

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 74/2025/DS-PT

Ngày 24 - 7 - 2025

"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Anh Cường.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Sơn

Ông Nguyễn Vĩnh Thành.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đào Thị Tuyền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:** Bà Hà Thị Loan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ - cơ sở 2 xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2025/TLPT-DS ngày 14/02/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 87/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Kim Văn B, sinh năm 1962; địa chỉ: Nhà số G, ngõ A, đường L, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là nhà số G, ngõ A, đường L, phường V, tỉnh Phú Thọ (có mặt).

2. **Bị đơn:** Bà Lý Thị H, sinh năm năm 1977 và ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: Tổ G, phường Đ, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là tổ G, phường X, tỉnh Phú Thọ (bà H có mặt, ông S vắng mặt).

3. **Những người làm chứng:**

+ Ông Phạm Xuân T, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ G, phường Đ, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là tổ G, phường X, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt);

+ Ông Lý Công S1, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn T, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; nay là thôn T, phường X, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt).

4. **Người kháng cáo:** Ông Kim Văn B - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, Biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Kim Văn B trình bày:

Ngày 01/02/2021 bà Lý Thị H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 198, địa chỉ xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc, diện tích là 1.388m². Do có mối quan hệ quen biết với bà H và ông có nhu cầu mua đất nên sáng ngày 27/01/2022, ông T có đưa ông sang nhà bà H tại tổ G, phường Đ, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc để hỏi mua ô đất diện tích 1.388m², thửa đất 99, tờ bản đồ số 198, địa chỉ: Xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Ngay ngày 27/01/2022, ông có đặt cọc làm tin cho bà H số tiền là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), nhưng không làm giấy tờ giao tiền. Ngay sau đó bà H có đưa ông và ông T đi xem đất và thống nhất việc mua bán luôn, sáng ngày 28/01/2022, ông và ông T sang nhà bà H để ký hợp đồng đặt cọc. Thời điểm làm hợp đồng đặt cọc có ông S (Chồng bà H), bà H, ông và ông T. Hợp đồng này những chữ viết tay là do ông Phạm Xuân T viết vào tờ giấy liên 1 trong quyền hợp đồng của bà H, đè lên giấy than để in hằn lên tờ giấy hồng ở dưới liên 2. Sau khi viết xong vợ chồng bà H ký đại diện bên bán, ông ký bên mua và ông T ký bên người làm chứng. Bà H đưa cho ông liên 2 giấy than màu hồng còn liên 1 bà H giữ.

Nội dung chính của Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2022 có ghi: Tài sản đặt cọc là thửa đất 99, tờ bản đồ số 198, diện tích 1388m². Thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng là 6.400.000 đồng/1m²; tổng giá trị 8.883.200.000 đồng (Tám tỷ, tám trăm tám mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng). Bên B (là ông B) đã đặt cọc 920.000.000 đồng, số tiền còn lại là 7.963.200.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 28 ngày kể từ ngày 28/01/2022 đến hết ngày 24/02/2022. Nếu vợ chồng bà H không chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp đôi là 1.840.000.000 đồng, nếu ông không mua thì chịu mất số tiền đặt cọc trên. Ngay tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2022, ông T có ghi thêm dòng chữ bằng bút mực màu xanh với nội dung: giá thỏa thuận tính là 1.388 m² x 6.400.000đồng = 8.883.200.000 đồng; lý do ông T ghi thêm để làm rõ số tiền mua đất với giá bao nhiêu tiền 01/m². Tòa án cho ông xem Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2022, bà H nộp cho Tòa án, ông xác định đúng là hợp đồng đặt cọc mà ông đã ký với bà H ngày 28/01/2022, chữ viết bằng bút bi trong hợp đồng này đúng là chữ viết của ông T và ký bên bán là bà H, bên mua là ông và người làm chứng là ông T. Thời điểm ngày 28/01/2022, ông và bà H ký 01 hợp đồng đặt cọc ông cầm liên 2. Còn Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2022 ông S không ký và ghi số tiền phạt gấp đôi, nhưng lại ghi số tiền là 1.240.000.000đồng để ông cầm đi giao dịch cho đỡ mất.

