TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2026/DS-PT
Ngày: 27-01-2026
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Bùi Thị Thúy Hà

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Yến

Ông Nguyễn Xuân Trường

- Thư ký phiên toà: Ông Đặng Xuân Chính, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 279/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 230/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2025, Thông báo về thời gian mở lại phiên toà xét xử sơ thẩm vụ án dân sự số 07/TB-TA ngày 21 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Quang Đ, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 192 Trung Hành, phường Hải An, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Vũ Thị D, sinh năm 1975, địa chỉ: Thôn 5, xã Tiên Minh, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị K và bà Đỗ Thị T – Luật sư Công ty luật TNHH Dragon – Đ Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Phòng 5.5, toà nhà Khánh Hội, lô 2/3C đường Lê Hồng Phong, phường Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Trần Thanh B, sinh năm 1968, nơi cư trú: Số 26A/32 Nguyễn Trung Hành, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Vũ Thị D là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn (ông Bùi Quan Đ) trình bày:

Ngày 31/10/2022, ông Bùi Quang Đ và bà Vũ Thị D thoả thuận, ký kết với nhau Hợp đồng đặt cọc mua bán đất và toàn bộ tài sản trên đất, nội dung: Bà D chuyển nhượng cho ông Đ diện tích 593,9m^2 đất thuộc thửa đất số 331, tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ: Thôn Lộc Trù, xã Tiên Thắng, huyện Tiên Lãng (nay là xã Tiên Minh), thành phố Hải Phòng (Thửa số 331) đã được Uỷ ban nhân dân huyện Tiên Lãng (UBND) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) số CV 202691, số vào sổ cấp GCN số CS 02698 ngày 17/9/2020 cho chủ sử dụng là ông Phạm Văn Ngọc; ngày 10/5/2022, đăng ký sang tên chủ sử dụng đất từ ông Phạm Văn Ngọc sang bà Vũ Thị D (theo hồ sơ số 000006.CN.002), cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất với giá là 2.000.000.000 đồng; ông Đ đặt cọc cho bà D 1.700.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ được thanh toán sau khi hoàn thành xong thủ tục công chứng và cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc. Quá thời hạn 20 ngày nêu trên, bà D không chuyển nhượng Thửa đất số 331 cho ông Đ thì phải hoàn trả lại ông Đ số tiền gốc đã đặt cọc là 1.700.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc là 1.700.000.000 đồng. Tổng bằng 3.400.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, hai bên đã chỉ nhận ranh giới, mốc giới Thửa đất số 331 cho nhau. Trước và khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà D không nói cho ông Đ biết về việc bà D có cam kết với ông Bắc, ông B về việc Thửa số 331 thuộc quyền sử dụng, định đoạt của ông Bắc và ông B.

Tuy nhiên, hết thời hạn 20 ngày theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Thửa 331, bà D không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng như đã thoả thuận. Ông Đ yêu cầu bà D thực hiện nghĩa vụ của mình nhiều lần nhưng bà D trốn tránh, không thực hiện.

Tại đơn khởi kiện ông Đ yêu cầu Toà án buộc bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất số 331, công nhận quyền sử dụng Thửa 331 cho ông Đ theo quy định của pháp luật. Trường hợp bà D vẫn không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bà D phải trả ông Đ tổng số tiền 3.400.000.000 đồng (trong đó số tiền gốc đã đặt cọc là 1.700.000.000 đồng; số tiền phạt cọc 1.700.000.000 đồng). Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ thay đổi quan điểm đề nghị Toà án buộc bà D phải trả ông Đ số tiền đặt cọc là 1.700.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc là 1.700.000.000 đồng. Tổng số tiền bà D phải trả ông Đ là 3.400.000.000 đồng; không yêu cầu bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất số 331, công nhận quyền sử dụng Thửa 331 cho ông Đ theo quy định của pháp luật.

- Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn (bà Vũ Thị D) trình bày:

Bà D và ông Đặng Văn Bắc có quan hệ làm ăn với nhau. Bà D biết ông Đ là qua ông Bắc giới thiệu. Do tin tưởng nên ông Bắc đã nhờ bà D đứng tên chủ sử dụng đất đối với Thửa số 331. Ngày 10/5/2022, bà D đứng tên chủ sử dụng Thửa đất số 331 theo hồ sơ số 000006.CN.002. Kể từ khi đứng tên chủ sử dụng đối với Thửa số 331, bà D không chuyển nhượng hay đăng ký biến động sang tên chủ sử dụng Thửa số 331 cho người khác. Việc ông Bắc, ông B chỉ nhờ bà đứng tên chủ sử dụng Thửa số 331 giúp nên thửa đất này không liên quan gì đến chồng và các con của bà D. Bà D không nhớ ngày 31/10/2022 có ký kết hợp đồng đặt cọc Thửa số 331 với ông Đ hay không nhưng bà không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết "D, Vũ Thị D" và dấu vân tay tại Hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2022 do ông Đ xuất trình. Để chứng minh cho việc mình không có quyền định đoạt đối với Thửa 331, trước khi Tòa án mở phiên tòa xét xử bà D đã giao nộp cho Toà án bản photo copy văn bản cam kết tài sản lập ngày 03/6/2022 giữa bà D với ông Bắc và ông Trần Thanh B. Theo văn bản này, bà D chỉ đứng tên chủ sử dụng Thửa số 331, còn người quản lý, sử dụng, định đoạt đối với Thửa số 331 là ông Bắc, ông B. Mọi quyết định (về việc chuyển nhượng, thế chấp…) của bà D liên quan đến Thửa số 331 phải được sự đồng ý của ông Bắc và ông B. Nên nếu có việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2022 với ông Đ, thì đây là ý chí của ông Bắc và ông B. Vì Thửa số 331 thuộc quyền quản lý, sử dụng, định đoạt của ông Bắc và ông B. Bà D có nhận được số tiền 1.700.000.000 đồng chuyển vào số tài khoản 0368969586 của bà mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông, ông Đ là người giữ GCN đối với Thửa số 331. Tuy nhiên, bà D đã chuyển số tiền này cho ông Bắc, ông B (bà D không lưu giữ được tài liệu, bà đã chuyển số tiền này cho ông Bắc, ông B). Do không có quyền với Thửa 331 nên bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Ông Bắc có đăng ký thường trú tại: Thôn 7, xã Liên Khê, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (bà D không nắm được địa chỉ mới sau sáp nhập); ông B có đăng ký thường trú tại: Số 26A/32 Nguyễn Trung Thành, phường Hùng Vương, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng (bà D không nắm được địa chỉ mới sau sáp nhập). Kể từ sau khi xảy ra tranh chấp với ông Đ, bà D không không liên lạc được với ông Bắc, ông B. Hiện tại bà D không nắm được ông Bắc, ông B đang sinh sống ở đâu, có địa chỉ nơi làm việc và nơi ở như thế nào.

- Kết quả xác minh về nguồn gốc Thửa số 331 thể hiện:

Thửa số 331, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Thôn Lộc Trù, xã Tiên Thắng, huyện Tiên Lãng (nay là xã Tiên Minh), thành phố Hải Phòng có nguồn gốc cấp cho hộ ông Cao Văn Ngọ, bà Phạm Thị Kiểng. Ngày 27/7/2020, hộ ông Ngọ (gồm ông Ngọ, bà Kiểng và các con là bà Cao Thị Nhâm, ông Cao Văn Toán, ông Cao Văn Toản, ông Cao Văn Tuấn) chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Ngọc theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 17/9/2020, ông Ngọc được UBND huyện Tiên Lãng được cấp GCN số CV 202691 đối với diện tích 593,9m^2 thuộc thửa số 331, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Thôn Lộc Trù, xã Tiên Thắng (nay là xã Tiên Minh), thành phố

Hải Phòng. Ngày 15/01/2021, ông Ngọc chuyển nhượng Thửa số 331 cho ông Lê Anh Tuấn và bà Nguyễn Thị Thuý Ngân. Ngày 27/4/2022, ông Tuấn, bà Ngân chuyển nhượng lại Thửa đất số 331 cho bà Vũ Thị D. Ngày 10/5/2022, bà Vũ Thị D đứng tên chủ sử dụng Thửa số 331 theo hồ sơ số 000006.CN.002. Trước và sau khi đứng tên chủ sử dụng Thửa số 331, bà D không thực hiện giao dịch chuyển quyền sử dụng Thửa 331 cho ai; cũng không có thông tin thoả thuận, cam kết giữa ông B, ông Bắc với bà D.

