

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 10/2022/DS - PT  
Ngày 11- 02 - 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 HẬU GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Võ Thị Phương

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Thái Sơn  
Ông Hồ Văn Luông

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hol – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:** Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 và 11 tháng 02 năm 2022, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2021/TLPT - DS ngày 11 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2021/DS - ST, ngày 08 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 149/2021/QĐ - PT ngày 01 tháng 12 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 125/2021/QĐ – PT ngày 28 tháng 12 năm 2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2022/QĐPT - DS ngày 10 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị H, sinh năm 1969. (Có mặt)

Địa chỉ: Khu vực X, phường L, thành phố B, tỉnh Hậu Giang.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1960. (Có mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1965 (Đã chết vào ngày 02/01/2022).

Địa chỉ: Khu vực V, phường M, thành phố B, tỉnh Hậu Giang.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thanh H:

2.2.1 Chị Nguyễn Thị Hương T, sinh năm 1990;

2.2.2 Anh Nguyễn Đại S, sinh năm 1992;

2.2.3 Anh Nguyễn Đỗ G, sinh năm 1999;

2.2.4 Anh Nguyễn Khoa N, sinh ngày 21/7/2004

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Khoa N: Ông Nguyễn Văn Đ (Cha ruột).

Cùng địa chỉ: Khu vực V, phường M, thành phố B, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thanh C của Công ty Luật sư Y, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Phường P, quận K, thành phố Cần Thơ.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Doanh nghiệp tư nhân xí nghiệp xây dựng Hồng O (Nay là Công ty trách nhiệm một thành viên đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ Hồng O).

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Lê Hồng S, chức vụ: Giám đốc

*Người đại diện hợp pháp* (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/01/2021): Ông Văn Ngọc E, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số J, đường W, quận T, thành phố Cần Thơ (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

4. *Người làm chứng*: Bà Nguyễn Thị U. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực R, phường M, thành phố B, tỉnh Hậu Giang.

5. *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thanh H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

*Nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày*: Vào ngày 06/8/2018 bà Lê Thị H có mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thanh H một phần đất diện tích ngang 10m, dài 41m, tổng diện tích 410m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu vực V, phường M, thành phố B, tỉnh Hậu Giang. Phần đất trên ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thanh H chuyển nhượng cho bà Lê Thị H với giá 2.750.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng), bà Lê Thị H đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Khi ra công chứng bà Lê Thị H sẽ trả tiếp cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thanh H thêm số tiền 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng). Số tiền còn lại sẽ trả đủ khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu trong bốn tháng mà thủ tục chưa xong thì có thể kéo dài thêm thời gian để tháo gỡ khó khăn. Quá trình làm thực hiện thủ tục chuyển nhượng, sang tên tất cả do bên bán là ông Nguyễn Văn Đ chịu trách nhiệm toàn bộ.

Ngoài ra các bên còn thỏa thuận khác: Nếu bên bán đơn phương chấm dứt

hợp đồng mua bán thì phải trả lại gấp 03 lần tiền đặt cọc, và ngược lại nếu bên mua tự ý không mua thì bỏ tiền đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc do ông Đ soạn và các bên thống nhất ký tên. Sự việc hơn 04 tháng, bà H đến nhà ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thanh H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông Đ và bà H không đồng ý cho rằng hết thời gian giao kết nên bên mua mất cọc. Nay bà Lê Thị H khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đ, bà H phải trả tổng số tiền 800.000.000đồng. Trong đó 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng) tiền vốn và bồi thường tiền phạt cọc gấp 3 lần là 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng).

*Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thanh A trình bày:* Nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn Đ. Vào ngày 06/8/2018 ông Đ, bà A có làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần đất ngang 10m, dài 41,02m tại khu vực V, phường M, thành phố B, tỉnh Hậu Giang với giá 2.750.000.000đồng và nhận cọc 200.000.000đồng. Giữa ông Đ và bà H chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ làm hợp đồng đặt cọc ngày 06/8/2018 do ông Đ lập và có ông Đ, bà A và bà H cùng ký tên.

