

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 644/2026/DS-PT
Ngày: 11-05-2026
Về việc “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 Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Ngọc Yến
Bà Dương Thuý Hằng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tho, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 05 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 191/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 03 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2025/DS-ST ngày 22 tháng 08 năm 2025 Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 308/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Văn Thị G, sinh năm 1966

Địa chỉ: 2 A, phường H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Thái Hoàng D, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2022) (có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1982

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Hoàng A

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 01 năm 2023 và các lời trình bày tiếp theo tại Tòa án bà G do ông Thái Hoàng D đại diện trình bày như sau:

Vào ngày 03/12/2021, bà G và ông Nguyễn Hoàng A có ký Hợp đồng đặt cọc với nhau để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 766 tờ bản đồ số 33 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) với diện tích 221m² với giá chuyển nhượng là 1.280.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng) với số tiền đặt cọc là 1.000.00.000 đồng (Một tỷ đồng) thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 02/12/2021, các bên sẽ ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều kiện chuyển nhượng là ông Hoàng A phải trực tiếp chuyển mục đích đất LUA lên đất ONT mới chuyển nhượng. Quá thời hạn đặt cọc trên nhưng ông Hoàng A vẫn chưa tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G theo thỏa thuận. Mặc dù và G nhiều lần nhắc nhở. Nay bà G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà G với ông Nguyễn Hoàng A được lập ngày 03/12/2021. Buộc ông Nguyễn Hoàng A trả cho bà G 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng A có văn bản trình bày: Năm 2021 ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Văn Thị G thửa đất 766 tờ bản đồ 33 tọa lạc xã Đ (diện tích ngang 5m x 40m), với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và căn nhà trên đất là 50.000.000đồng. Đồng thời ông có nhận của bà G 200.000.000 đồng để chuyển mục đích sử dụng đất của thửa đất, ông có nhận cọc của bà G là 350.000.000 đồng. Hai bên có hẹn 03 tháng bà G không giao đủ tiền cho ông nên đến năm 2022 ông chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Ngọc P. Bà G không giao tiếp tiền xem như mất cọc. Đối với giấy nhận cọc do bà G xuất trình ông có ký tên. Qua yêu cầu khởi kiện của bà G ông không đồng ý trả 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Tại Bản án sơ thẩm số 161/2025/DS-ST ngày 22 tháng 08 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, đã căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 288, Điều 468, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị G về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” với ông Nguyễn Hoàng A.

Hủy hợp đồng đặt cọc ghi ngày 03/12/2021 giữa bà Văn Thị G với ông Nguyễn Hoàng A ghi ngày 03/12/2021 liên quan thửa 766 tờ bản đồ số 33 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) với diện tích 221m²;

Buộc ông Nguyễn Hoàng A phải trả cho bà Văn Thị G 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) tiền cọc.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

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

Ngày 30/1/2026, bị đơn ông Nguyễn Hoàng A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng A có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng A làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định ngày 03/12/2021 giữa bà Văn Thị G và ông Nguyễn Hoàng A có giao kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 766, tờ bản đồ số 33, toạ lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh. ông A đã ký nhận số tiền 1.000.000.000 đồng. Ông A cho rằng chỉ nhận 550.000.000 đồng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Mặt khác, sau khi nhận tiền cọc, ông A không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận mà chuyển nhượng cho người khác, nên cấp sơ thẩm xác định ông A vi phạm nghĩa vụ, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc hoàn trả số tiền 1.000.000.000 đồng và hủy hợp đồng đặt cọc là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Hoàng A không cung cấp được chứng cứ mới nên kháng cáo không có căn cứ chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng A, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng A làm đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Hoàng A vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.3] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng A, cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh bị kháng cáo, theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng A, thấy rằng:

[2.1] Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 03/12/2021, giữa bà Văn Thị G và ông Nguyễn Hoàng A có xác lập hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 766, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh. Theo nội dung hợp đồng, ông A đã nhận của bà G số tiền 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Lời trình bày của ông A về việc thực tế chỉ nhận của bà G số tiền 550.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, giấy nhận cọc ngày 03/12/2021 và hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn cung cấp đều thể hiện ông A đã nhận số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Ông A cũng thừa nhận chữ ký, chữ viết trên giấy nhận cọc là của mình, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh số tiền ghi trong giấy nhận cọc không đúng với thực tế giao nhận, hoặc chứng minh có việc các bên thỏa thuận chỉ giao nhận 550.000.000 đồng, phần còn lại là khoản tiền khác. Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đương sự đưa ra yêu cầu, ý kiến phản đối thì phải có nghĩa vụ chứng minh. Do ông A không chứng minh được lời trình bày của mình, trong khi chứng cứ bằng văn bản có chữ ký xác nhận của ông A thể hiện rõ số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng, nên cấp sơ thẩm xác định ông A đã nhận của bà G số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.2] Theo giấy nhận cọc và hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2021, sau khi nhận tiền cọc của bà G, ông A có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 766 cho bà G trong thời hạn 60 ngày theo thỏa thuận của các bên. Tuy nhiên, khi hết thời hạn cam kết, ông A không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G mà lại chuyển nhượng thửa đất cho người khác, dẫn đến mục đích giao kết hợp đồng đặt cọc không thực hiện được.

Do đó, có đủ căn cứ xác định ông Nguyễn Hoàng A là bên vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2021 và buộc ông A hoàn trả cho bà G số tiền 1.000.000.000 đồng là phù hợp với nội dung thỏa thuận của các bên, đúng quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Tại cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Hoàng A kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án, cũng không chứng minh được cấp sơ thẩm giải quyết không đúng quy định pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng A, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh..

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông A không được chấp nhận nên ông A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng A.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2025/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 288, Điều 468, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị G về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” với ông Nguyễn Hoàng A.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ghi ngày 03/12/2021 giữa bà Văn Thị G với ông Nguyễn Hoàng A ghi ngày 03/12/2021 liên quan thửa 766 tờ bản đồ số 33 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) với diện tích 221m².

1.2. Buộc ông Nguyễn Hoàng A phải trả cho bà Văn Thị G 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) tiền cọc do ông A đang giữ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Hoàng A phải chịu 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng) án phí dân sự phần buộc trả tiền và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) phần hủy hợp đồng. Tổng cộng ông A phải nộp 42.300.000 đồng (bốn mươi hai triệu, ba trăm nghìn đồng). H lại bà G 21.000.000

đồng (hai mươi một triệu đồng) theo biên lai số 0007729 ngày 06/01/2023 tại Chi cục Thi hành án huyện Đức Hòa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Hoàng A chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 002412 ngày 30/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang thi hành án phí. Ông A đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về hướng dẫn thi hành án: 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Dương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Nguyễn Thị Diễm Hằng

