TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TUYÊN QUANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 53/2025/DS-PT Ngày 19 - 8 - 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 TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Mỹ Lệ.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Cường, bà Vương Thị Thu Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Lê Thúy Ngà - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Đức Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 19/8/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang (cơ sở 2), xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2025/TLPT-DS ngày 24/6/202, về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Hà Giang (trước sáp nhập) bị kháng cáo, kháng nghị, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2025/QĐ-PT ngày 30/7/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy H, sinh năm 1986; CCCD số *** và bà Phạm Thị P, sinh năm 1995; CCCD số ***.

Cùng địa chỉ: số nhà 27, tổ dân phố Tân Lập, thị trấn Vĩnh Tuy, huyện B, tỉnh Hà Giang (*nay là số nhà 27, tổ dân phố Tân Lập, xã V, tỉnh Tuyên Quang*). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyết, sinh năm 1964 - Luật sư, Văn phòng Luật sư Quang Tuyết và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Hà Giang (nay là tỉnh Tuyên Quang), địa chỉ hiện nay: số nhà 08, đường Phùng Hưng, tổ dân phố 01 Ngọc Hà, phường Hà Giang 2, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1993; CCCD số *** và ông Phan Minh T, sinh năm 1991.

Địa chỉ hiện nay: Số nhà 225, Phố Mới, xã V, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

- *Cơ quan kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang (nay là Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Duy H, bị đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/6/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Duy H và bà Phạm Thị P trình bày: Do có mối quan hệ quen biết với bà Nguyễn Thị T và ông Phan Minh T, nên ông H, bà P có thoả thuận với bà T, ông T về việc chuyển nhượng 02 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số CU 097411 cấp ngày 13/5/2021 có diện tích là 139,4m^2 trong đó đất ở đô thị là 98,3m^2, đất trồng cây lâu năm 41,1m^2 và GCNQSDĐ số CU 097412 cấp ngày 13/5/2021 có diện tích là 279,0m^2 đất trồng cây lâu năm, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang cấp cho bà Nguyễn Thị T. Nguồn gốc 02 thửa đất trên do ông Nguyễn Tiến T1 và bà Văn Thị S (là bố mẹ đẻ của bà T) tặng cho theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 274 ngày 10/4/2020 tại Văn phòng công chứng Bắc Quang. Sau khi thỏa thuận bà Nguyễn Thị T và ông Phan Minh T nhất trí chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Duy H và vợ là Phạm Thị P.

Ngày 22/10/2021 tại nhà riêng của ông H, bà P (số nhà 27, tổ dân phố Tân Lập, thị trấn Vĩnh Tuy, huyện B, tỉnh Hà Giang) hai bên đã ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung Hợp đồng thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 418,4m^2, trong đó, đất ở đô thị là 98,3 m^2, đất trồng cây lâu năm là 320,1m^{2,} giá trị chuyển nhượng là 700.000.000đ *(Bảy trăm triệu đồng),* bà T đã giao cho ông H 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, 02 giấy chứng minh nhân dân mang tên Nguyễn Thị T, Phan Minh T (các giấy tờ trên đều là bản phô tô).

Hai bên thỏa thuận về phương thức thanh toán làm 03 đợt cụ thể như sau:

Đợt 1: Ngay sau khi hai bên ký hợp đồng này, vợ chồng ông H đặt cọc số tiền là 280.000.000đ *(Hai trăm tám mươi triệu đồng)* tương ứng với 40% trên tổng giá trị hợp đồng.

Đợt 2: Vợ chồng ông H sẽ thanh toán tiếp số tiền 400.000.000đ *(Bốn trăm triệu đồng)* cho bà T, ông T ngay sau khi hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền.

Đợt 3: Vợ chồng ông H sẽ thanh toán tiếp số tiền 20.000.000đ *(Hai mươi triệu đồng)* cho bà T, ông T ngay sau khi vợ chồng ông H nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp đứng tên vợ chồng ông H.

