

Bản án số: 207/2024/DS-PT

Ngày 21/8/2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

*Các Thẩm phán:* Ông Hồ Văn Phụng;

Ông Trần Nam Trung.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Ngọc Bích Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:***  
Ông Trương Minh Diên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 21 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 178/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Huỳnh Đăng Ph;

Địa chỉ: Số A, đường K, khóm Q, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ hiện nay: Ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Thanh D, Luật sư của Văn phòng Luật sư V, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Số B, ấp L, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

***- Bị đơn:*** Bà Ông Thanh B;

Địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Ông Lý L;

Địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

***- Người làm chứng:*** Bà Nguyễn Hồng C;

Địa chỉ: Số A, ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bà Ông Thanh B - Bị đơn;

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 5 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Đăng Ph trình bày:*

Vào ngày 20/4/2023, ông Ph và bà B có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông đã giao tiền và bà B đã nhận đủ số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc, sau 18 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1168, tờ bản đồ 8, diện tích 640,3m<sup>2</sup> tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà B ngày 20/5/2020. Tuy nhiên, quá thời hạn theo thỏa thuận, bà B không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà B giao trả lại cho ông số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng và phạt cọc là 700.000.000 đồng.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Ông Thanh B và người đại diện hợp pháp của bà trình bày:*

Bà B nhớ trước đây bà có ký tên, điểm chỉ trên phần cuối của tờ giấy A4 để trống, không có bất kỳ nội dung gì ở phía trên do con của bà là ông Nguyễn Minh Th (tên thường gọi Th Lớn) đưa cho bà ký tại Chùa Phước Lâm (nơi bà công quả hàng ngày). Bà không biết ông Th có lợi dụng chữ ký của bà ký trên tờ giấy A4 để đi giao dịch với ông Ph và lấy số tiền 700.000.000 đồng hay không. Sau khi nhận được thông báo của Tòa án, bà biết là ông Th đã lợi dụng lúc vợ chồng ông Nguyễn Việt Th1 cất nhà, đã lấy trộm bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao dịch với ông Ph.

Chữ ký, chữ viết và dấu lấn tay tại mục đại diện bên A trong hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2023 nhìn bằng mắt thường giống giống chữ viết, chữ ký của bà, bà không yêu cầu giám định. Bà không biết, không tham gia giao kết, thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2023 với ông Ph, không có nhận số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ph.

*Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý L:* Trong quá trình giải quyết vụ án, ông không có văn bản gửi cho Tòa án nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ph và vắng mặt không có lý do.

*Người làm chứng bà Nguyễn Hồng C trình bày:*

Bà là vợ của ông Huỳnh Đăng Ph. Bà xác định ông Th có gọi điện thoại cho ông Ph kêu ông Ph đến ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng xem căn nhà mẹ ông Th đang xây dựng, được giá thì bán. Khi đến nơi, bà ngồi trên xe, ông Ph và ông Th đi xem nhà, khoảng 15 phút sau, ông Ph quay lại xe nói được, về nhà lấy tiền đặt cọc mua. Ông Th nói qua nhà ở Khu dân cư 586 để đặt cọc, ông

Th có nói thêm là mẹ đang cần tiền, nếu được thì bán luôn. Sau đó, ông Ph điều khiển xe về nhà lấy số tiền 1.000.000.000 đồng rồi điều khiển xe chở bà đến căn nhà ở Khu dân cư 568 để đặt cọc mua nhà. Tại đây, bà đi theo ông Ph vào nhà, ông Ph lấy sổ hợp đồng đặt cọc (in theo mẫu, 03 liên), bà viết nội dung đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng để mua tài sản là căn nhà ở ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá 850.000.000 đồng. Sau khi ghi nội dung hợp đồng xong, ông Ph ký tên, bà B ký tên, lặn tay vào hợp đồng, ông Ph xé một bản hợp đồng đưa cho bà B, ông Ph ra xe lấy tiền giao cho bà B. Sau khi nhận đủ tiền, bà B đưa cho ông Ph bản chính sổ đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 029355 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 20/5/2020). Sau đó, ông Ph để lại trên xe bản chính sổ đỏ, số tiền 300.000.000 đồng, điều khiển xe chở bà về nhà.

Tại Bản án số 14/2024/DS-ST ngày 16/5/2024, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

*Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.*

*Tuyên xử:*

*1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Đăng Ph. Buộc bà Ông Thanh B giao trả cho ông Huỳnh Đăng Ph số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).*

*Khi bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ thi hành án còn phải chịu tiền lãi do chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.*

*2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Đăng Ph, về việc yêu cầu bà Ông Thanh B trả số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).*

*3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Đăng Ph, về việc giao trả cho bà Ông Thanh B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 029355 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 20/5/2020.*

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 30/5/2024, bà B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ph.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Ph không rút đơn khởi kiện, bà B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và không rút kháng cáo, người làm chứng bà C vắng mặt không có lý do.

