

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 210/2026/DS-PT
Ngày: 10-02-2026
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán
tài sản

**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 Hoàng Thị Thuý Lành
Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- **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:** Ông Nguyễn Tấn Phát, *Kiểm sát viên.*

Ngày 10 tháng 02 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 693/2025/DS-PT ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2025/DS-ST ngày 29 tháng 06 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 771/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Ngô Hùng V, sinh năm: 1974

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại theo uỷ quyền của ông V: bà Lê Thị Kiều D, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Số A, Tổ A khu phố N, Phường N, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1973

Địa chỉ: Tổ H, xã T, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Ngô Hùng V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/5/2025 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Ngô Hùng V do bà Lê Thị Kiều D đại diện trình bày:

Ông Ngô Hùng V và ông Nguyễn Văn H không có mối quan hệ họ hàng, chỉ có quan hệ quen biết do có làm ăn chung. Ngày 29/6/2024, ông V và ông H có thỏa thuận việc ông H bán cho ông V 02 lô keo gồm 01 lô keo diện tích 22,9 ha tại Tiểu khu E, Suối Bà C thuộc Ban Q với giá 1.350.000.000 đồng và 01 lô keo diện tích khoảng 30,8 ha tại Tiểu khu căn cứ B, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh với giá 121.000.000 đồng/ha.

Sau khi ký hợp đồng thì ông V đã chuyển tiền thanh toán cho ông H vào tài khoản của ông Hằng số 995078 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần N, cụ thể như sau:

- Ngày 29/6/2024 ông V đã chuyển khoản cho ông Hằng số tiền 499.999.000 đồng.
- Ngày 04/7/2024 chuyển khoản 499.999.000 đồng.
- Ngày 10/7/2024 chuyển khoản số tiền 400.000.000 đồng.

Do ông V ở xa không có khả năng khai thác nên ngày 11/7/2024, hai bên thỏa thuận ông V chuyển nhượng lại cho ông H lô keo diện tích 22,9 ha với giá 1.150.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng ngày 11/7/2024 thì việc thanh toán được thực hiện 02 lần, lần 1 thanh toán 180.000.000 đồng, lần 2 thanh toán 970.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thì ông H đã thanh toán cho ông V số tiền 180.000.000 đồng và ông H đã chuyển khoản cho ông V nhiều lần được số tiền 618.000.000 đồng. Tổng cộng ông H đã thanh toán 798.000.000 đồng còn lại số tiền 352.000.000 đồng đến nay ông H không trả.

Ông V đã chuyển cho ông Hằng số tiền 1.400.000.000 đồng trả cho hợp đồng lô 22,9 ha là 1.350.000.000 đồng. Ngày 11/7/2024 ông V bán lại cho ông H với số tiền là 1.150.000.000 đồng. Nay ông V khởi kiện yêu cầu ông H thanh toán cho ông V số tiền còn thiếu trong hợp đồng ngày 11/7/2024 là 352.000.000 đồng và theo hợp đồng ngày 26/9/2024, ông V đã chuyển cho ông Hằng số tiền 1.400.000.000 đồng là dư 50.000.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu ông H trả số tiền là 352.000.000 đồng + 50.000.000 đồng = 402.000.000 đồng. Yêu cầu tính lãi suất 0,83%/tháng kể từ ngày 11/7/2024 đến khi giải quyết xong vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày tại đơn xin cứu xét ngày 24/7/2025:

Vào ngày 29/6/2024, ông H và ông Ngô Hùng V có thỏa thuận sang nhượng 02 lô keo với diện tích là 22,9 ha tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh giá 1.350.000.000 đồng và lô thứ 02 là 30,8 ha tại căn cứ B, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh giá 4.348.000.000 đồng.

Sau khi thống nhất ông Ngô Hùng V chuyển tiền trả đủ lô 22,9 ha (đã được khai thác) còn 500.000.000 đồng là cọc lô 30,8 ha tại căn cứ B, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Đến ngày hẹn vô thanh toán tiền lô 30,8 ha, ông Ngô Hùng V không có khả năng thanh toán, ông H đã thúc giục nhiều lần mà không có khả năng thanh toán nên ông phải khai thác vì ông cũng đã đặt cọc cho bên ông mua 900.000.000 đồng và đã trả tiền môi giới cho bà T là bạn ông Ngô Hùng V 90.000.000 đồng. Ông Ngô Hùng V khởi kiện ông không chấp nhận theo đơn khởi kiện này.

