TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 568/2026/DS-PT
Ngày: 18-06-2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Bà Đặng Thị Ánh Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông La Thành Tân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 06 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 416/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2025/DS-ST ngày 21 tháng 07 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 543/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Tô Điền N, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số A, khu phố A, phường S, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Phạm Ngọc Minh C, sinh năm 2000. Địa chỉ: Số H, đường L, phường A, tỉnh Vĩnh Long (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số E, ấp A, xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng T và ông Lưu Ngọc N1 – Luật sư của Công ty Luật Song Kim thuộc Đoàn Luật sư

Thành phố H

* Người làm chứng do bị đơn triệu tập: Ông Trương Quang B, sinh năm 1984, Địa chỉ: ấp A, xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Điền N và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên vào ngày 21/11/2023, ông Tô Điền N và bà Nguyễn Thị R có ký "Hợp đồng đặt cọc" về việc chuyển nhượng đất, ông N là người đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 91 tờ bản đồ số 11, thửa đất số 488 tờ bản đồ số 11, thửa đất số 578 tờ bản đồ số 10, thửa đất số 268 tờ bản đồ số 26, cùng tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long), bà Nguyễn Thị R là người nhận cọc, số tiền hai bên thỏa thuận nhận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng.

Ông Tô Điền N đã đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng, người nhận cọc là bà Nguyễn Thị R, việc giao nhận tiền cọc đã thực hiện xong và có mặt người làm chứng là bà Lê Thị Ngọc D nên hai bên đã lập "Hợp đồng đặt cọc" ngày 21/11/2023, thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày bà R sẽ hoàn thiện các thủ tục ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên cho ông Tô Điền N, theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc mà bà R không thực hiện phải bồi thường gấp 02 lần số tiền ông N đã đặt cọc.

Hiện nay đã quá thời hạn đặt cọc, ông N đã liên hệ nhiều lần với bà R để yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nhưng bà R cố tình né tránh không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N.

Do đó, ông N yêu cầu hủy "Hợp đồng đặt cọc" lập ngày 21/11/2023 giữa ông với bà Nguyễn Thị R tại các thửa đất số 91 tờ bản đồ số 11, thửa đất số 488 tờ bản đồ số 11, thửa đất số 578 tờ bản đồ số 10, thửa đất số 268 tờ bản đồ số 26, cùng tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long). Đồng thời, ông N yêu cầu bà R phải trả lại số tiền nhận cọc là 700.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng; tổng cộng là 1.400.000.000 đồng.

Tại Văn bản trình bày ý kiến và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ngày 23/12/2024, bà Lê Thị Ngọc D trình bày:

Bà có chứng kiến việc ông Tô Điền N với bà Nguyễn Thị R giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2023 nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất số 91 tờ bản đồ số 11, thửa đất số 488 tờ bản đồ số 11, thửa đất số 578 tờ bản đồ số 10, thửa đất số 268 tờ bản đồ số 26, cùng tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long). Bà R có nhận đủ số tiền mà ông N đặt cọc khi ký hợp đồng đặt cọc là 700.000.000 đồng và cũng có ký, lăn tay trong hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn bà Nguyễn Thị R vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2025/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Điền N.

- Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 21/11/2023 giữa ông Tô Điền N với bà Nguyễn Thị R tại các thửa đất số 91 tờ bản đồ số 11, thửa đất số 488 tờ bản đồ số 11, thửa đất số 578 tờ bản đồ số 10, thửa đất số 268 tờ bản đồ số 26, cùng tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long).

