

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 588/2026/DS-PT

Ngày 24-4-2026

V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc;
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất; hợp đồng vay 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: Ông Nguyễn Quốc Tuấn;

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Phước Thanh;

2. Bà Lê Thị Bích Tuyên.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thanh Xuân - 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.

Trong các ngày 21 và ngày 24 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 193/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2026, về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 290/2025/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 198/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1985; vắng mặt;

2. Ông Lương Văn T, sinh năm 1982; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã M, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà H, ông T: Bà Nguyễn Thanh Lan A, sinh năm 1972. Địa chỉ mới: CH 6.02, Lô E, C N, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 007614, quyền số 11/2024 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 05-11-2024 của Văn phòng C3); có mặt.

Bị đơn: Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp G, xã M, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lâm Thị C1, sinh năm 1952; Địa chỉ: Ấp G, xã M, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người kháng cáo: Bà Lâm Thị C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện ngày 05-11-2024 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 13-01-2025 nguyên đơn ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị Bé H có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là bà Nguyễn Thanh Lan A trình bày:

Vào ngày 20-10-2018, giữa bà H, ông T và ông Đỗ Văn C có ký "Giấy nhận cọc mua bán" và "Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà". Theo 02 hợp đồng, ông C sẽ chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho nguyên đơn tại thửa 420, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Ấp G, Mỹ Hạnh N, Đ, tỉnh Long An với diện tích $5m \times 13m = 65 m^2$; giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Nguyên đơn đã đưa cho ông C số tiền 220.00.000 đồng; thỏa thuận số tiền còn lại 30.000.000 đồng sẽ đưa khi ra công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 19-4-2019, do ông Đỗ Văn C không đủ tiền làm thủ tục về đất đai, nên có mượn ông T, bà Hằng số tiền 25.000.000 đồng và cam kết sẽ hoàn trả số tiền này khi đã tách sổ thửa đất số 389 và thửa số 420, thủ tục tách sổ đã hoàn thành, nhưng đến nay ông C chưa trả số tiền này cho nguyên đơn.

Ngày 19-4-2019, ông T, bà H có mượn của ông C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 613078 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 28-6-1997 cho ông Đỗ Văn C để thực hiện việc tách thửa đất mà nguyên đơn đã đặt cọc mua đất này, thì được biết phần diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và ông C không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; vì không đủ diện tích tối thiểu tách thửa.

Do không thể thực hiện được mục đích thỏa thuận giữa các bên, nên nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ thông báo và yêu cầu ông C hoàn trả lại tiền cọc và tiền mượn, nhưng ông C lẩn tránh.

Nay bà H, ông T khởi kiện yêu cầu:

+ Tuyên vô hiệu "Giấy nhận cọc mua bán" ngày 20-10-2018, được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Bé H với ông Đỗ Văn C2.

+ Tuyên vô hiệu "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở" ngày 20-10-2018, giữa ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị Bé H và ông Đỗ Văn C, bà Lâm Thị C1.

+ Yêu cầu ông Đỗ Văn C, bà Lâm Thị C1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H, ông T số tiền cọc và tiền mượn tổng cộng là 245.000.000 đồng.

Tại Đơn phản tố ngày 23-12-2023, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đỗ Văn C trình bày:

Vào năm 2003 ông có bán cho bà Trần Thị Ú (không biết địa chỉ) phần đất ngang 04, dài 13m; với giá 01m ngang là 8.000.000 đồng; tổng số tiền là 32.000.000 đồng; thuộc một phần thửa 420, 277; cùng tờ bản đồ số 10; tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, ông đã nhận đủ số tiền của bà Ú. Không biết bà Ú bán lại cho bà H, ông T khi nào và bao nhiêu tiền.

Đến ngày 20-10-2018, ông có bán cho bà H, ông T thêm 01m ngang với giá 50.000.000 đồng, nhưng chỉ đưa cho ông 30.000.000 đồng, còn nợ 20.000.000 đồng, 01m ngang mà ông bán cho bà H, ông T liền kê với 04m ngang mà ông đã bán cho bà Ú, thuộc một phần thửa 420, 277; cùng tờ bản đồ số 10; tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, nên ông có mượn của bà H, ông T 25.000.000 đồng. Sau khi trừ 20.000.000 đồng mà ông T, bà H còn nợ ông, thì ông chỉ còn nợ ông T, bà H 5.000.000 đồng.

Ông T, bà H có đến cất nhà trên phần đất mà ông đã bán, nhưng bị Ủy ban nhân dân xã M (nay là Ủy ban nhân dân xã M) không cho cất nhà, vì không phải đất thổ cư. Nay ông không đồng ý hoàn trả lại tiền cho ông T, bà H; mà ông chỉ đồng ý giao đất đã bán.

Ngoài ra, ông có yêu cầu phản tố buộc bà Nguyễn Thị Bé H, ông Lương Văn T trả lại cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 768676, số vào sổ: CS01711 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14-9-2017, tại thửa đất số 276, tờ bản đồ số 10; đất tọa lạc ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 768677, số vào sổ: CS01712 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14-9-2017, tại thửa đất số 277, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị C1 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông C, bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H.

Bản án sơ thẩm dân sự số 290/2025/DSST ngày 28-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bé H, ông Lương Văn T.

T1 vô hiệu “Giấy nhận cọc mua bán” ngày 20-10-2018, được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Bé H với ông Đỗ Văn C2.