Tại Bản án sơ thẩm số 157/2025/DS-ST ngày 26-9-2025 Tòa án nhân dân Khu vực 11 - Tây Ninh đã căn cứ vào các điều 430, 432, 434, 440 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Hùng V về tranh chấp hợp đồng mua bán với ông Nguyễn Văn H số tiền 352.000.000 đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Hùng V đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả số tiền 50.000.000 đồng.

Ông V có quyền khởi kiện lại vụ án đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn H số tiền 50.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/10/2025, nguyên đơn ông Ngô Hùng V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông H trả cho ông V số tiền 352.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Hùng V không rút đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, cho rằng: Ngày 11/7/2024 ông V có bán cho ông H 01 lô keo diện tích 22,9 ha với giá 1.150.000.000 đồng tại khu E S Chiêm thuộc ban Q, ông H đã thanh toán cho ông V số tiền 798.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 352.000.000 đồng, ông V khởi kiện yêu cầu ông H trả lại số tiền 352.000.000 đồng và lãi suất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hợp đồng mua bán ngày 29/6/2024 mà ông H thanh toán tiền lô keo cho ông V lô keo 22,9 ha và lô keo 30,8 ha để khấu trừ tiền vào hợp đồng ngày 11/7/2024 để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V là không đúng vì ông V và ông H đều không tranh chấp hợp đồng ngày 29/6/2024.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn ông Ngô Hùng V chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn H thanh toán số tiền 352.000.000 đồng theo hợp đồng ngày 11/7/2024, không yêu cầu giải quyết số tiền trong hợp đồng ngày 29/6/2024. Bị đơn ông H không có đơn yêu cầu phản tố và không nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố theo quy định tại Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết cả nội dung liên quan đến hợp đồng ngày 29/6/2024 khi không có yêu cầu phản tố là vượt quá phạm vi khởi kiện. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDSChấp nhận kháng cáo của ông V, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm, buộc ông H trả cho ông V số tiền 352.000.000 đồng và lãi.

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: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Hùng V 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.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn H có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung:

[3.1] Về phạm vi kháng cáo: Ông Ngô Hùng V khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả số tiền nợ trong hợp đồng mua bán cây keo ngày 11/7/2024 số tiền 352.000.000 đồng và lãi suất. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm nên kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông H có nghĩa vụ thanh toán cho ông V 352.000.000 đồng và lãi suất.

[3.2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

Nguyên đơn ông Ngô Hùng V kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét nghĩa vụ của ông theo Hợp đồng mua bán ngày 29/6/2024 khi ông và ông H không tranh chấp, ông Nguyễn Văn H không có đơn yêu cầu phản tố và không nộp tiền tạm ứng án phí là không đúng quy định pháp luật.

Các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, thể hiện: Hợp đồng mua bán ngày 29/6/2024 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H (bên bán) và ông Ngô Hùng V (bên mua), đối tượng là lô keo diện tích 22,9 ha tại Tiểu khu E, Suối Bà C, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh và lô keo diện tích 30,8 ha tại Tiểu khu căn cứ B, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Sau đó, ngày 11/7/2024, các bên tiếp tục ký Hợp đồng mua bán đối với chính lô keo 22,9 ha nêu trên, theo đó ông V chuyển nhượng lại cho ông H.

Như vậy, hai hợp đồng này có cùng đối tượng là lô keo 22,9 ha và Hợp đồng ngày 11/7/2024 được xác lập trên cơ sở quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng ngày 29/6/2024. Quan hệ pháp luật giữa các bên là liên tục, kế tiếp và có liên quan mật thiết với nhau.

Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù ông H không nộp đơn yêu cầu phản tố và không nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 200 và Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng tại các bản tự khai và lời trình bày, ông H đều thể hiện rõ quan điểm của mình đề nghị Tòa án xem xét toàn bộ quá trình giao dịch giữa các bên theo cả hai hợp đồng ngày 29/6/2024 và ngày 11/7/2024, đồng thời cho rằng ông V vẫn còn nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng ngày 29/6/2024.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xem xét Hợp đồng ngày 29/6/2024 không phải là giải quyết một yêu cầu phản tố độc lập nhằm buộc ông V thực hiện nghĩa vụ thanh toán, mà là để làm rõ bản chất quan hệ pháp luật, xác định chính xác quyền và nghĩa vụ thực tế của các bên, từ đó đánh giá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ hay không.

Theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tôn trọng quyền tự định đoạt của đương sự nhưng đồng thời phải giải quyết vụ án trên cơ sở xem xét đầy đủ, khách quan, toàn diện các tài liệu, chứng cứ theo Điều 108 của Bộ luật này. Trường hợp các giao dịch có liên quan chặt chẽ với nhau thì việc đánh giá đồng thời là cần thiết để bảo đảm giải quyết đúng bản chất vụ án, tránh việc giải quyết không triệt để, phát sinh tranh chấp khác.

Từ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Theo hợp đồng mua bán ngày 29/6/2024, Điều 2 của hợp đồng ông V và ông H thỏa thuận giá lô 30,8 ha là 121.000.000 đồng/ha, lần 1 đặt cọc 500.000.000 đồng, cùng ngày ký kết hợp đồng (29/6/2024) ông V đã chuyển khoản thanh toán cho ông H 500.000.000 đồng, đúng với số tiền mà hai bên đã thỏa thuận đặt cọc trong hợp đồng. Như vậy, có cơ sở để chứng minh ngày 29/6/2024 ông V đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng cho lô 30,8 ha, số tiền còn lại 900.000.000 đồng ông V chuyển khoản cho ông H ngày 04/7/2024 và ngày 10/7/2024 để thanh toán cho lô 22,9 ha như ông H trình bày là có căn cứ, phù hợp.

Theo Hợp đồng ngày 29/6/2024, ông V mới thanh toán 900.000.000 đồng đối với lô 22,9 ha, còn phải thanh toán 450.000.000 đồng.

Theo Hợp đồng ngày 11/7/2024, ông H còn phải thanh toán cho ông V số tiền 352.000.000 đồng.

Như vậy, Hợp đồng ngày 29/6/2024 ông V còn nợ ông H chưa thanh toán lô 22,9 ha là 450.000.000 đồng, lô 22,9ha hợp đồng ngày 11/7/2025 ông H đã thanh toán cho ông V 798.000.000 đồng. Sau khi xem xét nghĩa vụ trong hai hợp đồng ngày 29/6/2024 và 11/7/2024 giữa ông V và ông H, ông H thanh toán cho ông V cao hơn số tiền ông V khởi kiện, nhưng ông H không yêu cầu ông V thanh toán phần chênh lệch cho ông H là có lợi cho ông V. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đối với nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 352.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định các Điều 430, 440 và 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát cho rằng không được xem xét nghĩa vụ của ông V theo Hợp đồng ngày 29/6/2024 do ông H không có đơn phản tố và không nộp tạm ứng án phí nhưng việc xem xét này không phải là chấp nhận yêu

cầu phản tố mà chỉ nhằm đánh giá toàn diện quan hệ nghĩa vụ giữa các bên trong cùng một chuỗi giao dịch có liên quan trực tiếp đến yêu cầu khởi kiện. Do đó, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của ông Ngô Hùng V không có căn cứ để chấp nhận, bản án dân sự sơ thẩm đã đánh giá đúng bản chất quan hệ pháp luật và áp dụng pháp luật phù hợp. Đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa không có căn cứ chấp nhận. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vương chịu 300.000 đồng án phí do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố Tụng dân sự.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Hùng V.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 157/2025/DS-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 - tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các điều 430, 432, 434, 440 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Hùng V đối với ông Nguyễn Văn H về tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Hùng V đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Ông V có quyền khởi kiện lại vụ án đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn H số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng theo quy định của pháp luật.

3. Về án dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Hùng V phải chịu 17.600.000 (mười bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ 10.640.000đ (mười triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003446 ngày 13 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh). Ông V còn phải nộp tiếp 6.960.000đ (sáu triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Hùng V phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006098 ngày 07 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang thi hành án phí. Ông V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 11 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương 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**

(Đã ký)

Nguyễn Thị Diễm Hằng