- Buộc bà Nguyễn Thị R có nghĩa vụ trả cho ông Tô Điền N số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (B1 trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng); tổng cộng là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/8/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị R kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà R vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà cho rằng bà không biết ông Tô Điền N là ai, cũng không có nhận tiền cọc từ ông Tô Điền N, ngày 21/11/2023 bà chỉ vay của bà Lê Thị Ngọc D số tiền 700.000.000 đồng và nhận chuyển khoản qua ngân hàng, bà chỉ có ký biên nhận tiền vay với bà D ngày 21/11/2023 , do bà không biết chữ nên bà lăn tay, bà hoàn toàn không giao dịch gì với ông N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đề nghị chấp nhận

kháng cáo của bị đơn bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bản kê chi tiết của ngân hàng H thì bà R nhận chuyển khoản từ bà D 03 lần liên tiếp trong cùng thời điểm, cùng ngày 21/11/2023, nội dung chuyển ghi đặt cọc thửa đất 268 tờ 26. Như vậy, Bà R tồn tại hai giao dịch chuyển tiền với bà D đặt cọc thửa 268 tờ 26 và giao dịch đặt cọc với ông N nhưng bà R không nhận tiền từ ông N. Ông N không chứng minh đã giao tiền cho bà R, bà R cũng không biết ông N là ai? Trong khi thửa 268, tờ 26 là của ông Trương Quang B (con bà R) đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà R không có quyền giao dịch thửa đất này. Nên đủ cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc là không có thật, là giả tạo, thật chất bà R chỉ vay tiền của bà D 700.000.000 đồng.

- Người làm chứng ông Trương Quang B trình bày: ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 268 tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long), hiện ông đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên cho ngân hàng từ năm 2018 cho đến nay. Ông không có ủy quyền cũng không có đặt cọc thửa đất trên cho ông N. Mẹ ông là bà R không có quyền đặt cọc thửa đất trên của ông nên ông không đồng ý với bản án sơ thẩm.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt và có văn bản ý kiến không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, 310, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2025/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bị đơn; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị R được làm đúng theo quy định, trong thời hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ông Tô Điền N cho rằng ngày 21/11/2023 ông có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị R, tại thửa đất số 91 tờ bản đồ số 11; thửa đất số 488 tờ bản đồ số 11; thửa đất số 578 tờ bản đồ số 10; thửa đất số 268 tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long), số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng. Theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày bà R sẽ hoàn thiện các thủ tục ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên cho ông Tô Điền N, bà R không thực hiện phải bồi thường gấp 02 lần số tiền ông N đã đặt cọc. Do quá thời hạn thanh toán nên ông N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2023 và yêu cầu bà R phải trả lại số tiền nhận cọc là 700.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng; tổng cộng là 1.400.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị R trong suốt quá trình sơ thẩm bà không tham gia tố tụng, tại phiên tòa phúc thẩm bà R không đồng ý với bản án sơ thẩm vì bà cho rằng bà không biết chữ, bà không có giao dịch với ông Tô Điền N cũng không nhận tiền cọc 700.000.000 đồng từ ông N, bà chỉ có ký vay tiền với bà Lê Thị Ngọc D số tiền 700.000.000 đồng và nhận chuyển khoản qua ngân hàng, giá trị thực của các thửa đất đặt cọc không phải giá trị là 800.000.000 đồng như trong hợp đồng đã nêu. Bà không đồng ý trả cho ông N 700.000.000 đồng tiền cọc và tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng;

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị R, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức của hợp đồng: Tuy bà R không thừa nhận bà có ký tên vào hợp đồng, nhưng tại kết luận giám định số 39/2025/KL-KYHS ngày 11/02/2025 của Phòng K - Công an tỉnh B thể hiện 02 (hai) dấu vết đường vân mang tên Nguyễn Thị R dưới mục "Đại diện bên A" của hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2023 so với dấu vân tay ngón "Trỏ trái" "Trỏ phải" trên "Chỉ bản" thu khi bà Nguyễn Thị R chụp chứng minh nhân dân là do cùng một người điểm chỉ, lăn tay nên có cơ sở xác định hợp đồng lập ngày 21/11/2023 là do bà Nguyễn Thị R ký tên điểm chỉ và xác lập hợp đồng đặt cọc. Do vậy, về hình thức phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 và Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015.

