

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 44/2022/DS-PT

Ngày: 25-4-2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Quân

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hồng Thái

Ông Trần Phước Hiệu

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Thái Văn Trung – Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 04/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Bà Dương Thị Thái H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn T M, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

***Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Hiệp H, sinh năm 1965. Địa chỉ: 53/17 Võ Hữu, phường Ph Th, Tp Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

***2. Bị đơn:*** Bà Lê Thị Qu, sinh năm 1952.

Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn T M, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

***Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*** Ông Đỗ Minh Tr, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số 44 Nguyễn Thị Minh Kh, Phan Thiết, Bình Thuận.

***3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1952

Địa chỉ: Khu phố 3, T M, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

***4. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận kháng nghị.***

5. *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Qu bị đơn; ông Nguyễn Xuân D người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa, có mặt các đương sự.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Dương Thị Thái H trình bày:*

Vào ngày 24 tháng 9 năm 2020, bà Lê Thị Qu có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Dương Thị Thái H diện tích đất 10.786,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 16, Giấy CNQSD đất số CA 282858 và một căn nhà cấp 4 với giá là 2.900.000.000đ, Bà Hằng đã đặt cọc 1.000.000.000đ. Trong “Giấy đặt cọc” bà Qu và bà H có thỏa thuận vào ngày 15/11/2020 hai bên sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng; nếu bên nhận chuyển nhượng (*mua*) đất không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì mất tiền cọc; bên chuyển nhượng (*bán*) đồng ý không bán hoặc các thành viên trong hộ không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho bên mua thì phải bồi thường cho bên mua gấp ba lần số tiền đã nhận cọc và bên bán phải hoàn trả cho bên mua số tiền đã nhận cọc. Sau ngày 15/11/2020, bà Qu đến nhà bà H nói là không tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà H nữa vì các con của bà Quên không cho bán; vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị Qu hoàn lại tiền cọc 1.000.000.000đ và phạt cọc 3.000.000.000đ như đã thỏa thuận trong “Giấy đặt cọc”. Nếu bà Qu đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên thì bà H sẽ nhận chuyển nhượng với giá là 4.000.000.000đ.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Thị Qu và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Xuân D là ông Đỗ Minh Tr trình bày:*

Vào ngày 30/12/2019, vợ chồng bà Lê Thị Qu, ông Nguyễn Xuân D và ông Phạm Ngọc M (*chồng của bà Dương Thị Thái H*) có ký giấy đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 90m<sup>2</sup> đất ở và 10.786,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 16, Giấy CNQSD đất số CA 282858 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 12/12/2015 mang tên hộ ông Nguyễn Xuân D. Ông M đã đặt cọc cho vợ chồng bà Qu, ông D số tiền 1.000.000.000đ và vợ chồng bà Qu, ông D đã giao cho ông M bản chính Giấy CNQSD đất số CA 282858. Do có tranh chấp nên vợ chồng bà Qu, ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Quá trình giải quyết vụ án, tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 08/2020/QĐST-DS ngày 26/5/2020, đã quyết định:

*“Hủy giấy đặt cọc ngày 30/12/2019 giữa ông Nguyễn Xuân D, bà Lê Thị Qu và ông Phạm Ngọc M.*

*- Ông Nguyễn Xuân D, bà Lê Thị Qu có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Ngọc M số tiền 1.100.000.000đ.*

...

- Ông Phạm Ngọc M, bà Dương Thị Thái H trả lại bản chính giấy CNQSD đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 282858 ngày 02/12/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận đứng tên hộ ông Nguyễn Xuân D cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân D, bà Lê Thị Qu khi vợ chồng ông Nguyễn Xuân D, bà Lê Thị Qu thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền”.

Ngày 11/6/2020, ông Nguyễn Xuân D, bà Lê Thị Qu có đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 16/6/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 600/QĐ-CCTHADS với nội dung “Ông Phạm Ngọc M, bà Dương Thị Thái H trả lại bản chính giấy CNQSD đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 282858 ngày 02/12/2015 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận đứng tên hộ ông Nguyễn Xuân D cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân D, bà Lê Thị Qu khi vợ chồng ông Nguyễn Xuân D, bà Lê Thị Qu thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền”.