Khi làm hợp đồng đặt cọc ông Đ và bà A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do phần đất của ông ảnh hưởng đến dự án Công ty Hồng O và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, bà A bị thu hồi và ông Đ có đổi một phần đất diện tích ngang 2,2m, dài 39,5m với Công ty Hồng O và thỏa thuận đổi từ phía sau (Lô B2) lên phía trước (Lô A2 và A4) với chiều ngang 2,2m; chiều dài 39,5m khi nào Công Ty Hồng O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công Ty Hồng O sẽ chuyển lại cho ông Nguyễn Văn Đ đứng tên và ông Đ phải chịu chi phí sang lấp mặt bằng, lên thổ cư và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền 573.016.000 đồng theo biên bản làm việc ngày 15/12/2017 và biên bản ngày 18/4/2018. Khi làm thủ tục đặt cọc bà H không cung cấp địa chỉ, số điện thoại cần thiết để ông Đ liên lạc tháo gỡ khi có vướng mắc.

Thỏa thuận thời gian 04 tháng ông Đ làm thủ tục sang tên cho bà H, nếu khó khăn thì có thể kéo dài thêm. Các chi phí liên quan đến thuế và nhà thầu bên bán không chịu trách nhiệm. Thời điểm khó khăn Công ty Hồng O yêu cầu ông Đ đưa 500 triệu đồng (kêu miệng) chi phí sang lấp mặt bằng và chuyển sang thổ cư. Ông Đ có kêu bà H đưa 500 triệu đồng đây là số tiền nằm ngoài số tiền 2.750.000.000

đồng, bà H không đồng ý xem như bà H tự ý hủy hợp đồng nên mất cọc. Các bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/8/2018 và đồng ý trả cho bà H số tiền 200 triệu đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 06/8/2018 cho đến kết thúc phiên tòa sơ thẩm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* Doanh nghiệp xí nghiệp Hồng O (Nay là Công ty trách nhiệm một thành viên đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ Hồng O gọi tắt là Công Ty) có đại diện theo ủy quyền ông Văn Ngọc Thông trình bày: Vào ngày 15/12/2017 Công ty Hồng O có làm việc với ông Nguyễn Văn Đ và đại diện phòng Tài nguyên và môi trường thị xã B (nay là thành phố B) trả lại phần đất cho ông Đ diện tích ngang 10m, chiều dài 41m. Từ đường Nguyễn Thị Minh C đến đường Nguyễn Thị X và ông Đ chịu trách nhiệm để lại hẻm kỹ thuật theo quy định. Các bên thỏa thuận bên A (Doanh nghiệp tư nhân xí nghiệp xây dựng Hồng O) và bên B (ông Nguyễn Văn Đ) thanh toán cho bên A chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng theo Công văn số 118/UBND-KT, ngày 22/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang là 178.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tổng diện tích trả lại 410,2m<sup>2</sup> chi phí hạ tầng bên B thanh toán cho bên A là 73.016.000 đồng nhưng hiện tại ông Đ chưa nộp số tiền trên.

Đối với vị trí đất đã thỏa thuận đổi từ phía sau (Lô B2) lên phía trước (Lô A2 và A4) với chiều ngang 2,2m; chiều dài 39,52m nếu thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Hồng O thì Công ty sẽ chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Đ và phía ông Đ phải thanh toán cho Công ty Hồng O toàn bộ chi phí chuyển mục đích từ cây lâu năm sang đất ở đô thị và mọi chi phí đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 500 triệu đồng và Công ty chưa được cấp giấy chứng nhận nên chưa chuyển nhượng cho ông Đ nên ông Đ chưa đóng khoản chi phí trên. Phần đất trên Công ty Hồng O đã giao cho ông Đ theo biên bản làm việc ngày 15/12/2017 và biên bản ngày 18/4/2018 nên thuộc quyền sở hữu của ông Đ (Theo thỏa thuận giữa các bên). Nay bà H và ông Đ phát sinh tranh chấp đối với phần đất Công ty Hồng O đã đổi ngang 2,2m, dài 39,52m phần đất trên thuộc quyền sở hữu của ông Đ, do ông Đ quyết định. Công ty Hồng O yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật và không yêu cầu độc lập đối với vụ án này.