Về thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai bên thỏa thuận như sau: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng, vợ chồng bà T, ông T phải hoàn tất các giấy tờ thủ tục pháp lý có liên quan đến quyền sử dụng đất. Trong thời hạn 120 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng vợ chồng bà T, ông T phải hoàn tất các giấy tờ thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà P. Trường hợp vợ chồng ông H không thực hiện việc giao kết hợp đồng thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc, bà T ông T không thực hiện việc giao kết hợp đồng thì phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà vợ chồng ông H đã đặt cọc. Ngoài ra bà T ông T còn phải trả thêm cho vợ chồng ông H số tiền bằng 2 lần so với số tiền mà vợ chồng ông H đã đặt cọc cho bà T ông T.

Tuy nhiên, hết thời hạn như đã thỏa thuận nhưng bà T, ông T không thực hiện các nội dung thỏa thuận, ông H đã nhiều lần gọi điện thoại cũng như gặp trực tiếp bà T, ông T để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà T, ông T đều hẹn đến nhà ông H trao đổi nhưng không đến và cũng không thực hiện. Vì vậy, ông H, bà P đã có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết, tại phiên toà nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau: Buộc bà T, ông T phải trả lại số tiền nhận đặt cọc là 280.000.000đ *(Hai trăm tám mươi triệu đồng)* và 2 lần tiền phạt cọc là 560.000.000đ *(Năm trăm sáu mươi triệu đồng);* Rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi từ khi bị đơn vi phạm hợp đồng theo lãi suất Ngân hàng, số tiền là 130.000.000 đồng (*Một trăm ba mươi triệu đồng*). Tổng cộng số tiền buộc bà T và ông T phải trả là 840.000.000 đồng *(Tám trăm bốn mươi triệu đồng*).

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị T, ông Phan Minh T trình bày: Ông bà không có anh em và cũng không có quan hệ thân thiết mà chỉ là người cùng làng, quen biết bình thường với vợ chồng ông Nguyễn Duy H, bà Phạm Thị P, từ trước đến nay không ký hợp đồng đặt cọc và cũng không mua bán, trao đổi gì với ông Nguyễn Duy H và bà Phạm Thị P. Tuy nhiên vào khoảng ngày 26, 27 tết âm lịch năm 2020 bà và ông T có vay của bà Phạm Thị P (vợ của ông H) số tiền là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng), khi vay bà T, ông T có ký vào giấy vay tiền mà bà P đánh máy sẵn, trong giấy vay không ghi lãi suất và không ghi thời hạn vay, hàng tháng ông T là người trả tiền lãi cho gia đình ông H (vì khi nhận tiền ông T là người nhận) và đến nay cũng chưa trả hết cho gia đình ông H và cũng không thấy ông H đòi số tiền trên.

Nay ông H, bà P khởi kiện yêu cầu bà T, ông T phải trả lại tiền đặt cọc 280.000.000đ, tiền phạt cọc và tiền lãi từ khi vi phạm hợp đồng ông bà không nhất trí với các lý do sau: Bà Nguyễn Thị T, ông Phan Minh T khẳng định chưa bao giờ thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc và cũng không được nhận tiền đặt cọc là 280.000.000đ của ông Nguyễn Duy H và bà Phạm Thị P; thời điểm ký hợp đồng đặt cọc tháng 10/2021, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T vẫn đang ở văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện B, bà T chưa lấy về thì làm sao có được thông tin để ký hợp đồng đặt cọc; ông Phan Minh T cho rằng diện tích đất ghi trong hợp đồng đặt cọc là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị T, nên ông T không có liên quan gì đến quyền sử dụng đất mà lại có chữ ký; việc giao, nhận tiền cọc không có giấy tờ, hình ảnh, không có ai làm chứng.

Vì lẽ đó nên ngày 24/10/2022 bà T đã làm đơn gửi đến Công an huyện B để tố cáo vợ chồng ông H, bà P về hành vi làm giả hợp đồng đặt cọc để chiếm đoạt tài sản với số tiền là 280.000.000đ *(Hai trăm tám mươi triệu đồng)*. Ngày 07/11/2023, cơ quan cảnh sát Điều tra Công an huyện B ban hành thông báo số 72, thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm đối với đơn tố giác của bà Nguyễn Thị T như sau: Đơn tố giác của bà Nguyễn Thị T là hợp đồng giao dịch dân sự không có sự việc phạm tội; ngày 11/9/2023, cơ quan cảnh sát Điều tra Công an huyện B ban hành thông báo số 114, thông báo kết luận giám định, kết luận:

+ Chữ ký "T" tại các trang 1,2,3 và chữ ký, chữ viết đứng tên Nguyễn Thị T dưới mục "Bên B" trên mẫu cần giám định (hợp đồng đặt cọc) so với chữ ký chữ viết đứng tên Nguyễn Thị T trên các mẫu so sánh do cùng một người ký viết ra.

+ Chữ ký "T" tại các trang 1,2,3 và chữ ký, chữ viết đứng tên Phan Minh T dưới mục "Bên B" trên mẫu cần giám định (hợp đồng đặt cọc) so với chữ ký chữ viết đứng tên Phan Minh T trên các mẫu so sánh do cùng một người ký viết ra.

Sau khi nhận được các thông báo trên của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện B, bà T, ông T không nhất trí nhưng sự việc cũng chỉ dừng lại ở đó. Nay ông H, bà P khởi kiện bà T, ông T yêu cầu trả tiền phạt cọc ông bà không nhất trí vì vợ chồng ông bà không bao giờ ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông H, bà P.

Người làm chứng bà Lê Thị H trình bày tại bản tự khai ngày 15/5/2025 và Biên bản làm việc ngày 07/5/2025 như sau: Từ năm 2014 đến tháng 11/2022 bà Hương công tác tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện B. Năm 2020 bà có được nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Tiến T1, bà Văn Thị S tặng cho con gái là chị Nguyễn Thị T, bà là người được phân công làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo hợp đồng tặng cho. Đến năm 2021 bà có nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị Nguyễn Thị T cho ông Bàn Trung N, bà Phạm Thị M; đồng thời làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị T, đến tháng 05/2021 thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Giang đã cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị T và có gửi về Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện B để trả cho chị T theo quy định. Sau khi có GCNQSDĐ thì chị T có điện thoại nhờ bà lấy đem về nhưng chị T không nhận GCNQSDĐ bản gốc mà lại nhờ bà photo sau đó vợ chồng chị T đã đến nhà bà lấy 02 bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 097411 và số CU 097412, bản gốc bà để ở bộ phận một cửa còn sau đó chị T lên lấy 02 bản gốc GCNQSDĐ tại bộ phận một cửa lúc nào thì bà không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Hà Giang (trước sáp nhập) quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 401, Điều 423 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự; khoản 4 điều 26, khoản 4 Điều 27 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy H và bà Phạm Thị P.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy H, bà Phạm Thị P về việc buộc bà Nguyễn Thị T và ông Phan Minh T trả số tiền phạt cọc.

- Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Phan Minh T phải trả lại cho ông Nguyễn Duy H và bà Phạm Thị P số tiền đặt cọc là 280.000.000đ *(hai trăm tám mươi triệu đồng),* tiền phạt cọc là 280.000.000đ *(hai trăm tám mươi triệu đồng.* Tổng

số tiền bà Nguyễn Thị T và ông Phan Minh T phải trả cho ông Nguyễn Duy H, bà Phạm Thị P là 560.000.000đ (*Năm trăm sáu mươi triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự và quyền yêu cầu thi hành án, lãi suất chạm thi hành án theo quy định.

Ngày 02/6/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo với nội dung. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết, không chấp nhận hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2021, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST, ngày 22/5/2025 của TAND huyện B theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy H và bà Phạm Thị P về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Lý do: Bà và ông T không được thoả thuận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông H, bà P. Toà án cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng chỉ căn cứ vào hợp đồng đặt cọc mà không làm rõ những điều vô lý của hợp đồng đặt cọc mà buộc bà phải trả số tiền 560.000.000đ cho ông H, bà P là oan cho bà.

Ngày 03/6/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Duy H có đơn kháng cáo. Không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm lý do: Yêu cầu về việc phạt cọc của nguyên đơn không trái đạo đức xã hội và không trái quy định của pháp luật, do đó Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vi phạm Điều 328 của Bộ Luật dân sự; Toà án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí giá ngạch là không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết; sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện B theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, bà P; buộc bà T, ông T phải trả số tiền đặt cọc là 280.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 560.000.000 đồng; ông H, bà T không phải chịu án phí dân sự có giá ngạch.

Ngày 20/6/2025, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang *(nay là Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang)* có Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS, nội dung: Kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Hà Giang. Những vấn đề cụ thể trong quyết định kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết gồm: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm như sau:

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy H, bà Phạm Thị P về việc buộc bà Nguyễn Thị T, ông Phan Minh T phải trả cho ông H, bà P số tiền lãi suất Ngân hàng theo quy định tại thời điểm vi phạm hợp đồng là 130.000.000 đồng (*Một trăm ba mươi triệu đồng*);

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà P, buộc bà T, ông T phải liên đới trả cho ông H, bà P số tiền nhận đặt cọc 280.000.000 đồng, tiền phạt cọc 560.000.000 đồng, tổng cộng số tiền phải trả là 840.000.000 đồng (*Tám trăm bốn mươi triệu đồng*).

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và ông Nguyễn Duy H giữ nguyên nội dung theo yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo: Sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn bà T, ông T phải liên đới trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc theo như Hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2021, tổng số

tiền là 840.000.000đ; Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị T giữ nguyên nội dung kháng cáo, không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, bà P, không nhất trí với bản án sơ thẩm của TAND huyện B (cũ). Bà cho rằng việc Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào bản hợp đồng mà buộc bà và ông T phải trả tiền phạt cọc là không có căn cứ, đất thuộc quyền sở hữu của bố mẹ bà là ông Nguyễn Tiến Thắng, bà Văn Thị Sáu, tại phiên toà bà cung cấp Giấy đề nghị của ông Thắng, bà Sáu và các Giấy xác nhận về việc đất đai là của ông Thắng, bà Sáu. Bà T xác nhận chữ ký trong bản hợp đồng là đúng của bà và ông T, tuy nhiên bà không biết bà P đã đưa cho bà và ông H ký vào các tờ trong bản hợp đồng đặt cọc trong hoàn cảnh nào; bà đề nghị xem xét trách nhiệm của bà Lê Thị H vì bà chưa nhận GCNQSDĐ tại sao lại có thông tin là bản photo GCNQSDĐ đưa cho ông H, bà P; đất là của bố mẹ bà T tặng cho để bà làm thủ tục thế chấp vay tiền ngân hàng sau đó bố mẹ bà đã đòi lại không phải đất của bà nên không thực hiện chuyển nhượng hợp pháp được. Bà và ông H đề nghị HĐXX xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện VKSND tỉnh Tuyên Quang: Giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 20/5/2025, đề nghị HĐXX sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/ST-DS, ngày 22/5/2025 của TAND huyện B, tỉnh Hà Giang (nay là TAND khu vực 5, tỉnh Tuyên Quang), về việc: Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc rút một phần yêu cầu đối với số tiền lãi suất ngân hàng tại thời điểm vi phạm hợp đồng, số tiền 130.000.000đ; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà T, ông T phải liên đới trả cho ông H, bà P số tiền đặt cọc và phạt cọc theo thoả thuận, tổng số tiền là 840.000.000đ và buộc bị đơn phải liên đới chịu tiền án phí theo quy định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang phát biểu quan điểm: Về tố tụng: quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật; Về nội dung: từ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên toà, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; chấp nhận kháng nghị của VKSND tỉnh Hà Giang *(nay là VKSND tỉnh Tuyên Quang):* Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DSTC-ST ngày 22/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Hà Giang *(nay là TAND khu vực 5, tỉnh Tuyên Quang).*

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập, kết quả tranh tụng tại phiên toà, các quy định của pháp luật, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà. Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Duy H, bị đơn bà Nguyễn Thị T thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự thủ tục được quy định tại các Điều 271, 272, 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang (nay là Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang)

thực hiện quyền kháng nghị bản án sơ thẩm theo đúng trình tự thủ tục được quy định tại các Điều 278, 279, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét thấy, ngày 22/10/2021 giữa ông Nguyễn Duy H, bà Phạm Thị P và bà Nguyễn Thị T, ông Phan Minh T có thoả thuận ký kết Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện việc phạt cọc theo thoả thuận do lỗi của bị đơn. Như vậy cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là có căn cứ.

[3] Về hình thức và hiệu lực của hợp đồng: Xét thấy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 22/10/2021 giữa ông Nguyễn Duy H, bà Phạm Thị P và bà Nguyễn Thị T, ông Phan Minh T là hợp đồng viết tay, không có công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, không có người làm chứng. Tuy nhiên, hình thức của hợp đồng được lập thành văn bản và có chữ ký của các bên không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên đều là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thoả thuận không ai bị ép buộc. Bên nhận đặt cọc là chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất, đã được cấp 02 GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Thị T. Mặt khác, thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc bà T, ông T đang là vợ chồng hợp pháp, do đó việc tự nguyện ký kết hợp đồng đặt cọc để thoả thuận về việc chuyển nhượng QSD đất bà T là chủ sở hữu tài sản không có ý kiến gì về việc xác định tài sản riêng. Xét thấy, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Duy H, bà Phạm Thị P với bà Nguyễn Thị T, ông Phan Minh T xác lập ngày 22/10/2021 là hợp pháp, đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[4] Về nội dung của hợp đồng và quá trình phát sinh vi phạm: Theo thỏa thuận tại *"Điều 3: Hình thức, thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng"* của Hợp đồng đặt cọc đã ký giữa vợ chồng ông H, bà P với vợ chồng bà T, ông T thì trong vòng 120 ngày, bà T, ông T phải hoàn thành thủ tục sang tên, chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H. Quá thời hạn trên bà T, ông T không thực hiện theo hợp đồng đã ký được coi là vi phạm hợp đồng, nên ông H, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T, ông T phải hoàn trả lại số tiền nhận đặt cọc và tiền phạt cọc. Phía bà T, ông T không nhất trí vì cho rằng gia đình ông bà và gia đình ông Nguyễn Duy H không có quan hệ gì với nhau, chỉ là người quen biết cùng xã, ông bà chưa bao giờ mua bán trao đổi hay chuyển nhượng đất cho ông H và bà P, cũng không hề nhận số tiền đặt cọc mà ông H bà P nêu ra. Thời điểm ký hợp đồng, GCNQSDĐ của bà T vẫn đang ở Văn phòng ĐKĐĐ chi nhánh Bắc Quang, nên chưa có thông tin để ghi trong hợp đồng. Ông H đã lập một bản hợp đồng nhận đặt cọc sai sự thật nhằm chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông bà. Tuy nhiên ông T, bà T thừa nhận các chữ ký và chữ viết tên của mình trong bản hợp đồng là đúng, phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn và đúng với Thông báo kết luận giám định số 114/TB-CSĐT ngày 11/9/2023, của Cơ quan CSĐT Công an huyện B (cũ), vì vậy đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ Luật tố tụng dân sự. Mặt khác bà T, ông T cũng

không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác hợp pháp để chứng minh cho phản đối của mình là có căn cứ.

[5] Như vậy, xét nội dung kháng cáo của bị đơn: Bà Nguyễn Thị T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nhưng bà T không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc TAND huyện B, tỉnh Hà Giang (cũ) áp dụng các căn cứ pháp luật chưa chính xác, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà và ông T, cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ hợp pháp để bác bỏ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, HĐXX xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[6] Đối với trình bày của bà T về việc xem xét trách nhiệm của bà Lê Thị H: Theo các biên bản xác minh tại Văn phòng ĐKĐĐ chi nhánh Bắc Quang ngày 30/10/2023, lời khai của bà Lê Thị H, bà Vũ Thị L - cán bộ Văn phòng ĐKĐĐ chi nhánh Bắc Quang đều xác nhận sau khi có GCNQSDĐ bà Hương đã báo cho bà T đến lấy, tuy nhiên bà T nhờ bà Hương photo giúp 2 GCNQSDĐ để mang về cho bà T còn bản gốc GCNQSDĐ bà T đến nhận trực tiếp tại bộ phận một cửa. Tình tiết này phù hợp với lời khai của nguyên đơn, lời khai của bà Hương (BL115) và phù hợp với tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, mặt khác nội dung này không thuộc phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, do đó không có cơ sở xem xét yêu cầu này của bị đơn.

[7] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy H đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả vợ chồng ông số tiền đặt cọc là 280.000.000đ và số tiền phạt cọc theo thoả thuận là 560.000.000 đồng và nguyên đơn không phải chịu án phí DSST có giá ngạch là 14.000.000 đồng như bản án đã tuyên. HĐXX thấy rằng: Theo thoả thuận tại mục *"4.2. Phạt cọc"* của Hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2021 (BL 05), các bên thoả thuận: *"Trong trường hợp, Bên B không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu tại Điều 3 của hợp đồng này, thì Bên B phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bên A đã đặt cọc cho Bên B như đã nêu tại Điều 1 của hợp đồng. Ngoài ra, Bên B còn phải trả thêm cho Bên A số tiền bằng 2 lần so với số tiền mà Bên A đã đặt cọc cho Bên B"*. Việc ông H, bà P yêu cầu số tiền phạt cọc 560.000.000 đồng là đúng với thỏa thuận giữa các bên đương sự, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông H, bà P không phải chịu án phí DSST có giá ngạch là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 1 Điều 147 BLTTDS. Do đó cần chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

[8] Xét nội dung kháng nghị của VKSND tỉnh Tuyên Quang.

[8.1] Về việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu đối với khoản tiền lãi từ khi vi phạm hợp đồng: Tại phiên tòa ngày 29/4/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Duy H có đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền lãi từ khi vi phạm hợp đồng theo lãi suất Ngân hàng là 130.000.000 đồng. Tuy nhiên bản án sơ thẩm không nhận định việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và không tuyên đình chỉ xét xử đối với khoản tiền này là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS): *"2. Trường hợp có đương sự rút một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của mình và việc rút yêu cầu của họ là tự nguyện*

thì Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu hoặc toàn bộ yêu cầu đương sự đã rút.”.

[8.2] Về yêu cầu của nguyên đơn đối với việc phạt cọc: Tại phiên tòa ngày 29/4/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Duy H đề nghị Tòa án buộc bà T, ông T phải chịu phạt cọc số tiền là 560.000.000đ. Xét thấy, theo thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2021. Như đã phân tích đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đoạn [7] thấy rằng, các bên đã có thoả thuận khác về việc phạt cọc, thoả thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực, các bên phải có nghĩa vụ tôn trọng và thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 3, khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Khoản 2 Điều 3 BLDS quy định: *“2. Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng.”*