Ngày 22/6/2020, ông Nguyễn Xuân D, bà Lê Thị Qu có đơn yêu cầu thi hành án; đồng thời tự nguyện giao nộp 1.100.000.000đ. Ngày 16/6/2020, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 600/QĐ-CCTHADS với nội dung “Ông Nguyễn Xuân D, bà Lê Thị Qu có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Ngọc M số tiền 1.100.000.000đ”.

Ngày 21/9/2020, bà Dương Thị Thái H mời bà Lê Thị Qu đến nhà và giao lại cho bà Qu bản chính Giấy CNQSD đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 282858 đồng thời yêu cầu bà Qu ký và ghi họ tên vào một số tờ giấy trắng loại vở học sinh để nhận lại Giấy CNQSD đất. Sau khi về nhà bà Qu kể lại sự việc thì ông Nguyễn Xuân D đến gặp bà H xin lại những giấy tờ mà bà Qu đã ký thì bà H chỉ đưa ra một cặp giấy vở học sinh có chữ ký và họ tên của bà Qu ở đầu trang; Ông D xé bỏ tờ giấy này và ghi lại tờ giấy khác với nội dung nhận lại bản chính Giấy CNQSD đất.

Ngày 22/9/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân vợ chồng ông D xác nhận việc đã nhận lại bản chính Giấy CNQSD đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 282858 từ bà H và Chi cục Thi hành án huyện Hàm Tân đã chi trả cho bà H số tiền 1.100.000.000đ.

Bà Lê Thị Qu và ông Nguyễn Xuân D cho rằng: Sau khi nhận lại bản chính Giấy CNQSD đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 282858 thì giữa bà Qu và bà H không có liên lạc với nhau và không có bất cứ giao dịch nào liên quan đến việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nội dung “Giấy đặt cọc” lập ngày 24/9/2020 mà bà H đã cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân; Giấy đặt cọc xác lập 24/9/2020 là do bà H giả tạo, bà Qu không nhận từ bà H số tiền 1.000.000.000đ nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thái H.

Sau khi hòa giải không thành, ngày 04/11/2021, Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân đã đưa vụ án ra xét xử tại bản án số 30/2021/DS-ST, quyết định:

**Căn cứ:**

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 418 của Bộ luật Dân sự;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12 *Nghị quyết 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 nguyên đơn Dương Thị Thái Hằng.*

Buộc bà Lê Thị Qu phải trả cho bà Dương Thị Thái H số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000đ (*một tỉ đồng*) và số tiền phạt cọc là 3.000.000.000đ (*ba tỉ đồng*); tổng cộng số tiền phải trả là 4.000.000.000 đồng (*bốn tỉ đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và việc thi hành án dân sự.

Ngày 17/11/2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận có Quyết định kháng nghị số 549/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 8/11/2021, bị đơn Lê Thị Qu, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân D kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Bà Lê Thị Qu, ông Nguyễn Xuân D và người đại diện ủy quyền là ông Đỗ Minh Tr: Giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì: Giấy đặt cọc ghi ngày 24/9/2020 có 3 mặt, nhưng bà Qu chỉ ký vào mặt không có nội dung gì, 2 mặt có chữ viết của bà H thì bà Qu không ký; nội dung ghi ở trang 1 và trang 2 cũng không thể hiện bà Qu đã nhận 01 tỷ đồng của bà H; vào thời điểm tháng 9/2020, bà H đã biết rất rõ các con bà Qu không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc đặt cọc lần 01 vào ngày 30/12/2019 không thành; tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện ủy quyền của bà H cho rằng trước khi viết giấy đặt cọc lần 2, hai bên thường xuyên liên lạc qua điện thoại với nhau, nhưng khi bị đơn đề nghị thu thập chứng cứ thì nguyên đơn lại thay đổi lời khai là 2 bên không liên lạc với nhau. Bà Qu chỉ ký vào tờ giấy trắng mà bà H đưa theo yêu cầu của bà H để bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