Ngày 27/01/2022 ông đưa tiền mặt cho bà H 20.000.000 đồng và ngày 28/01/2022 ông đã chuyển vào số tài khoản 109869417428 mang tên bà Lý Thị H tại Ngân hàng V với số tiền là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Như vậy tổng ông đã đặt cọc để mua đất của bà H và ông S là 920.000.000 đồng. Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2022 giữa ông với bà H và ông S; thời hạn đặt cọc là 28 ngày, từ ngày ký hợp đồng 28/01/2022 đến ngày 24/02/2022; ngày 24/02/2022 ông phải thanh toán nốt số tiền còn lại 7.963.200.000 đồng để hai bên làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nhưng vì thời điểm đó là mới ra ngoài tết âm lịch, ông chưa thu xếp được tiền để thanh toán cho bà H. Nên ngày 24/02/2022 ông và ông T có đến nhà bà H xin gia hạn thanh toán tiền là 15 ngày (từ ngày 24/2/2022), bà H nhất trí; nhưng hai bên không lập biên bản. Nhưng ông biết cũng không thể thanh toán kịp như đã xin gia hạn, nên ông lại đến nhà bà H, xin gia hạn thêm 10 ngày nữa, nhưng bà H chỉ nhất trí cho thêm 05 ngày, hai bên cũng không lập biên bản. Như vậy tổng ông xin gia hạn là 25 ngày, nhưng bà H chỉ ra hạn cho 20 ngày kể từ ngày 24/02/2022 đến ngày 15/3/2022 hết hạn. Sau đó sáng ngày 13/3/2022, ông T có gọi điện cho bà H hẹn để ông mang đủ tiền 7.963.200.000 đồng xuống thanh toán cho bà H, để hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng bà H bảo ông S1 bán đất cho người khác rồi, bán ngày 13/3/2022, bà H nói sau khi bán mảnh đất này sẽ trả lại tiền đặt cọc 920.000.000 đồng cho ông.

Nhiều lần ông đến đòi bà H trả tiền đặt cọc 920.000.000 đồng, nhưng bà H không trả và nói đất đó bà H đứng tên hộ ông Lý Công S1 (chú của bà H), tiền đặt cọc bà H đã đưa toàn bộ cho ông S1. Sau đó nhiều lần ông đến gặp ông S1 để xin lại tiền, nhưng ông S1 bảo không liên quan. Năm 2022, ông đã làm đơn ra Công an thành phố P yêu cầu giải quyết, sau đó Công an xã N và Công an phường Đ gọi ông và bà H đến để lấy lời khai; nhưng đến năm 2023 vẫn thấy không trả lời, nên ông làm đơn ra Tòa án yêu cầu giải quyết. Nay ông đề nghị bà H và ông S phải trả cho ông số tiền đặt cọc là 920.000.000 đồng và phạt cọc khi không bán đất là 920.000.000 đồng; tổng là 1.840.000.000 đồng. Ngoài ra ông không có bất cứ yêu cầu gì khác đối với bà H và ông S.

Vợ ông tên là Trần Thị M, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Tiền đặt cọc 920.000.000 đồng này là tiền riêng của ông, không có liên quan đến vợ ông đề nghị Tòa án không đưa vợ ông vào tham gia tố tụng. Vợ ông bà M cũng đã có lời khai là không có liên quan đến số tiền ông đặt cọc này.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn là bà Lý Thị H trình bày:

Chồng bà là ông Nguyễn Văn S đang đi chấp hành án tại Trại giam Công an tỉnh V từ năm 2023 đến ngày 04/10/2024 ra trại. Nói về quan hệ bà và ông Kim Văn B và ông Phạm Xuân T chỉ là quen biết nhau. Ông Phạm Xuân T là hàng xóm nhà bà, bà có nhà nghỉ tại Tổ G, phường Đ, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc;

Ngày 01/02/2021 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 198, địa chỉ xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc, diện tích là 1.388 m².