- Người làm chứng ông Trần Thanh B khai:

Ông B có nơi cư trú tại số 26A/32 Nguyễn Trung Thành, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng. Năm 2022, ông B và ông Đ Văn Bắc, sinh năm 1983, nơi cư trú: Thôn 7, xã Liên Khê, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng có chung vốn làm ăn, buôn bán bất động sản với nhau trong đó có chung vốn để nhận chuyển nhượng Thửa số 331. Sau khi thỏa thuận mua đất, ông B, ông Bắc có lập Văn bản cam kết ngày 03/6/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Vắng. Nội dung cam kết, đúng như bà D trình bày. Tuy nhiên, quá trình làm ăn, ông Bắc có dấu hiệu mập mờ, dối trá nên ông B đã rút hết tiền chung vốn với ông Bắc. Do vậy, ông B không còn liên quan, không có quyền và lợi ích gì đối với Thửa 331. Văn bản cam kết về tài sản ngày 03/6/2022, không còn giá trị. Từ sau khi rút vốn, ông B và ông Bắc không liên lạc với nhau. Hiện ông B không rõ địa chỉ nơi ở, nơi làm việc của ông Bắc ở đâu.

- Kết quả xác minh tại Công an phường Lưu Kiếm, thành phố Hải Phòng thể hiện:

Ông Đ Văn Bắc, sinh năm 1983, có đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn 7, xã Liên Khê, huyện Thủy Nguyên (nay là Tổ dân phố 7, Quỳ Khê, phường Lưu Kiếm), thành phố Hải Phòng. Tuy nhiên, hiện ông Bắc không có mặt tại địa phương, Công an phường Lưu Kiếm không xác định được ông Bắc đang sinh sống, làm việc ở đâu. Ông Bắc đã ly hôn vợ, không rõ địa chỉ người thân của ông Bắc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng đã tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quang Đ:

Buộc bà Vũ Thị D trả ông Đ khoản tiền cọc là 1.700.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc là 1.700.000.000 đồng, tổng bằng 3.400.000.000 (Ba tỷ bốn trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày ông Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà D không chịu thi hành khoản tiền trên thì bà D còn phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền còn phải thi hành án.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 21/10/2025, Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng nhận được đơn kháng cáo của bà Vũ Thị D, kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09 tháng 01 năm 2026, bị đơn bà Vũ Thị D đã đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của bà Vũ Thị D trong Hợp đồng đặt cọc nêu trên.

Tại Kết luận giám định số 121/KL-KTHS ngày 21/01/2026 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Hải Phòng đã kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên Vũ Thị D tại mục "Bên A" trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết mang tên Vũ Thị D trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 do cùng một người ký và viết ra; 01 (một) dấu vân tương ứng với chữ ký, chữ viết mang tên Vũ Thị D in trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với dấu vân tay in tại ô ngón trỏ phải trên mẫu so sánh ký hiệu MS, M6 là của cùng một người.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn trình bày: Ông giữ nguyên các nội dung yêu cầu khởi kiện. Ông xác định bà D là người ký và điểm chỉ vào Hợp đồng đặt cọc mua bán đất và toàn bộ tài sản trên đất ngày 31/10/2022 nêu trên để chuyển nhượng cho ông Đ diện tích đất 593,9m^2 thuộc thửa số 331, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: Thôn Lộc Trù, xã Tiên Thắng (nay là xã Tiên Minh), thành phố Hải Phòng. Nay ông đề nghị bà D trả ông số tiền đã đặt cọc là 1.700.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc là 1.700.000.000 đồng. Tổng bằng 3.400.000.000 đồng.

Bị đơn bà D trình bày: Bà không ký vào hợp đồng đặt cọc với ông Đ, mọi việc đều do ông Bắc thực hiện. Khoản tiền 1.700.000.000 đồng chuyển vào tài khoản của bà nhưng bà không sử dụng khoản tiền và không sử dụng tài khoản này. Số tiền này là ông Bắc và ông Đ làm việc với nhau, ông Bắc vay tiền của ông Đ, tuy nhiên bà không có tài liệu để chứng minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Việc bị đơn phải chịu phạt tiền cọc 1.700.000.000 đồng là không hợp lý, bởi lẽ: Ngày 02/11/2022 bà D và ông Đ đã thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc này để bà D bán cho người khác. Lúc này bà D có trách nhiệm trả cho ông Đ số tiền 1.700.000.000 đồng. Tại buổi ký Hợp đồng công chứng này ông Bùi Quang Đ đã mang bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất để thực hiện thủ tục tách thửa. Bản thân ông Đ biết nếu bà D bán đất cho người khác thì sẽ không còn đất để bán cho ông Đ, ông Đ và bà D sẽ không thể thực hiện việc chuyển nhượng đất sau 20 ngày như nội dung của Hợp đồng đặt cọc. Do đó, sau khi bà D bán đất cho người khác, ông Đ chỉ yêu cầu bà D trả tiền cho ông Đ chứ không đề nghị bà D tiếp tục thực hiện việc mua đất. Căn cứ khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự 2015 thì việc thanh toán tiền phạt cọc là không có căn cứ. Ông Đ không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông yêu cầu bà D thực hiện việc chuyển nhượng. Ngoài ra Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định trường hợp không bị phạt cọc nếu các bên có thỏa

thuận khác, ông Đ và bà D đã cùng nhau thỏa thuận hủy việc đặt cọc nên việc ông Đ đề nghị phạt cọc là không có căn cứ. Hơn nữa mức phạt cọc mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc không phù hợp với hướng dẫn tại Công văn 1083/VKSTC-V9 năm 2024 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao. Từ các phân tích trên đề nghị HĐXX sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt cọc. Đề nghị bổ sung ông Đặng Văn Bắc tham gia tố tụng với vai trò là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đề nghị bổ sung bà Trần Thị Dụng, ông Nguyễn Đức Thương, ông Trần Văn Thành và ông Lê Văn Lợi là những người bà D đã ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 02/11/2022 tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị D, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sau khi tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

- *Về tố tụng:*

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bị đơn là bà Vũ Thị D hiện có nơi cư trú: Thôn 5, xã Tiên Minh, thành phố Hải Phòng. Căn cứ khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án; Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Hải Phòng. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo. Xét kháng cáo của bị đơn là trong thời hạn quy định của pháp luật, nên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, người làm chứng là ông Trần Thanh B đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, xét ông B đã có đầy đủ lời khai trong hồ sơ vụ án. Căn cứ Điều 227, 228, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người làm chứng.

- *Về nội dung:* Xét kháng cáo của bị đơn:

[3] Về nguồn gốc đất: Diện tích 593,9m^2 đất thuộc thửa đất số 331, tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ: Thôn Lộc Trù, xã Tiên Thắng, huyện Tiên Lãng (nay là xã Tiên Minh), thành phố Hải Phòng, ngày 10/5/2022 đã được đăng ký sang tên chủ sử dụng đất cho bà Vũ Thị D (theo hồ sơ số 000006.CN.002). Từ đó đến nay không có biến động về chủ sử dụng đất đối với Thửa số 331. Do đó, bà Vũ Thị D được xác định chủ sử dụng thửa đất số 331. Căn cứ khoản 1 Điều 95; khoản 1 Điều 97 Luật đất đai năm 2013 (nay là khoản 1 Điều 131, khoản 1 Điều 134 Luật đất đai năm 2024), bà Vũ Thị D có quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với thửa đất số 331 nên có quyền ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Xét hợp đồng đặt cọc: Ngày 31/10/2022, ông Bùi Quang Đ và bà Vũ Thị D có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 593,9m^2 thuộc thửa đất số 331, tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ: Thôn Lộc Trù, xã Tiên Thắng, huyện Tiên Lãng.