Khoản 2 Điều 328 BLDS quy định: *“2… nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, <u>trừ trường hợp có thỏa thuận khác</u>”.*

[8.3] Từ các quy định nêu trên đoạn [8.2], xét thấy: Bản án sơ thẩm đã nhận định mục đích giao kết hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là do lỗi của bị đơn nên bị đơn phải trả lại số tiền đã nhận đặt cọc và phải chịu phạt cọc. Tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu số tiền phạt cọc 560.000.000 đồng theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc *(bằng 2 lần số tiền đặt cọc)* là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, nhưng Bản án sơ thẩm chỉ chấp nhận phạt cọc số tiền 280.000.000 đồng *(tương đương với số tiền đặt cọc)*, là áp dụng pháp luật chưa đầy đủ và chính xác, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[9] Do đó, để đảm bảo quyền lợi của đương sự theo đúng các quy định của pháp luật, HĐXX xét thấy cần thiết phải sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của TAND huyện B *(nay là TAND khu vực 5, tỉnh Tuyên Quang)* theo hướng: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận kháng nghị của VKSND tỉnh Tuyên Quang; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[10] Ý kiến phát biểu của KSV tại phiên toà là có căn cứ, cần chấp nhận.

[11] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên toà là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[12] Về án phí sơ thẩm có giá ngạch: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Buộc bị đơn bà T, ông T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[13] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định; kháng cáo của nguyên đơn

được chấp nhận do đó không phải chịu án phí phúc thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[14] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273; khoản 2, Điều 308; khoản 1 Điều 309 BLTTDS; khoản 2 Điều 3; khoản 2 Điều 328; các Điều 401, 423 và 427 BLDS; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T;

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Duy H và kháng nghị của VKSND tỉnh Hà giang *(nay là VKSNS tỉnh Tuyên Quang).*

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 22/5/2025 của TAND huyện B, tỉnh Hà Giang *(nay là TAND khu vực 5, tỉnh Tuyên Quang)* như sau:

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy H, bà Phạm Thị P về việc: Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Phan Minh T phải trả cho ông H, bà P số tiền lãi suất Ngân hàng theo quy định tại thời điểm vi phạm hợp đồng là 130.000.000đ *(Một trăm ba mươi triệu đồng).*

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy H, bà Phạm Thị P: Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Phan Minh T phải liên đới có trách nhiệm trả cho ông H, bà P 280.000.000đ *(Hai trăm tám mươi triệu đồng)* tiền đặt cọc và 560.000.000đ *(Năm trăm sáu mươi triệu đồng)* tiền phạt cọc, tổng cộng số tiền phải trả là 840.000.000đ *(Tám trăm bốn mươi triệu đồng).*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị T và ông Phan Minh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 42.000.000đ *(Bốn mươi hai triệu đồng)*.

+ Ông Nguyễn Duy H, bà Phạm Thị P không phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch; trả lại cho ông H và bà P số tiền 15.800.000đ *(Mười lăm triệu tám trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002121, ngày 31/7/2024 của Chi cục THADS huyện B, tỉnh Hà Giang *(nay là Phòng THADS khu vực 5, tỉnh Tuyên Quang).*

4. Về án phí phúc thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)*, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng

án phí đã nộp theo Biên lai số 0002247, ngày 02/6/2025 của Chi cục THADS huyện B, tỉnh Hà Giang *(nay là Phòng THADS khu vực 5, tỉnh Tuyên Quang).*

+ Ông Nguyễn Duy H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông H số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002249, ngày 03/6/2025 của Chi cục THADS huyện B, tỉnh Hà Giang *(nay là Phòng THADS khu vực 5, tỉnh Tuyên Quang).*

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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: Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND khu vực 5 - Tuyên Quang;
- THADS tỉnh Tuyên Quang;
- Phòng THADS khu vực 5 - Tuyên Quang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ, HCTP.

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

Vũ Mỹ Lệ