Các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ph cho rằng cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph, buộc bà B trả lại cho ông Ph số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng là có căn cứ, cho nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Đối với những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án, kháng cáo của bà B là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của bị đơn bà Ông Thanh B và người làm chứng bà Nguyễn Hồng C: Đối với bà B có đơn kháng cáo và đề nghị xét xử vắng mặt, còn bà C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà B đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bà B, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2023 (bút lục 20) do ông Ph cung cấp, thể hiện: Bà B và ông Ph có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 1168, tờ bản đồ số 08, diện tích 640,3m<sup>2</sup> (ngang 27,5m, dài 21,03m), tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 029355 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 20/5/2020, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, ngang 04m, dài 20m, với giá 850.000.000 đồng, lần 1 vào ngày

20/4/2023 ông Ph đặt cọc cho bà B 700.000.000 đồng, lần 2 vào ngày 08/5/2023 sau khi ông Ph hoàn tất các thủ tục và ký văn bản chuyển nhượng tại văn phòng công chứng có thẩm quyền thì ông Ph có trách nhiệm thanh toán số tiền 150.000.000 đồng. Cuối hợp đồng đặt cọc, bà B có ký tên, lãn tay và viết họ tên, ông Ph cũng ký tên và viết họ tên.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà B không thừa nhận có giao kết hợp đồng đặt cọc, nhận tiền cọc 700.000.000 đồng của ông Ph. Bà cho rằng ngày 20/4/2023 (nhằm ngày 01/3/2023 âm lịch) bà đi làm công quả ở chùa Phước Lâm từ 08 giờ sáng đến 07 giờ tối, có ông Nguyễn Văn H, ông Trần Văn Ch xác nhận và cung cấp tờ tường trình cho Tòa án. Tòa án đã tiến hành xác minh, ông H xác định, tờ tường trình của ông do người phụ nữ tên Th2 (không rõ họ, địa chỉ) soạn, đưa cho ông ký tên, còn ông Ch (Chủ trì chùa Phước Lâm) cũng xác định bà B có đến chùa chiêm cầu, bảm huyết từ thiện tại khu dưỡng lão nhưng không phải mỗi ngày, ngày 20/4/2023 ông không xác định được bà B có mặt tại chùa hay không, giấy xác nhận ngày 10/4/2024 do người tên Th2 soạn nội dung, ông ký tên xác nhận, còn nội dung không nhớ rõ. Như vậy, bà B cho rằng vào ngày 20/4/2023 (nhằm ngày 01/3/2023 âm lịch), bà ở chùa Phước Lâm từ 08 giờ sáng đến 07 giờ tối là không có căn cứ.

[6] Bà B cho rằng, Nguyễn Minh Th (tức Th Lớn, con bà) đưa cho bà ký tên, điểm chỉ trên phần cuối của tờ giấy A4 để trống tại Chùa Phước Lâm, không biết ông Th có lợi dụng chữ ký của bà để đi giao dịch với ông Ph lấy số tiền 700.000.000 đồng hay không cũng không có căn cứ. Bởi lẽ, hiện nay, ông Th không có mặt ở địa phương, không biết đi đâu nên không thể đối chất với bà được và lời trình bày của bà cũng không phù hợp với chứng cứ do ông Ph cung cấp là hợp đồng đặt cọc theo mẫu 03 liên, có chữ in sẵn chứ không phải tờ giấy A4 để trống. Bà cũng đã xác định, chữ ký, chữ viết Ông Thanh B và dấu lãn tay nhìn bằng mắt thường giống chữ ký, chữ viết của bà, bà không yêu cầu giám định. Do đó, cấp sơ thẩm xác định, ngày 20/4/2023, bà với ông Ph có giao kết hợp đồng đặt cọc, bà có nhận tiền đặt cọc của ông Ph 700.000.000 đồng và bà đã giao cho ông Ph giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 029355 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 20/5/2020 là có căn cứ.

[7] Cấp sơ thẩm xác định, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà B không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên cho ông Ph nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph, buộc bà B trả lại cho ông Ph số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng là phù hợp với thỏa thuận giữa hai bên tại Điều 4 Hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2023 và đúng quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Bà B kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph, nhưng bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà B, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà B là người kháng cáo không được chấp nhận, bà là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án và có đơn yêu cầu được miễn nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận miễn án phí phúc thẩm cho bà.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Ông Thanh B.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể như sau:

*Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:*

*1.1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Đăng Ph, về việc yêu cầu bà Ông Thanh B trả số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).*

*1.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Đăng Ph. Buộc bà Ông Thanh B có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Đăng Ph số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).*

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Huỳnh Đăng Ph thì hàng tháng, bà Ông Thanh B còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.*

1.3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Đăng Ph. Buộc ông Huỳnh Đăng Ph có nghĩa vụ giao trả cho bà Ông Thanh B bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 029355 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 20 tháng 5 năm 2020.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Đăng Ph không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008944 ngày 29 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Bà Ông Thanh B được miễn.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ông Thanh B được miễn.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Châu Thành;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Hoàng Lâm**