[4.1] Về hình thức của Hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản có chữ ký, chữ viết của bên đặt cọc, chữ ký chữ viết, điểm chỉ của bên nhận đặt cọc và chữ ký chữ viết của người làm chứng. Về nội dung của Hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, các bên tham gia giao kết hoàn toàn tự nguyện. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc phù hợp quy định tại các điều 116, 117, 118, 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.2] Tại cấp sơ thẩm, bà D xác nhận là người ký trong hợp đồng đặt cọc, song tại cấp phúc thẩm, bà D thay đổi lời khai cho rằng bà không ký, không điểm chỉ trong Hợp đồng đặt cọc và đề nghị Toà án trưng cầu giám định. Kết quả giám định thể hiện chữ ký và chữ viết trong Hợp đồng đặt cọc và dấu vân tay điểm chỉ đúng là của bà Vũ Thị D. Như vậy, có đủ cơ sở xác định Hợp đồng đặt cọc mua bán đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất ngày 31/10/2022 được ký kết giữa ông Bùi Quang Đ và bà Vũ Thị D có hiệu lực và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[5] Thực hiện Hợp đồng đặt cọc, ông Bùi Quang Đ đã chuyển đầy đủ số tiền đặt cọc là 1.700.000.000 đồng vào tài khoản của bà D. Nội dung này phù hợp với lời khai của bà Bùi Minh Phương là người chuyển khoản thay ông Đ. Bà D trình bày số tiền này bà đã chuyển cho ông Bắc và ông B, do diện tích đất trong hợp đồng đặt cọc nêu trên là tài sản chung của bà và ông Bắc, ông B. Song, bà D không cung cấp được các tài liệu chứng minh việc chuyển tiền cho ông Bắc, ông B. Ông B khẳng định không liên quan đến diện tích đất này, còn ông Bắc hiện vắng mặt tại địa phương. Do đó không có căn cứ chấp nhận lời trình bày này của bà D.

[6] Bà D đã nhận đủ số tiền đặt cọc 1.700.000.000 đồng, như vậy ông Đ đã thực hiện đúng, xong nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng. Bà D thừa nhận, sau khi

ký kết hợp đồng đặt cọc, bà D không tiếp tục đồng ý chuyển nhượng Thửa số 331 cho ông Đ, do bà không có quyền.

[7] Mặt khác, ngày 02/11/2022 bà Vũ Thị D tiếp tục ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần cho ông Hà Văn Chúc và bà Trần Thị Dụng; ông Nguyễn Đức Thương và bà Đào Thị Phương; ông Trần Văn Thành và bà Phạm Thị Tố Uyên; ông Lê Văn Lợi. Các hợp đồng này đều được bà D ký sau khi đã ký hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2022 với ông Bùi Quang Đ. Các tài liệu, chứng cứ nêu trên đủ căn cứ xác định bà D đã vi phạm các cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Bà D phải chịu trách nhiệm về việc không tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng Thửa số 331 cho ông Đ theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự. Do đó HĐXX cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, buộc bà Vũ Thị D phải trả ông Bùi Quang Đ khoản tiền cọc là 1.700.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc là 1.700.000.000 đồng, tổng số tiền bà D phải trả ông Đ là 3.400.000.000 đồng là có căn cứ.

[8] Tại cấp phúc thẩm, bà Vũ Thị D đề nghị Hội đồng xét xử bổ sung người tham gia tố tụng là những người ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Vũ Thị D với tư cách là người làm chứng. Hội đồng xét xử xét thấy, tại cấp sơ thẩm bà D không xuất trình các tài liệu và không có ý kiến gì về việc này. Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết, do đó cấp phúc thẩm không có căn cứ giải quyết. Những người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[9] Từ các phân tích nêu trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Quốc hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 299, Điều 328 và Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án;

Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Căn cứ khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định lệ án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Đ Thị D; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Hải Phòng:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quang Đ:

Buộc bà Vũ Thị D trả ông Đ khoản tiền cọc là 1.700.000.000 (Một tỷ bảy trăm triệu) đồng và khoản tiền phạt cọc là 1.700.000.000 (Một tỷ bảy trăm triệu) đồng, tổng bằng 3.400.000.000 (Ba tỷ bốn trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày ông Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà D không chịu thi hành khoản tiền trên thì bà D còn phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền còn phải thi hành án.

2. Về án phí: Bà Vũ Thị D phải chịu 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng, án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Bùi Quang Đ 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng tiền tạm ứng án phí ông Đ đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Lãng theo biên lai thu số 0000001 ngày 10 tháng 4 năm 2025.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Vũ Thị D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004546 ngày 21 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Bà Vũ Thị D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về quyền thi hành án: 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND khu vực 7-Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 7-Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Bùi Thị Thúy Hà

CÁC THẨM PHÁN		THẨM PHÁN CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
Nguyễn Văn Dương	**Đặng Minh Hạnh**	**Bùi Thị Thúy Hà**