Ngày 27/01/2022, ông T có đưa ông B sang nhà bà tại tổ G, phường Đ, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc để hỏi mua đất, bà có cho ông B xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lý Thị H, diện tích 1.388m², thửa đất 99, tờ bản đồ số 198, địa chỉ: Thôn M, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc, ngay hôm đó ông B có đưa đặt cọc làm tin cho bà số tiền là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), nhưng không làm giấy tờ giao tiền. Ngay lúc đó bà có đưa ông B và ông T đi xem đất; sáng hôm sau, ngày 28/01/2022, ông T và ông B đến nhà bà tại tổ G, phường Đ, thành phố P, để ký hợp đồng đặt cọc. Thời điểm làm hợp đồng đặt cọc tại nhà bà có ông S (chồng bà), ông T, ông B và bà. Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2022, những chữ viết tay là do ông Phạm Xuân T viết vào tờ giấy trắng, đề lên giấy than để in hằn lên tờ giấy hồng ở dưới. Sau khi viết xong bà và ông S ký đại diện bên bán, ông B ký bên mua và ông T ký bên người làm chứng. Bà được cầm bản gốc viết tay, còn ông B được cầm tờ giấy đặt cọc như thế nào bà không nhớ. Ngoài ra ngày 28/01/2022, bà và ông B cũng ký 01 hợp đồng đặt cọc nhưng chỉ mình bà ký bên bán và ghi số tiền phạt gấp đôi là 1.240.000.000đồng, mục đích để ông B cầm đi giao dịch cho đỡ mất.

Nội dung chính của cả 02 Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2022 có ghi: Tài sản đặt cọc là thửa đất 99, tờ bản đồ số 198, diện tích 1388m². Thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng là 6.400.000đồng/1m²; tổng giá trị 8.883.200.000 đồng (Tám tỷ, tám trăm tám mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng). Bên B, bên mua (là ông B) đã đặt cọc 920.000.000 đồng, số tiền còn lại là 7.963.200.000đồng; thời hạn đặt cọc là 28 ngày kể từ ngày 28/01/2022 đến hết ngày 24/02/2022. Ngày 24/02/2022, ông B phải thanh toán nốt số tiền còn lại là 7.963.200.000đồng để hai bên làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Nếu vợ chồng bà không chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp đôi, nếu ông B không mua thì mất số tiền đặt cọc trên. Tòa án cho bà xem Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2022 mà ông B nộp cho Tòa án, bà xác định đúng là hợp đồng đặt cọc mà vợ chồng bà đã ký ngày 28/01/2022 với ông B. Nhưng dòng chữ bút mực màu xanh với nội dung: giá thỏa thuận tính là 1.388m² x 6.400.000đồng = 8.883.200.000đồng, là sau này ông T ghi thêm chứ lúc làm hợp đồng không có. Ngoài ra bà cũng có nộp cho Tòa án Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2022, nhưng chỉ mình bà ký bên bán. Ngày 27/01/2022 ông B đưa tiền mặt cho bà

20.000.000đồng và sau đó ông B đã chuyển vào tài khoản của bà Lý Thị H số 109869417428, tại Ngân hàng V1 với số tiền là 900.000.000đồng (Chín trăm triệu đồng). Như vậy tổng bà đã nhận số tiền đặt cọc để mua đất của ông B là 920.000.000đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng). Đến hạn ngày 24/02/2022 là ngày cuối cùng ông B phải thanh toán nốt số tiền 7.963.200.000đồng để hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng ông B không có tiền để thanh toán, nên đúng ngày 24/02/2022 ông B và ông T có đến nhà bà, tại tổ G, phường Đ, thành phố P để xin gia hạn thêm 10 ngày để lo tiền, bà chỉ nhất trí gia hạn đến hết ngày 30/02/2022, nhưng hai bên không lập biên bản. Nhưng sau đó ông B cũng chưa lo được tiền để thanh toán, nên ông B và ông T lại tiếp tục xuống nhà bà xin gia hạn 15 ngày, nhưng bà chỉ nhất trí ra hạn thêm đến hết ngày 12/3/2022, bà và ông B cũng không lập biên bản. Như vậy từ ngày cuối cùng 24/02/2022, bà nhất trí gia hạn thêm cho ông B đến hết ngày 12/3/2022 để lo tiền làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không phải là đến ngày 14 và 15 tháng 3 năm 2022 như ông B và ông T trình bày là không đúng. Quá hạn ngày 12/3/2022, ông B vẫn không mang tiền đến để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên, bà có gọi điện hỏi thì ông B bảo không mua đất nữa. Nên mấy ngày sau đó bà không nhớ chính xác, bà đã bán thửa đất trên cho người khác; với giá rẻ hơn rất nhiều so với bán cho ông B. Ông B trình bày ngày 13/3/2022 ông T có gọi điện cho bà hẹn để ông B đem tiền đến làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông T trình bày ngày 12/3/2022 ông T và ông B đến nhà bà để thanh toán nốt số tiền mua đất là không đúng. Vì ngày 12 và ngày 13 tháng 3 năm 2022 bà vẫn chưa bán thửa đất trên. Nay ông B có đơn khởi kiện đòi bà và ông S trả số tiền đặt cọc là 920.000.000đồng và phạt cọc là 920.000.000đồng; tổng là 1.840.000.000đồng. Bà không nhất trí vì ông B là người có lỗi, đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc cam kết với bà hạn cuối cùng là ngày 24/02/2022 và bà chỉ gia hạn thanh toán cho ông B đến ngày 12/3/2022. Nhưng ông B đã không thực hiện đúng thỏa thuận, ngày 12/3/2022 vẫn không thanh toán nốt số tiền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nên ông B phải mất toàn bộ số tiền đặt cọc 920.000.000đồng.