Tuyên vô hiệu “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở” ngày 20-10-2018, giữa ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị Bé H và ông Đỗ Văn C, bà Lâm Thị C1.

2. Buộc ông Đỗ Văn C, bà Lâm Thị C1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị Bé H, ông Lương Văn T số tiền 245.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn C.

Buộc bà Nguyễn Thị Bé H, ông Lương Văn T trả lại cho ông Đỗ Văn C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 768676, số vào sổ: CS01711 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14-9-2017 tại thửa đất số 276, tờ bản đồ số 10 tọa lạc ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 768677, số vào sổ: CS01712 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14-9-2017 tại thửa đất số 277, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 07-01-2026, bà Lâm Thị C1 có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H, ông T.

Tại phiên tòa, bà C1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà C1, ông C đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C, bà C1.

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

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Thị C1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Lâm Thị C1 kháng cáo trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Lâm Thị C1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo ông T, bà H trình bày, ngày 20-10-2018, bà H, ông T và ông Đỗ Văn C có ký "Giấy nhận cọc mua bán" và "Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà", cụ thể ông bà nhận chuyển nhượng của ông C phần đất có diện tích $5\text{m} \times 13\text{m} = 65\text{ m}^2$, thửa 420, tờ bản đồ số 3; giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Ông T, bà H đã trả cho ông C số tiền 220.000.000 đồng; thỏa thuận khi công chứng chuyển nhượng đất sẽ trả số tiền còn lại 30.000.000 đồng. Đến ngày 19-4-2019, ông C viết giấy mượn thêm ông T, bà H số tiền 25.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng và làm thủ tục chuyển nhượng đất, nhưng sau đó được biết diện tích đất này không đủ điều kiện tách thửa chuyển nhượng; nên ông T, bà H khởi kiện yêu cầu: Tuyên vô hiệu "Giấy nhận cọc mua bán" ngày 20-10-2018 và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và sở hữu nhà ở ” ngày 20-10-2018; buộc ông C, bà C1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H, ông T số tiền cọc và tiền mượn tổng cộng là 245.000.000 đồng.

Theo ông Đỗ Văn C và bà Lâm Thị C1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H, vì ông bà không chuyển nhượng đất cho ông T, bà H; ông C cho rằng trước đây ông C bán diện tích này cho bà Huỳnh Thị Ú1 (không rõ địa chỉ), sau đó ông C chuyển nhượng thêm cho ông T, bà H 01m ngang dài 13m; nhưng ông C, bà C1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông bà. Đồng thời, ông C, bà C1 không thừa nhận “Giấy nhận cọc mua bán” ngày 20-10-2018, “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà” ngày 20-10-2018 và “Giấy xác nhận cho mượn tiền để lấy sổ” ngày 19-4-2019; nhưng tại Bản kết luận giám định số 551/KL - KTTHS ngày 04-9-2025 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: *“03 (ba) dấu vân tay mang họ tên Đỗ Văn C trên các mẫu cần giám định (ký hiệu A1 đến A3) so với dấu vân tay ngón trỏ bàn tay phải trên mẫu so sánh (ký hiệu M) là dấu vân tay của cùng một người”* là của ông Đỗ Văn C. Do đó, căn cứ Điều 117; Điều 131; Điều 328 của Bộ luật Dân sự, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H là phù hợp với quy định của pháp luật; nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị C1.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị C1; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà C1 là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Thị C1.
3. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 290/2025/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 180; điểm c khoản 1 Điều 217; Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 407; Điều 500; Điều 501; Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bé H, ông Lương Văn T.

4.1. Tuyên bố vô hiệu “Giấy nhận cọc mua bán” ngày 20-10-2018, được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Bé H với ông Đỗ Văn C.

4.2. Tuyên bố vô hiệu “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở” ngày 20-10-2018, giữa ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị Bé H và ông Đỗ Văn C, bà Lâm Thị C1.

4.2. Buộc ông Đỗ Văn C, bà Lâm Thị C1 có trách nhiệm liên đới thanh toán (trả) cho bà Nguyễn Thị Bé H, ông Lương Văn T số tiền 245.000.000 (Hai trăm, bốn mươi lăm triệu) đồng.

4.3. Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên có nghĩa vụ thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13, tương ứng với thời gian chưa thi hành.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn C.

Buộc bà Nguyễn Thị Bé H, ông Lương Văn T trả lại cho ông Đỗ Văn C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 768676, số vào sổ: CS01711 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14-9-2017 tại thửa đất số 276, tờ bản đồ số 10 tọa lạc ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 768677, số vào sổ: CS01712 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14-9-2017 tại thửa đất số 277, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Chi phí giám định dấu vân tay: 10.000.000 đồng, ông Đỗ Văn C có nghĩa vụ chịu. Chi phí này bà Nguyễn Thị Bé H đã nộp xong, nên ông Đỗ Văn C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị B Hằng số tiền 10.000.000 đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Ông Đỗ Văn C, bà Lâm Thị C1 được miễn nộp án phí.

7.2. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bé H 6.425.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006717; 0006716; 0006715 ngày 18-11-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3, tỉnh Tây Ninh).

7.3. Hoàn trả cho ông Lương Văn T 6.425.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006714; 0006713; 0006712 ngày 18-11-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 3, tỉnh Tây Ninh).

7.4. Hoàn trả cho ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị Bé H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002243 ngày 05-8-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Thị C1 được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

9. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

10. 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, 7 và 9 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDTC;
- TAND Khu vực 3;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 3;
- Phòng GD, KT, TT&THA;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn