

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: **35/2023/DS-PT.**

Ngày 24-02-2023.

*V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*

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

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Hải Hương

*Các Thẩm phán:*

Ông Đặng Văn Bảo

Ông Đặng Văn Quyết

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa:**  
Bà Hà Thị Hải - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong ngày 24/02/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 108/2022/TLPT-DS ngày 07/10/2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 01/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2022/QĐ-PT ngày 01/08/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 254/QĐ-PT ngày 29/12/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/QĐ-PT ngày 08/02/2023 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Chị Lê Thị Thu H, sinh năm 1974

Địa chỉ: Phòng 1003 nhà A1, khu Chung cư 151A Nguyễn Đức Cảnh, phường Tương Mai, quận HM, thành phố HN (Có mặt).

**\* Bị đơn:** - Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1981

- Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1983 (ủy quyền cho anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1981)

Địa chỉ: Thôn Trung Hậu, xã Lan Mẫu, huyện LN, tỉnh BG. (Anh T xin xét xử vắng mặt)

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Chị Dương Thị Hoài H11, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Cự Lục, xã Xuân Đình, huyện PT, thành phố HN

**\* Người kháng cáo:** Chị Lê Thị Thu H

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong hồ sơ vụ án nguyên đơn chị Lê Thị Thu H trình bày như sau:*

Giữa chị và chị Dương Thị Hoài H1 là quan hệ bạn bè xã hội. Qua thông tin bạn bè được biết vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị L có thừa đất muốn bán, chị có nói chuyện với chị Dương Thị Hoài H1 vào ngày 19/01/2021. Chị cùng chị H1 có thỏa thuận với vợ chồng chị L, anh T là chuyển nhượng cho chị và chị H1 (góp vốn mua chung) một phần của thửa đất số 43, tờ bản đồ số 67, diện tích 1633,4m<sup>2</sup>, đã được Ủy ban nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp GCN: CH00181/Quyết định số: 1156/QĐ/UBND ngày 27/08/2014, mang tên anh T, chị L; địa chỉ thửa đất tại: Thôn Trung Hậu, xã Lan Mẫu, huyện LN, tỉnh BG. Phần diện tích đất chị L, anh T đồng ý bán là 715,32m<sup>2</sup>, trong đó 75m<sup>2</sup> là đất thổ cư, còn lại là đất vườn; có một cạnh dài 18m, một cạnh gần 40m, các hướng cụ thể chị không nhớ; giá 2.300.000đồng/m<sup>2</sup>= 1.645.236.000đồng.

Ngày 20/01/2021, chị và vợ chồng anh T, chị L lập “Biên bản đặt cọc”, hai bên thỏa thuận, chị đặt cọc cho vợ chồng anh T, chị L 30.000.000đồng. Biên bản đặt cọc được lập tại nhà anh T, chị L do chị viết. Sau khi ghi xong số tiền đặt cọc 30.000.000đồng thì anh T, chị L cho chị biết là chị Dương Thị Hoài H1 đã chuyển khoản tiền đặt cọc cho chị L, anh T 20.000.000đ nên chị đã sửa lại trong “Biên bản đặt cọc” thành 50.000.000đ và ghi thêm trong giấy đặt cọc đồng ý cho chị H1 mua chung.

Tối ngày 25/02/2021, chị L gọi điện báo cho chị là vợ chồng chị L đã làm xong thủ tục tách thửa. Sáng ngày 03/03/2021, chị, chị H1 và vợ chồng anh T, chị L có mặt tại Ủy ban nhân dân xã Lan Mẫu để cùng nhau ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiền. Tuy nhiên, các bên không thực hiện được, lý do chị Dương Thị Hoài H1 cho rằng giữa chị và chị H1 chưa có văn bản mua chung nên chị H1 không ký, chị vẫn yêu cầu vợ chồng chị L, anh T phải thực hiện đúng cam kết như nội dung biên bản đặt cọc nhưng vợ chồng chị L, anh T từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng do không có chị H1.

Việc các bên không thực hiện được hợp đồng như đã cam kết là do lỗi của vợ chồng anh T, chị L nên chị yêu cầu vợ chồng anh T, chị L phải trả chị số tiền đặt cọc là 30.000.000đồng (Ba mươi triệu đồng) và phải chịu phạt cọc gấp 100 lần số tiền đặt cọc như trong “Biên bản đặt cọc” là 3.000.000.000đồng (Ba tỷ đồng).

*\* Bị đơn anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị L thống nhất trình bày:*

Có việc ký hợp đồng và thỏa thuận đặt cọc, phạt cọc như chị H trình bày là đúng. Vợ chồng anh chị đã đi làm thủ tục tách thửa đất trên làm hai thửa xong có báo cho chị H1, chị H cung cấp các giấy tờ cá nhân để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ba bên. Ngày 03/03/2021, các bên có mặt tại Ủy ban nhân dân xã Lan Mẫu. Cán bộ địa chính xã Lan Mẫu đã soạn thảo xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đưa cho các bên ký thì chị H và chị H1 xảy ra cãi nhau, chị H1 không đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị H gợi ý anh chị ký riêng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị H nhưng anh chị không ký, vì hợp đồng đặt cọc anh chị ký với cả chị H1 và chị H.

Ủy ban nhân dân xã Lan Mẫu đã mời các bên đến làm việc nhiều lần nhưng không thống nhất được. Tại các buổi làm việc anh chị vẫn nhất trí bán đất cho chị H1 và chị H nếu hai chị thống nhất được với nhau, còn nếu hai chị không thống nhất được với nhau thì anh chị sẽ trả lại tiền đặt cọc. Do chị H1, chị H không thống nhất được với nhau, nên anh chị đồng ý trả lại chị H 30.000.000 đồng đặt cọc, không đồng ý phạt cọc 3.000.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Dương Thị Hoài H1 không đến trụ sở Tòa án làm việc, cũng không cung cấp bản tự khai và bất cứ tài liệu, chứng cứ gì.

Với nội dung trên án sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 01/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh BG đã Quyết định:

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 328, Điều 401 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Thu H, buộc anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị L phải trả chị Lê Thị Thu H 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) tiền đặt cọc; không chấp nhận yêu cầu của chị Lê Thị Thu H phạt cọc anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị L với số tiền là 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2021.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, án phí, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 11/8/2022 chị Lê Thị Thu H nộp đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, cho rằng bản án sơ thẩm xử không đảm bảo quyền lợi cho chị, việc chị H1 không mua (bỏ cọc) là việc của chị H1, còn hợp đồng đặt cọc là do chị ký với anh T, chị L. Trong hợp đồng đặt cọc, hai bên đã thỏa thuận nếu chị L và anh T không bán đất cho chị với bất kỳ lý do gì thì sẽ phải trả lại chị số tiền đặt cọc

30.000.000đồng và phải bị phạt cọc gấp 100 lần số tiền đặt cọc là 3.000.000.000đồng.

Tại phiên tòa ngày 24/2/2023 nguyên đơn chị Lê Thị Thu H không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo nhưng chị thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét do chị thấy Hợp đồng đặt cọc, phạt cọc như vậy là quá cao, lỗi để xảy ra việc chị không ký được hợp đồng chuyển nhượng là của chị H1 nhưng chị L anh T cũng có 1 phần lỗi nên chị thay đổi yêu cầu vợ chồng chị H anh T trả phạt cọc gấp 2 lần là 30.000.000đồng. Chị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của chị.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tổ tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của chị H, do chị H thay đổi yêu cầu khởi kiện xác định việc thay đổi yêu cầu của chị H vẫn nằm trong yêu cầu khởi kiện ban đầu nên đề nghị sửa Bản án sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 01/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang. Buộc vợ chồng chị L, anh T phải trả cho chị H 30.000.000đồng tiền đặt cọc, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của chị H đòi phạt 30.000.000đồng.

- Về án phí sơ thẩm: Chị H phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu phạt cọc không được tòa án chấp nhận 30.000.000đồng nên phải chịu án phí 1.500.000đồng, Anh T chị L phải chịu 1.500.000đồng tiền án phí sơ thẩm.

- Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên chị H không phải chịu án phí phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng, HĐXX nhận định:

[1]. Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. HĐXX căn cứ khoản 2 khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt.

[2]. Xét kháng cáo của chị H, Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 19/01/2021 vợ chồng anh T, chị L có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị H cùng chị H1 (chị H và chị H1 góp vốn mua chung) 715,32m<sup>2</sup> đất tại thửa số 43, tờ bản đồ số 67, diện tích 1633,4m<sup>2</sup> ở thôn Trung Hậu, xã Lan Mẫu, huyện LN, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/08/2014. Giá chuyển nhượng là 2.300.000đồng x 715,32m<sup>2</sup> = 1.645.236.000đồng.

