hỗ trợ tiền di dời tài sản cho ông B, bà T1 là 50.000.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Kim T1, sửa án sơ thẩm theo hướng ghi nhận bà T đồng ý hỗ trợ tiền di dời tài sản cho ông B, bà T1 là 50.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự , ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ngày 24/6/2025 Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh) xét xử sơ thẩm vụ kiện, ngày 15/7/2025 bị đơn Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Kim T1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, kháng cáo trong hạn luật định, nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị Kim T1 thấy rằng:

Bà Nguyễn Thị P được cấp giấy CNQSD đất diện tích 467,9 m^2 thuộc thửa số 990 tờ bản đồ số 27. Ngày 17/3/2023 bà P uỷ quyền cho ông Nguyễn Khang V được toàn quyền quyết định đối với diện tích đất trên (hợp đồng uỷ quyền có công chứng).

Ngày 24/10/2023 ông V và bà Nguyễn Xuân T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 467,9 m^2 thuộc thửa số 990 tờ bản đồ số 27; bà T làm thủ tục đăng ký và được cấp giấy CNQSD đất vào ngày 12/7/2024.

Ngày 09/3/2024 ông V ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn B diện tích đất 233,6 m^2 (tức ½ diện tích 467,9 m^2 thuộc thửa số 990 tờ bản đồ số 27 mà ông V đã sang nhượng cho bà T) với giá 250.000.000 đồng. Ông B đã giao đủ tiền và nhận đất trên đất có nhà, ông B vào ở và cải tạo sửa nhà. Theo hợp đồng đặt cọc thì trong hạn 04 tháng (từ ngày 09/3/2024 đến 09/7/2024) thì ông V phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho ông B nhưng sau đó ông V không thực hiện và hiện nay không ai biết ông V và gia đình ở đâu.

[2.1] Ông B, bà T1 yêu cầu công nhận được sử dụng diện tích đất 233,6m^2 (tức ½ diện tích 467,9 m^2 thuộc thửa số 990 tờ bản đồ số 27) mà ông V đã sang nhượng và ông B đã giao đủ tiền, nhận đất và nhà.

Xét thấy, ông V có 01 phần đất đã sang nhượng hết cho bà T, giao giấy đất cho bà T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông V lại sang nhượng cho ông B 01 phần đất được tính là ½ phần đất đã bán cho bà T. Việc ông B sang nhượng đất của ông V, giao đủ tiền và nhận nhà, đất nhưng lập hợp đồng đặt cọc, lẽ ra hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng chứng thực thì phát hiện diện tích đất trên ông V đã sang nhượng cho bà T.

[2.2] Diện tích 467,9 m^2 thuộc thửa số 990 tờ bản đồ số 27 mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Căn cứ vào khoản 4 Điều 6 của Quy định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh T quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, theo đó diện tích tách thửa đối với đất nông nghiệp tại các phường *"Diện tích đất tối thiểu là 500 m^2 (năm trăm mét vuông)"*, đối chiếu với diện tích ông B, bà T1 yêu cầu có diện tích 233,6 m^2, không đủ diện tích tối thiểu theo Quy định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh T nên yêu cầu công nhận được sử dụng diện tích đất 233,6 m^2 của ông B, bà T1 không được chấp nhận.

[3] Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn B, buộc ông Nguyễn Khang V trả cho ông B số tiền chuyển nhượng đất và chi phí sửa nhà tổng cộng 359.421.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Xét điều kiện thực tế của ông B là người cao tuổi, hiện tại ngoài diện tích đang tranh chấp ông B không còn nhà, diện tích đất nào khác, sống bằng làm thuê – công việc thu nhập không ổn định. Tạo điều kiện cho ông B, bà T1 tìm kiếm chỗ ở khác cần ấn định thời gian lưu cư 06 tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (ngày 03/7/2026).

Bà T đồng ý hỗ trợ tiền di dơi tài sản cho ông B, bà T1 là 50.000.000 đồng nên ghi nhận.

[5] Về án phí: Ông Nguyễn Văn B là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Kim T1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 100/2025/DS-ST, ngày 24-6-2025 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Tây Ninh).

Căn cứ vào các Điều 122, 166, 407, 500 Bộ luật Dân sự và 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Xuân T đối với ông Nguyễn Văn B.

Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị Kim T1 phải di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Xuân T thuộc thửa 990, tờ bản đồ 27, diện tích 467,9m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị Kim T1 được lưu cư 06 (sáu) tháng, kể từ ngày 03/7/2026.

Ghi nhận bà Nguyễn Xuân T hỗ trợ tiền di dơi tài sản cho ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị Kim T1 là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B đối với ông Nguyễn Khang V.

Buộc ông Nguyễn Khang V phải trả lại cho ông Nguyễn Văn B số tiền là 359.421.000 (ba trăm năm mươi chín triệu, bốn trăm hai mươi mốt nghìn) đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Khang V, bà Nguyễn Xuân T không thi hành số tiền nêu trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

3. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Khang V phải trả cho bà Nguyễn Xuân T số tiền là 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành (Nay là Thi hành án dân sự Khu vực 11-Tây Ninh) hoàn trả cho bà Nguyễn Xuân T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0011653, ngày 21/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành (Nay là Thi hành án dân sự Khu vực 11-Tây Ninh) hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0011577, ngày 09/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Khang V phải chịu số tiền là 17.971.050 (Mười bảy triệu, chín trăm, bảy mươi một nghìn, không trăm năm mươi) đồng.

- *Án phí phúc thẩm:* các đương sự không phải chịu.

5. 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 thi hành án 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND Khu vực 10 -TN;
- THADS tỉnh TN;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Lê Hữu Chiến