- *Về chủ thể xác lập hợp đồng và đối tượng của hợp đồng*: Bà Nguyễn Thị R và Ông Tô Điền N là chủ thể xác lập hợp đồng. Đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 91 tờ bản đồ số 11; thửa đất số 488 tờ bản đồ số 11; thửa đất số 578 tờ bản đồ số 10; thửa đất số 268 tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long). Các thửa đất 91, 488 và thửa 578 thì do bà R đứng tên quyền sử dụng đất thì bà R có quyền xác lập hợp đồng. Đối với thửa đất số 268 tờ bản đồ số 26 tại phiên tòa ông Trương Quang B cung cấp bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 268 do ông B đứng tên giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất và hiện ông đang thế chấp ngân hàng. Ông B trình bày cho rằng không có ủy quyền cho bà R thực hiện việc đặt cọc đất thửa 268, tờ bản đồ số 26. Vì vậy, về chủ thể thì bà R không có quyền xác lập hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 268 tờ bản đồ số 26 theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013.

Quá trình tố tụng, cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu chứng cứ về chủ thể có quyền đặt cọc thửa 268 tờ bản đồ số 26 và không đưa ông Trương Quang B (là con bà Nguyễn Thị R) vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

- *Về giao nhận tiền*: Tại phiên tòa phúc thẩm bà R cho rằng bà không có nhận tiền cọc 700.000.000 đồng từ ông N trong ngày 21/11/2023, mà ngày 21/11/2023 bà chỉ có vay của bà D 700.000.000 đồng nhận tiền qua chuyển khoản ngân hàng và có ký tên vào hợp đồng. Xét thấy, tại bảng kê chi tiết giao dịch tài khoản khách hàng từ ngày 01/11/2023, ngày 01/02/2024 số tài khoản 256704070000211 và tại Công văn số 01/2026/CV-PGDBtr ngày 09/03/2026 của Ngân hàng TMCP P, Phòng G cung cấp thì trong ngày 21/11/2023 thể hiện tên người chuyển là Lê Thị Ngọc D, số tài khoản số 909126968 tại ngân hàng Á, nội dung chuyển khoản là " CHUYEN KHOAN COC DAT THUA 268, TO 26 BA TRI đặt cọc" và chuyển 03 lần trong cùng thời gian ngày 21/11/2023 cho bà R. Mặc dù, bà R có ký tên trong hợp đồng đất cọc ngày 21/11/2023 với ông N nhưng ông N không chứng minh được việc có giao tiền đặt cọc cho bà R. Tài liệu chứng cứ cho thấy trong cùng ngày 21/11/2023 bà R thực hiện hai giao dịch liên quan thửa 268, tờ bản đồ 26 là ký hợp đồng đặt cọc với ông N và nhận chuyển khoản từ bà D số tiền 700.000.000 đồng nội dung chuyển khoản ghi đặt cọc thửa 268, tờ bản đồ số 26. Bà R cho rằng không biết ông N cũng không thực hiện bất cứ giao dịch nào với ông N, ông N cũng không chứng minh việc có giao số tiền 700.000.000 đồng cho bà R. Như vậy, giữa bà Lê Thị Ngọc D và ông Tô Điền N và bà Nguyễn Thị R có thỏa thuận khác đối với việc đặt cọc thửa đất 268, tờ 26 và việc giao nhận số tiền cọc này hay không thì cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Cấp sơ thẩm cũng không đưa bà Lê Thị Ngọc D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

Từ những nhận định trên, xét thấy cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ làm rõ những nội dung trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm số: 08/2025/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí theo quy định; bà Nguyễn Thị R không phải chịu án phí

phúc thẩm do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2025/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được tòa án cấp sơ thẩm quyết định khi thụ lý giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị R được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 8 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 8 - Vĩnh Long;
- Phòng GĐ, KT, TT & THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Lê Thị Thu Hương