Còn việc ông B trình bày ngày 13/3/2022 ông T có gọi điện cho bà hẹn để ông B đến làm hợp đồng chuyển nhượng đất; còn ông T lại trình bày ngày 12/3/2022 ông T cùng ông B đến nhà bà để thanh toán nốt số tiền mua đất, nhưng bà bảo bán đất rồi là không đúng. Vì ngày 12, ngày 13 tháng 3 năm 2022 bà vẫn chưa bán thửa đất.

Tại Biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Văn S trình bày: Ông là chồng của bà Lý Thị H, thời gian Tòa án thụ lý vụ án, ông đi chấp hành án tại Trại giam Công an tỉnh V từ năm 2023. Ông đã được Tòa án cho

xem Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2022 với nội dung ông Kim Văn B đặt cọc cho bà Lý Thị H và ông Nguyễn Văn S, có sự làm chứng của ông Phạm Xuân T, ông B đặt cọc 920.000.000 đồng để mua mảnh đất 1.388m² tại xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc mang tên bà Lý Thị H. Người nhận đặt cọc ở cuối trang có ký H (Lý Thị H) và S (Nguyễn Văn S), người làm chứng Phạm Xuân T, người đặt cọc là Kim Văn B có ký. Do lâu ngày ông cũng không nhớ cụ thể về hợp đồng này, mọi việc là do vợ ông quyết định, thực tế ông chưa bao giờ nhận được số tiền đặt cọc 920.000.000 đồng của ông Kim Văn B. Ông không được tiêu gì trong số tiền này, vợ ông có nhận hay không thì ông không biết. Ông không có ý kiến gì về chữ ký Nguyễn Văn S trong hợp đồng và ông không đề nghị giám định gì về chữ ký S (Nguyễn Văn S).

Tòa án cho ông xem Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2022 giữa bên chuyển nhượng là bà Lý Thị H và ông (Nguyễn Văn S), bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Trung P và bà Nguyễn Thị Hồng N. Thửa đất chuyển nhượng là thửa đất 99, tờ bản đồ số 198, diện tích 1.388m² ở xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Dưới bên chuyển nhượng ký tên H (Lý Thị H), S (Nguyễn Văn S) và điểm chỉ. Do lâu ngày ông cũng không nhớ về hợp đồng này và không thắc mắc gì về chữ ký và điểm chỉ của ông trong hợp đồng. Thực tế ông chưa bao giờ nhận được số tiền chuyển nhượng của ông P và bà N, còn vợ ông có nhận hay không thì ông không biết. Nay ông B có đơn khởi kiện đòi ông và bà H số tiền đặt cọc là 920.000.000đ và phạt cọc là 920.000.000đ; tổng là 1.840.000.000đồng, ông không có trách nhiệm phải trả tiền cho ông B, đề nghị Tòa án làm việc với bà Lý Thị H.

Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng là ông Phạm Xuân T trình bày: Ông và ông Kim Văn B, bà Lý Thị H, ông Nguyễn Văn S chỉ là quen biết và không có quan hệ họ hàng với nhau.

