

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 324/2025/DS-PT
Ngày 05-9-2025
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: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán:

Ông Lê Văn Phận

Bà Nguyễn Thị Rên

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 179/2025/TLPT-DS ngày 15/7/2025 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 287/2025/QĐ-PT ngày 05/8/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Nữ Giang T, sinh năm 1988

Địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã B, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Chiến H, sinh năm 1989

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long).

2. Bị đơn: Bà Dương Thị H1, sinh năm 1964

Địa chỉ: Ấp P, xã L (P cũ), huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long).

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Dương Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Nữ Giang T và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/8/2023, bà H1 có chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất có diện tích 1.584,6m² thuộc thửa số 429, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã P (nay là xã L) huyện B với số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đưa trước cho bà H1 với số tiền 55.000.000 đồng. Theo thỏa thuận đến hết tháng 3/2024 bà H1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì nguyên đơn đưa số tiền còn lại, nếu nguyên đơn không mua đất thì bị mất tiền cọc, ngược lại nếu bà H1 không chuyển nhượng đất thì sẽ bồi thường gấp năm lần là 275.000.000 (Hai trăm bảy mươi lăm triệu) đồng.

Đến hạn thực hiện hợp đồng, bà T nhiều lần yêu cầu bà Dương Thị H1 phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà H1 vẫn không thực hiện.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu bà Dương Thị H1 phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc là 275.000.000 (Hai trăm bảy mươi lăm triệu) đồng, không yêu cầu tính lãi suất.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Dương Thị H1 vắng mặt nên không có lời trình bày.

Do không thể tiến hành hòa giải, Tòa án nhân dân huyện Bình Đại (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Vĩnh Long) đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đã áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 328, 357, 360, 468 Bộ luật Dân sự; các Điều 12, 26 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Dương Thị H1 trả cho bà Dương Nữ Giang T số tiền 275.000.000 (Hai trăm bảy mươi lăm triệu) đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/5/2025 bị đơn bà Dương Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Dương Nữ Giang T, bà H1 đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền đã vay là 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 cho rằng bà không có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, bà chỉ có vay của nguyên đơn 50.000.000 đồng, bà đóng lãi đầy đủ mỗi tháng 5.000.000 đồng trong 08 tháng, sau đó bà không đóng tiền lãi nữa. Đối với thửa đất mà nguyên đơn tranh chấp hợp đồng đặt cọc thì bà đã chuyển nhượng cho ông Châu Nhựt B từ ngày 12/7/2023, trước khi bà vay tiền nên không có việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Đối với số tiền vay thì bà đồng ý trả lại cho nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nên không có lời trình bày.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Do tại phiên tòa phát sinh những tình tiết mới, chưa được làm rõ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, hủy Bản án sơ thẩm số: 60/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Vĩnh Long), giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Dương Thị H1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Dương Nữ Giang T là ông Nguyễn Chiến H được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt ông Nguyễn Chiến H.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà T căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2023 cho rằng bà H1 không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất đúng thời gian thỏa thuận là vi phạm hợp đồng nên khởi kiện yêu cầu bà H1 phải bồi thường 05 lần tiền cọc với số tiền 275.000.000 đồng. Theo đơn kháng cáo, bà H1 cho rằng bà không có ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn, bà chỉ có nhờ ông H làm thủ tục để đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có vay của bà T 50.000.000 đồng, lãi suất 10%/tháng nên bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bà đồng ý trả lại số tiền vay.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hoàng cung C chứng cứ mới là 01 giấy mượn tiền đề ngày 29/8/2023 giữa bà Dương Nữ Giang T với bà Dương Thị H1, theo đó bà T có cho bà H1 vay số tiền 50.000.000 đồng. Đồng thời, bà Hoàng cung C hình ảnh chụp giấy giao kèo chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị H1 với ông Châu Nhựt B, bà H1 cho rằng bà chỉ có một thửa đất duy nhất và bà đã chuyển nhượng cho ông B từ ngày 12/7/2023, bà đã nhận đủ tiền từ ông B nên không có việc bà chuyển nhượng đất cho bà T. Ngoài ra, bà H1 cũng không thừa nhận bà có ký tên vào Hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2023 do nguyên đơn cung cấp.

Như vậy, tại cấp phúc thẩm bị đơn cung cấp một số chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình và việc xem xét, đánh giá các chứng cứ này có ý nghĩa quan trọng trong việc xác định có hay không có hợp đồng vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn, từ đó ảnh hưởng đến kết quả giải quyết toàn bộ vụ án. Tuy nhiên, các chứng cứ này chưa được xuất trình, công khai, làm rõ tại cấp sơ thẩm việc giải quyết tại cấp phúc thẩm sẽ ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của các bên đương sự. Đồng thời, đối với hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn cung cấp, hợp đồng này không có công chứng, chứng thực,

nguyên đơn khởi kiện nhưng không yêu cầu giám định để xác định chữ ký, chữ viết có phải của bà H1 hay không nhưng lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ.

Từ những nhận định trên, xét thấy do phát sinh tình tiết mới tại cấp phúc thẩm, đồng thời cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc xem xét, đánh giá chứng cứ nên phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên bà Dương Thị H1 không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 - Vĩnh Long) xét xử vụ án về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa nguyên đơn bà Dương Nữ Giang T với bị đơn bà Dương Thị H1 giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long để giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Thị H1 không phải chịu.

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 GDKT, TT&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Lương