- Nguyên đơn bà Dương Thị Thái H và người đại diện ủy quyền bà Nguyễn Thị Hiệp H trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm vì: Chữ ký trong giấy đặt cọc ngày 24/9/2020 là của bà Qu, bị đơn không đưa ra được chứng cứ, tài liệu nào thể hiện bị đơn ký vào tờ giấy trắng. Tờ giấy đặt cọc là tờ giấy liền, có 4 mặt, do bà H đã viết kín 2 mặt giấy, không còn chỗ cho bà Qu ký nên bà Qu đã ký ở đầu trang 3 của tờ giấy; nội dung đặt cọc đã thể hiện rõ bà Qu đã nhận cọc 01 tỷ đồng của bà H, khi hợp đồng đặt cọc không được thực hiện do lỗi của bà Qu cấp sơ thẩm buộc bà Qu trả lại tiền cọc 01 tỷ đồng và phạt cọc 03 tỷ đồng là có căn cứ. Kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng một mình bà Qu không thể định đoạt quyền sử dụng đất là tài chung của vợ chồng nên cấp sơ thẩm phạt cọc là không có căn cứ. Nội dung nêu trên của kháng nghị là không có cơ sở vì hợp đồng đặt cọc khác với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đặt cọc với mục đích là để giao kết hợp đồng, đây chưa phải là hợp đồng chuyển nhượng nên chưa thể đòi hỏi bên nhận cọc phải có đầy đủ các quyền như bên chuyển nhượng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận: Việc tuân theo pháp luật về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật; về nội dung: Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, một số nội dung mà Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân kháng nghị đã có kết quả (vụ án tranh chấp tài sản chung trong gia đình ông D, bà Qu đã được cấp phúc thẩm giải quyết; các đương sự cũng không yêu cầu thu thập thêm tài liệu chứng cứ nào). Do vậy, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh thay đổi nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì: Thửa đất số 282 có căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông D, bà Qu đang sinh sống, một mình bà Qu không thể định đoạt tài sản này. Vào thời điểm tháng 9/2020, bà H biết rất rõ việc đặt cọc mà không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ ông D thì không thể thực hiện được, vì trước đó hai bên đã đặt cọc, do các con của ông D không đồng ý nên các bên có tranh chấp tại Tòa án. Bà Qu đã ký vào trang giấy trắng, phần có chữ viết của bà H thì bà Qu không ký nên không ràng buộc trách nhiệm của bà Qu, cũng không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện bà Qu đã nhận của bà H 01 tỷ đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xác minh tại phiên tòa, căn cứ vào trình bày và tranh luận của các đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Bà Dương Thị Thái H cho rằng giữa bà với bà Lê Thị Qu đã thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 282, thể hiện tại giấy đặt cọc đề ngày 24/9/2020. Bà Qu cho rằng bà không có thỏa thuận đặt cọc với bà H vào

ngày 24/9/2020 như bà H trình bày. Ngày 21/9/2020, bà H gọi bà tới nhà, nói bà ký vào tờ giấy trắng rồi bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà (theo quyết định của Tòa án về việc công nhận thỏa thuận của các bên khi giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2020), khi bà nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ra về thì bà H tự điền thông tin về việc đặt cọc giữa hai bên. Xét thấy, để xác định giấy đặt cọc đề ngày 24/9/2020 có phải là sự thỏa thuận giữa bà H và bà Qu hay không, bà Qu có nhận 1.000.000.000 đồng của bà H hay không thì không chỉ căn cứ vào giấy đặt cọc này mà phải xem xét, đánh giá các tình tiết, sự kiện, tài liệu, chứng cứ trong toàn bộ quá trình đặt cọc giữa các bên.

[2] Giấy đặt cọc lần thứ nhất: Ngày 30/12/2019, vợ chồng bà Lê Thị Qu, ông Nguyễn Xuân D và ông Phạm Ngọc M (chồng bà Dương Thị Thái H) cùng lập giấy đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 282 diện tích 10.786,6m<sup>2</sup>, trong đó có 90m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 10.696,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc tờ bản đồ số 16, Giấy CNQSD đất số CA 282858 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 12/12/2015 mang tên hộ ông Nguyễn Xuân D (chỉ chuyển nhượng phần đất không có nhà, phần đất có nhà vợ chồng ông D không chuyển nhượng) và một phần thửa đất số 281. Ông M đã đặt cọc cho vợ chồng bà Qu, ông D 1.000.000.000 đ, giá chuyển nhượng là 2.700.000.000đ, vợ chồng bà Qu, ông D đã giao cho ông M bản chính Giấy CNQSD đất số CA 282858. Các bên thỏa thuận: *bên bán có trách nhiệm cùng tất cả các thành viên trong hộ cùng ký thủ tục để chuyển nhượng cho bên mua. Bên mua nếu không mua sẽ mất số tiền đã đặt cọc, bên bán đồng ý không bán sẽ đền cho bên mua gấp hai lần số tiền đã nhận cọc và trả lại số tiền đã nhận cọc hôm nay.*

[3] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 282 đứng tên hộ ông Nguyễn Xuân D, nhưng các con của ông D, bà Qu không đồng ý chuyển nhượng cho ông M nên các bên không thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Do có tranh chấp nên vợ chồng bà Qu, ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 08/2020/QĐST-DS ngày 26/5/2020, quyết định: *Hủy giấy đặt cọc ngày 30/12/2019 giữa ông Nguyễn Xuân D, bà Lê Thị Qu và ông Phạm Ngọc M. Ông Nguyễn Xuân D, bà Lê Thị Qu có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Ngọc M, bà Dương Thị Thái H số tiền 1.100.000.000đ. Ông Phạm Ngọc M, bà Dương Thị Thái H trả lại bản chính giấy CNQSD đất cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân D, bà Lê Thị Qu.*

[4] Sau khi Tòa án có quyết định công nhận thỏa thuận, ngày 11/6/2020, ông D, bà Qu đã nộp 1.100.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án huyện Hàm Tân và yêu cầu được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/6/2020, Chi cục Thi hành án huyện Hàm Tân có Thông báo số 57, yêu cầu ông M, bà H trong thời hạn 10 ngày làm việc phải có mặt tại cơ quan thi hành án dân sự huyện Hàm Tân để thi hành quyết định của Tòa án về việc trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D, bà Qu. Nhưng

mãi tới ngày 21/9/2020, bà Dương Thị Thái H mới trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 22/9/2020 mới nhận 1.100.000.000đ tại Chi cục Thi hành án.

[5] Xem xét hai giấy đặt cọc ngày 30/12/2019 ngày 24/9/2020 thì thấy giấy đặt cọc ngày 24/9/2020 có nhiều điểm không hợp lý, cụ thể như sau:

[5.1] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 282 đứng tên hộ ông Nguyễn Xuân D, không đứng tên bà Lê Thị Qu. Giấy đặt cọc ngày 30/12/2019 có cả chữ ký của ông Nguyễn Xuân D và bà Lê Thị Qu nhưng các bên vẫn không thể thực hiện được việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng vì thiếu chữ ký của các thành viên khác trong hộ ông D là các con của ông D, bà Qu. Nếu bà Hằng vẫn mong muốn nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên và để tránh các tranh chấp phát sinh, thì trong giấy đặt cọc cần có chữ ký của ông D, bà Qu và các con. Nhưng giấy đặt cọc ngày 24/9/2020 chỉ có chữ ký của bà Lê Thị Qu, không có chữ ký của ông Nguyễn Xuân D, các đương sự đều thừa nhận ông Nguyễn Xuân D không hay biết, không tham gia vào thỏa thuận đặt cọc này. Tại sao bà H và cả bà Qu biết rất rõ chỉ mình bà Qu ký giấy đặt cọc thì chắc chắn không thể thực hiện được việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng vẫn để một mình bà Qu ký tên.

[5.2] Khi đặt cọc vào ngày 30/12/2019, ông M giao tiền cọc và ông D bà Qu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, nhưng theo giấy đặt cọc ngày 24/9/2020, thì bên đặt cọc là bà H lại không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên nhận cọc.

[5.3] Thửa đất số 282 diện tích 10.786,6m<sup>2</sup>, trong đó có 90m<sup>2</sup> đất ở, trên đất có căn nhà cấp 4 vợ chồng bà Qu, ông D đang sinh sống. Theo giấy đặt cọc ngày 30/12/2019, thì ông D, bà Qu chỉ chuyển nhượng cho ông M (chồng bà H) một phần thửa đất số 282, phần đất có nhà không chuyển nhượng, trong khi theo giấy đặt cọc ngày 24/9/2020 thì bà Qu chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 282 nêu trên, bao gồm cả phần đất có nhà ở. Tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận tại địa phương, ngoài căn nhà trên thửa đất số 282, vợ chồng ông D, bà Qu không có căn nhà nào khác. Như vậy, nếu có việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 282 thì gia đình bà Qu không có chỗ ở nào khác.