Ngày 27 tháng 01 năm 2022, ông B nói chuyện có nhu cầu mua đất, ông có giới thiệu là bà Lý Thị H có nhu cầu bán đất. Ông có đưa ông B sang nhà bà H để trao đổi. Bà H có mang cho ông B xem sổ đỏ đất mang tên bà Lý Thị H, diện tích 1.388m², thửa đất 99, tờ bản đồ số 198, địa chỉ: Thôn M, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Hai bên thỏa thuận giá là 6.400.000 đồng/ m², bà H nói ông B muốn mua thì đặt trước tiền, sau đó xem đất. Ông B đưa trước cho bà H 20.000.000 đồng, sau đó bà H đưa ông và ông B đi xem đất, sáng ngày 28/01/2022, ông và ông B sang nhà bà H để ký hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng được chính tay ông viết vào tờ giấy trắng, đề lên giấy than để in hằn lên tờ giấy hồng ở dưới, ông S và bà H ký đại diện bên bán, ông B ký bên mua và ông ký bên người làm chứng. Tờ giấy trắng ông viết bút bi đưa cho bà H, tờ giấy hồng (do giấy than in hằn lên) đưa cho ông B. Nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2022 có nội dung: Tài sản đặt cọc là thửa đất 99, tờ bản đồ số 198, diện

tích 1388m². Thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng là: 8.883.200.000 đồng (Tám tỷ, tám trăm tám mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng), bên B (là ông B) đã đặt cọc 920.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc, thanh toán kể từ ngày 28/01/2022 đến hết ngày 24/02/2022. Sau đó về nhà ông B thấy hợp đồng chưa ghi cụ thể giá đất bao nhiêu tiền m², nên ông B có bảo ông ghi bằng bút bi vào phần Điều 4 là: “giá thỏa thuận tính là: 1388 m² x 6.400.000 đồng = 8.883.200.000đ”. Mục đích ông ghi thêm là để cho rõ ràng số tiền mua bán đất chủ không thay đổi bản chất sự việc. Sau đó ông được biết ông B đã chuyển khoản tiếp cho bà H là 900.000.000đồng (Chín trăm triệu đồng chẵn). Vì lúc đó là giáp tết, nên tiền có thể bị chậm, nên bà H cũng nhất trí gia hạn cho ông B thanh toán nốt số tiền còn lại hơn 07 tỷ đến ngày 14/3/2022, việc gia hạn này không lập thành văn bản và có sự chứng kiến của ông. Sau đó đến ngày 12/3/2022 ông và ông B có đến nhà bà H tại phường Đ để thanh toán nốt tiền còn thiếu, để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lúc sang đến nơi bà H nói đã bán mảnh đất này cho người khác, bà H hứa lấy tiền bán đất sẽ trả tiền cho ông B, nhưng sau đó bà H vẫn không trả tiền cho ông B. Ông cũng được biết, năm 2022 ông B cũng đã làm đơn ra Công an xã N về hành vi lừa đảo của bà H, nhưng cho đến nay vẫn không biết giải quyết như thế nào.

Nay ông B có đơn kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà H và ông S, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Sau đó Tòa án đã báo gọi ông T đến tham gia phiên tòa, nhưng ông T không đến và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng là ông Lý Công Sĩ trình bày: Ông và ông Kim Văn B và ông Phạm Xuân T không có quen biết gì nhau. Bà Lý Thị H là cháu ruột của ông. Ngày 01/02/2021 bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên; thực tế bà H chỉ đứng tên, còn đất này là của ông. Sau đó năm 2022, ông có nghe bà H nói ông Kim Văn B có đặt cọc cho bà H 920.000.000đồng để mua thửa đất trên. Mọi giao dịch đất cọc, mua bán như thế nào là do bà H và ông B thỏa thuận với nhau, ông chưa bao giờ gặp ông B để trao đổi việc mua bán vì đất đứng tên bà H. Ngay sau khi nhận tiền đặt cọc của ông B thì bà H đưa cho ông toàn bộ số tiền đặt cọc 920.000.000đồng trên. Thời hạn đặt cọc như thế nào thì ông không biết, vì bà H cũng không đưa cho ông Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2022 giữa ông B với bà H.