Ngày 20/01/2021 chị H và chị H1 có đặt cọc cho vợ chồng anh T, chị L 50.000.000đồng trong đó chị H đặt cọc 30.000.000đồng còn chị H1 20.000.000đồng. Việc đặt cọc có lập hợp đồng và thống nhất nếu chị H, chị H1 không mua diện tích đất trên thì mất 50.000.000đồng tiền đặt cọc, còn nếu vợ chồng anh T, chị L không bán thì sẽ bị phạt 100 lần số tiền đặt cọc.

Sau khi nhận tiền đặt cọc của chị H và của chị H1 vợ chồng anh T, chị L đã đến UBND xã Lan Mẫu làm thủ tục tách thửa đất và đã nhiều lần hẹn chị H và chị H1 cùng đến UBND xã Lan Mẫu để làm thủ tục sang tên trước bạ nhưng do chị H1 luôn vắng mặt không rõ lý do nên việc chuyển nhượng không thực hiện được.

Tại cấp sơ thẩm chị H yêu cầu chị L và anh T phải trả chị số tiền đặt cọc 30.000.000đồng và phạt cọc 3.000.000.000đồng. Anh T, chị L đồng ý trả 30.000.000đồng tiền cọc, không đồng ý phạt cọc. Bản án sơ thẩm xử buộc anh T và chị L trả lại cho chị H 30.000.000 đồng; bác yêu cầu phạt cọc của chị H đối với anh T chị L.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị H thay đổi 1 phần yêu cầu khởi kiện, thay đổi một phần nội dung kháng cáo. Chị giữ nguyên yêu cầu anh T, chị L phải trả lại cho chị số tiền 30.000.000đồng tiền đặt cọc, còn tiền phạt cọc nay chị yêu cầu phạt 30.000.000đồng bằng với tiền đặt cọc và chị thay đổi kháng cáo là chỉ yêu cầu phạt cọc 30.000.000đồng.

[3]. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu kháng cáo của chị H. Hội đồng xét xử thấy: Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện chị H vẫn nằm trong phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Quá trình thực hiện hợp đồng anh T, chị L vẫn làm thủ tục tách thửa và vẫn đồng ý chuyển nhượng thửa đất đã tách cho chị H1, chị H. Tuy nhiên việc các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng đất cho chị H là lỗi của chị H1, do chị H1 không ký và làm các thủ tục chuyển nhượng nên lỗi để xảy ra việc các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng là do lỗi của chị H1, anh T, chị L cũng như chị H không có lỗi. Theo quy định tại Điều 328 BLDS thì yêu cầu phạt cọc gấp 2 số tiền đặt cọc là 30.000.000đồng của chị H đối với anh T, chị L là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm đối với việc thay đổi yêu cầu của chị H.

[4]. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị L phải chịu 1.500.000đồng. Chị Lê Thị Thu H phải chịu án phí do yêu cầu phạt cọc không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147; khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Cụ thể: 30.000.000đồng x 5% = 1.500.000đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị H không phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 309; Điều 147; khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 328; Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1, 2 Điều 148- BLTTDS và khoản 1, Điều 29- 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, lệ phí Tòa án.  
**Xử:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị Thu H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 01/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

- Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị L phải trả chị Lê Thị Thu H 30.000.000đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2021.

- Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của chị Lê Thị Thu H đòi anh T, chị L trả 30.000.000 đồng.

Kể từ ngày chị Lê Thị Thu H có đơn yêu cầu thi hành án mà anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị L không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

### **2. Về án phí:**

Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị L phải chịu 1.500.000đồng. Chị Lê Thị Thu H phải chịu 1.500.000đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 46.300.000 đồng chị Lê Thị Thu H đã nộp theo biên lai thu số 0013337 ngày 26/10/2021, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện LN, tỉnh Bắc Giang. (Chị H được nhận lại số tiền 44.800.000đồng)

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Lê Thị Thu H không phải chịu. Trả lại chị H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0013961 ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

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 thỏa 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND huyện LN;
- Chi cục THADS huyện LN;
- Cổng thông tin điện tử ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

**Hoàng Thị Hải Hương**