[5.4] Giấy đặt cọc 30/12/2019 bà Qu và ông D ký tên vào trang có chữ viết tay do ông M viết thể hiện thỏa thuận đặt cọc giữa các bên. Giấy đặt cọc ngày 24/9/2020 là giấy vở học sinh kẻ ô ly, 2 trang đầu có chữ viết, chữ ký của bà Dương Thị Thái H thể hiện thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên để chuyển nhượng thửa đất số 282, nhưng 2 trang này không có chữ ký, chữ viết của bà Qu, đầu trang 3 chỉ có chữ ký của bà Qu mà không có bất cứ nội dung nào khác. Bà H ký và ghi họ tên ở cuối trang 2, sau phần nội dung. Thông thường, họ và tên của người ký được ghi ở dòng dưới chữ ký nhưng trong giấy đặt cọc ghi ngày 24/9/2020, bà H ghi họ và tên cùng dòng với chữ ký làm cho dòng đó không còn chỗ trống, trong khi dưới chữ ký của bà H vẫn còn chỗ trống để ghi họ và tên. Việc làm này của bà H là để cho phù hợp với việc trang 2 không còn

chỗ để bà Qu ký nên bà Qu mới ký và ghi họ tên ở đầu trang 3. Nếu cho rằng trang 2 không còn chỗ để bà Qu ký và ghi họ tên nên mà Qu mới ký và ghi họ tên ở đầu trang 3 thì tại sao bà H không yêu cầu bà Qu ký tắt (không cần ghi họ tên) vào trang 1, trang 2 hoặc viết lại giấy đặt cọc khác sao cho có đủ khoảng trống để bà Qu ký và ghi họ và tên phía dưới phần nội dung.

[5.5] Theo quyết định công nhận thỏa thuận của Tòa án thì vợ chồng ông D, bà Qu phải trả cho bà H, ông M 1.100.000.000 đ trước, rồi bà H, ông M mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Qu, ông D và theo thông báo của cơ quan thi hành án thì bà H, ông M phải đến cơ quan thi hành án để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 22/9/2020, bà H mới nhận 1.100.000.000đ tại cơ quan thi hành án nhưng trước đó 01 ngày là ngày 21/9/2020, bà H đã trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Qu, và trả tại nhà bà H chứ không phải đem nộp tại cơ quan thi hành án.

[5.6] Lời khai của bà H trong quá trình giải quyết vụ án có nhiều mâu thuẫn, cụ thể là: Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/01/2022 tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, bà H khai: Khi các bên thỏa thuận đặt cọc lần 2 vào ngày 24/9/2020, bà H không biết thửa đất này có tranh chấp trong gia đình bà Qu. Lời khai này là không đúng, vì ngay trong biên bản hòa giải ngày 06/3/2020 có sự tham gia của bà H (khi Tòa án Hàm Tân giải quyết tranh chấp đặt cọc lần thứ nhất) đã thể hiện rõ lý hai bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do các con của bà Qu, ông D không đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Biên bản ghi lời khai ngày 11/01/2022, bà H khai: Bà không nhớ giấy đặt cọc ngày 24/9/2020 bà viết mấy bản, không nhớ bà Qu có giữ bản nào không; không nhớ viết vào buổi nào trong ngày (sáng, trưa, chiều, tối); không nhớ khi giao tiền cho bà Qu thì mệnh giá tiền như thế nào, bà Qu có kiểm đếm không, không nhớ nguồn tiền chi trả bà H có sẵn hay phải vay mượn, nhưng tại phiên tòa, bà H lại khai mệnh giá tiền giao cho bà Qu là 200.000đ và 500.000đ. Nếu thật sự bà H có viết giấy đặt cọc vào ngày 24/12/2020 và có giao cho bà Qu 1.000.000.000đ thì tại sao bà H lại không nhớ và khai không thống nhất những nội dung cơ bản trên.