Sau đó đến thời hạn phải thanh toán nốt tiền để làm Hợp đồng chuyển nhượng, thì ông B không thanh toán được tiền và có xin gia hạn. Lúc này bà H có gọi điện cho ông hỏi và ông nói với bà H nhất trí cho ông B ra hạn 02 lần còn cụ thể đến ngày nào ông không nhớ. Sau 02 ngày ra hạn đặt cọc ông còn gọi điện cho bà H hỏi xem ông B có mua đất nữa không? Để ông bán cho người khác, bà H gọi điện cho ông B và có gọi điện thông báo với ông là ông B không

mua đất nữa. Việc gia hạn thời hạn thanh toán nốt tiền giữa bà H và ông B cũng chỉ nói với nhau, không lập biên bản.

Sau đó khoảng mấy ngày, ông đã tìm người mua thừa đất trên do lâu ngày ông không nhớ bán cho ai. Vì mọi thủ tục đến văn phòng công chứng, hợp đồng giao tiền, nhận tiền là do bà H làm với người mua. Sau đó bà H chuyển lại tiền bán đất cho ông, còn số tiền bán được bao nhiêu lâu ngày ông không nhớ.

Nay ông B khởi kiện đòi lại số tiền đặt cọc cho bà H là 920.000.000đ là không đúng, vì ông B đã vi phạm thời hạn để thực hiện Hợp đồng, nên bà H đã bán thừa đất này cho người khác là đúng quy định của pháp luật. Trước đây ông cũng được biết năm 2022 ông B có khởi kiện bà H ra Công an phường Đ đòi lại số tiền 920.000.000đồng này. Nhưng sự việc giải quyết như thế nào ông cũng không rõ.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 12/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (cũ) quyết định:

Áp dụng Điều 116, Điều, 117, 118, 119 và khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kim Văn B đối với bà Lý Thị H và ông Nguyễn Văn S, về việc buộc ông Nguyễn Văn S và bà Lý Thị H phải trả lại cho ông Kim Văn B số tiền đặt cọc 920.000.000đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc 920.000.000đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27 tháng 11 năm 2024, ông Kim Văn B kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định; các đương sự đều chấp hành đúng quy định của pháp luật. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm

số: 21/2024/DS-ST ngày 12/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Kim Văn B làm trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa, người làm chứng ông Phạm Xuân T và ông Lý Công S1 vắng mặt. Tuy nhiên, ông T, ông S1 đã có đầy đủ lời khai trong hồ sơ vụ án, sự vắng mặt của người làm chứng không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử tiếp tục đưa vụ án ra xét xử.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Kim Văn B đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Ngày 28/01/2022, ông B có ký 02 hợp đồng đặt cọc; 01 hợp đồng bên bán ông S và bà H cùng ký, 01 hợp đồng chỉ mình bà H ký bên bán. Nội dung chính của 02 Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2022 như sau: Tài sản đặt cọc là thửa đất 99, tờ bản đồ số 198, diện tích 1.388m², địa chỉ: Xã N, thành phố P. Thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng là 6.400.000đồng/1m²; tổng giá trị 8.883.200.000 đồng (Tám tỷ, tám trăm tám mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng). Bên B (là ông B) đã đặt cọc 920.000.000 đồng, số tiền còn lại là 7.963.200.000đồng; thời hạn đặt cọc là 28 ngày kể từ ngày 28/01/2022 đến hết ngày 24/02/2022. Nếu bên chuyển nhượng (Bà H và ông S), không chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp đôi (Hợp đồng đặt cọc bà H và ông S cùng ký ghi bồi thường là 1.840.000.000đồng, hợp đồng đặt cọc chỉ mình bà H ký ghi bồi thường là 1.240.000.000đồng). Nếu bên mua (ông B) không mua thì mất số tiền đặt cọc trên. Tổng số tiền đặt cọc ông B đã trả cho bà H là 920.000.000đồng; trong đó ngày 27/01/2022 đưa tiền mặt 20.000.000đồng và ngày 28/01/2022 ông B đã chuyển vào tài khoản của bà H số 109869417428 tại Ngân hàng V1 số tiền là 900.000.000đồng (Chín trăm triệu đồng). Tuy nhiên, lý do ký hợp đồng đặt cọc chỉ mình bà H ký là để ông B cầm đi giao dịch tránh bị mất, rách. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thừa nhận hợp đồng đặt cọc có cả ông B và bà H ký mới là hợp đồng chính thức.