[5.7] Lần đặt cọc ngày 30/9/2019, ông M giao tiền đặt cọc cho cả vợ chồng ông D và bà Qu và giao tại nhà ông D, bà Qu, nếu có sự đặt cọc lần thứ hai vào ngày 24/9/2020 thì tại sao bà H lại không giao tiền cọc cho cả ông D và bà Qu mà chỉ giao cho một mình bà Qu và lại giao tại nhà bà H, trong khi số tiền 1.000.000.000đ là số tiền rất lớn, bà Qu cũng đã gần 70 tuổi và từ nhà bà H đến nhà bà Qu phải đi dọc theo Quốc lộ 1 A, bà Qu đi đến nhà bà H bằng xe gắn máy (loại xe không có cốp đựng đồ).

[6] Với các tình tiết, sự kiện như trên, Hội đồng xét xử xét thấy vào thời điểm tháng 9/2020, bà H biết rất rõ nếu chỉ mình bà Qu ký vào giấy đặt cọc thì chắc chắn hai bên không thể thực hiện được việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Qu khai bà H gọi bà Qu tới nhà, đưa cho bà Qu tờ giấy trắng để bà Qu ký vào rồi bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lời khai của bà Qu là có căn cứ bởi lời khai này phù hợp với:



[6.1] Giấy đặt cọc ghi ngày 24/9/2020. Tờ giấy này 3 mặt có chữ, hai mặt của tờ đầu bà H ghi nội dung thỏa thuận đặt cọc, có chữ ký của bà H nhưng bà Qu không ký vào tờ đầu tiên này, đầu trang 3 (tờ thứ 2 của tờ giấy gấp, dạng vở học sinh) có chữ ký và ghi họ tên của bà Qu nhưng không bất cứ nội dung thỏa thuận nào, đúng là trang giấy trắng.

[6.2] Bà H thừa nhận bà Qu có tới nhà bà H để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nhà bà H, không phải tại cơ quan thi hành án.

[6.3] Phù hợp với diễn biến, các tình tiết, sự kiện trong suốt quá trình đặt cọc, giải quyết tranh chấp và quá trình thi hành án như đã nhận định ở phần trên.

[7] Do vậy, giấy đặt cọc ngày 24/9/2020 không phải là sự thỏa thuận của bà Qu và bà H nên theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự thì giấy đặt cọc này không phải là hợp đồng nên không ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên. Ngoài giấy đặt cọc ghi ngày 24/9/2020, bà H cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện đã giao cho bà Qu 1.000.000.000đ, bà Qu không thừa nhận có nhận 1.000.000.000đ của bà H. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ duy nhất vào chữ ký của bà Qu trong tài liệu mà nguyên đơn cung cấp để khẳng định hai bên có giao kết hợp đồng đặt cọc là sai lầm trong đánh giá chứng cứ, dẫn đến việc áp dụng pháp luật không chính xác. Hội đồng xét xử thống nhất với ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thái H.

[8] Do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Bị đơn không có nghĩa vụ đối với nguyên đơn, do vậy Hội đồng xét xử sẽ hủy biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản và hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm đã áp dụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Qu, ông Nguyễn Xuân D và chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc thay đổi nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 04/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân.

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 385 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Thái H về việc yêu cầu bà Lê Thị Qu phải trả cho bà Dương Thị Thái H số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỉ đồng), gồm tiền cọc 1.000.000.000đ (một tỉ đồng), tiền phạt cọc là 3.000.000.000đ (ba tỉ đồng).

### **2. Về án phí:**

- Bà Dương Thị Thái H phải chịu 112.000.000 đ án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 56.000.000đ bà Dương Thị Thái H đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0009360 ngày 23/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân, bà Dương Thị Thái H còn phải nộp 56.000.000 đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lê Thị Qu, ông Nguyễn Xuân D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Qu 300.000đ đã nộp theo biên lai số 0007010 ngày 09/12/2021, hoàn trả cho ông Nguyễn Xuân D 300.000đ đã nộp theo biên lai số 0007011 ngày 09/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân.

3. Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 11/01/2022 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2022/QĐ-BPBD ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (25/4/2022).

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Hàm Tân;
- Chi cục THADS huyện Hàm Tân;
- Ngân hàng Agribank CN Bình Thuận;
- Dương sự;
- Lưu: hồ sơ.

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

**Nguyễn Văn Quân**