Mặt khác, các bên tham gia hợp đồng đặt cọc có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự; nội dung đặt cọc không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội và không thuộc đối tượng không thể thực hiện và các bên ký kết hợp đồng đặt cọc hoàn toàn tự nguyện không bị nhầm lẫn, lừa dối, ép buộc. Do vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2022 ký giữa ông B với bà H và ông S là hoàn toàn hợp pháp và phát sinh hiệu lực với các bên.

[2.2] Xét nội dung hợp đồng đặt cọc, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2022: Thời hạn đặt cọc là 28 ngày, kể từ ngày 28/01/2022 đến hết ngày 24/02/2022. Bên A (bên bán bà H và ông S) đồng ý ngày 24/02/2022 để bên B (bên mua ông B) thanh toán nốt số tiền cho bên A vào ngày 24/02/2022. Tại cam kết chung của hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2022 đã ghi: “Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên, nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường gấp đôi số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A.... Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc trên”.

Theo như hợp đồng đặt cọc đã ký, ông B và bà H đã thống nhất thỏa thuận đến hết ngày 24/02/2022 là ngày cuối cùng ông B phải thanh toán nốt số tiền 7.963.200.000đồng để hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng ngày 24/02/2022, ông B không có tiền để thanh toán, nên ông B đã xin bà H gia hạn 02 lần, tuy nhiên việc gia hạn không được lập thành văn bản. Theo ông B trình bày, 02 lần bà H gia hạn thanh toán cho ông từ ngày 24/02/2022 đến ngày 15/3/2022 hết hạn; theo bà H chỉ gia hạn cho ông B từ ngày 24/02/2022 đến hết ngày 12/3/2022 và theo người làm chứng ông Phạm Xuân T trình bày bà H gia hạn cho ông B đến hết ngày 14/3/2022. Do việc gia hạn các bên đều không lập thành văn bản, bà H chỉ thừa nhận gia hạn cho ông B hạn cuối đến hết ngày 12/3/2022, ông B và ông T cũng không đưa ra được căn cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình.

[2.3] Căn cứ vào hồ sơ văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh P1 và Văn phòng C cung cấp: Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/3/2022 (BL số 78 đến 82), bà Lý Thị H và ông Nguyễn Văn S đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Trung P và chị Nguyễn Thị Hồng N thừa đất số 99, tờ bản đồ 198, diện tích 1.388 m²; địa chỉ: Xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc (chính là thừa đất mà ông Kim Văn B đặt cọc mua ngày 28/01/2022). Như vậy cho đến tận ngày 22/3/2022, sau hạn cuối cùng trong hợp đồng đặt cọc (ngày 24/02/2022) là 28 ngày và sau ngày theo hạn cuối cùng gia hạn thanh toán theo ông B trình bày (ngày 15/3/2022) là 07 ngày; theo bà H trình bày (ngày 12/3/2022) là 10 ngày và theo ông T trình bày (ngày 14/3/2022) là 08 ngày; ông B vẫn không thanh toán nốt số tiền 7.963.200.000đồng cho bà H và ông S để

làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thì bà H và ông S mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho người khác.

Kèm theo đơn kháng cáo, ông B có cung cấp vi bằng số 202/2024/VB-TPLTG ngày 15/11/2024 (BL số 203 đến 223) với nội dung file ghi âm và file video cuộc hội thoại giữa ông B, bà H và ông T. Tuy nhiên trong vi bằng không có nội dung nào thể hiện bà H gia hạn cho ông B thời gian là 15 ngày.

[3] Từ những phân tích trên thấy rằng, ông B là người có lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được, nên ông B mất số tiền đặt cọc 920.000.000đồng theo thỏa thuận của hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông B không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ.

[4] Về án phí phúc thẩm: Ông Kim Văn B, sinh năm 1962 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 119, khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về thu, nộp án phí, lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Kim Văn B, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 12/11/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Phú Thọ).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Kim Văn B là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND khu vực 8 - Phú Thọ;
- TAND khu vực 8 - Phú Thọ ;
- Phòng THADS khu vực 8 - Phú Thọ ;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ, HCTP.

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

Đỗ Anh Cường