*Người làm chứng bà Nguyễn Thị U trình bày:* Bà U là hàng xóm với ông Đ và

ông Đ có nhờ bà U bán phần đất diện tích ngang 10m, dài 41,02m và bà U đã giới thiệu bà Lê Thị H mua phần đất trên tại khu vực V, phường M, thành phố B, tỉnh Hậu Giang với giá 2.750.000.000 đồng và bà H đã đặt cọc 200.000.000 đồng. Ông Đ viết hợp đồng đặt cọc ngày 06/8/2018 có ông Đ, bà A và bà H ký tên. Bà U có hứa khi ông Đ chuyển nhượng đất cho bà H bà sẽ hỗ trợ ông Đ làm thủ tục sang tên cho bà H nhưng không làm được do đất của ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và dính đến dự án Công Ty Hồng O tiền đóng thổ cư và cơ sở hạ tầng ông Đ kêu bà H đưa 500 triệu đồng và bà H không đưa nên các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS - ST, ngày 08 tháng 6 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thanh A phải trả lại cho bà Lê Thị H tổng số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng); trong đó: 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền cọc và 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) tiền bồi thường phạt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 22/6/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thanh A kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết:

Bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án và tuyên tở đặt cọc ngày 06/8/2018 là vô hiệu. Bị đơn đồng ý trả 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn*, cho rằng hai bên không đi đến giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của phía nguyên đơn. Do chi phí phát sinh chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cây lâu năm lên thổ cư 500 triệu đồng, ông Đ và bà A yêu cầu bà H giao thêm 500 triệu đồng, bà H

không đồng ý. Ông Đ chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đi đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận với bà H. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng, bị đơn chỉ có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn 200 triệu đồng đặt cọc và chịu lãi suất từ ngày đặt cọc đến ngày xét xử sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:* Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng qui định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thanh A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng**

##### **[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án**

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền bồi thường hợp đồng gấp ba lần tiền đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 (Sau đây được viết tắt là BLDS) và đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 (Sau đây được viết tắt là BLTTDS).

##### **[1.2] Về thủ tục và thời hạn kháng cáo**

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/6/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thanh A có đơn kháng cáo đúng qui định tại các Điều 271, 272, 273 BLTTDS nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

##### **[1.3] Về thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn**

Trong thời gian Tòa án cấp phúc thẩm chuẩn bị xét xử vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thanh A có kháng cáo chết. Theo quy định tại khoản 1 Điều 74 BLTTDS, Tòa án cấp phúc thẩm đưa những người thừa kế của bà A vào tham gia tố tụng. Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thanh A gồm có: Chị Nguyễn Thị Hương T, anh Nguyễn Đại S, anh Nguyễn Đỗ G, anh Nguyễn Khoa N, đều yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt. Căn cứ vào

quy định tại Điều 228 BLTTDS, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thanh A

[2.1] *Xét hợp đồng đặt cọc*

Nguyên đơn bà Lê Thị H cho rằng vào ngày 06/8/2018 có ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện giao dịch chuyển nhượng phần đất của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thanh A, phần đất có diện tích 10 x 41,02m, tọa lạc tại khu vực 3, phường B, thành phố B, tỉnh Hậu Giang với giá thỏa thuận 2.750.000.000đồng và bà H có giao tiền cọc là 200.000.000 đồng cho ông Đ, bà A. Bị đơn ông Đ và bà A thừa nhận có nhận tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng của bà H. Như vậy, căn cứ vào sự thừa nhận của các đương sự có cơ sở để xác định việc nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật.

Theo nội dung Tờ thỏa thuận đặt cọc lập ngày 06/8/2018 thì đối tượng của hợp đồng là phần đất diện tích ngang 10m, dài 41.02m, tổng diện tích 410,2m<sup>2</sup> cấp cho ông Nguyễn Văn Đ. Bên bán có trách nhiệm thực hiện các thủ tục liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng không có đến Ủy ban nhân dân thành phố B và Công ty Hồng O để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với lý do bà H không có liên lạc với bị đơn, không cùng ông bàn bạc việc làm thủ tục này nên đây là lỗi khách quan. Lập luận của bị đơn không có căn cứ, bởi vì theo thỏa thuận trong hợp đồng thời hạn 04 tháng bên bán lo các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đã trải qua bốn tháng bị đơn vẫn chưa liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục. Khi thời gian 04 tháng trôi qua, nguyên đơn đến gặp bị đơn, thì phía bị đơn yêu cầu nguyên đơn đưa thêm 500.000.000đồng để chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lâu năm thành đất thổ cư, nguyên đơn không đồng ý nên phát sinh mâu thuẫn. Hội đồng xét xử, xét thấy số tiền 500.000.000đồng không được hai bên nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận trong hợp đồng, nên việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn đưa thêm là không có cơ sở. Mặt khác, loại đất trong hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận là loại đất trồng cây lâu năm, không phải là đất thổ cư, nên bị đơn nại ra lý do chuyển mục đích sử dụng đất để yêu cầu nguyên đơn đưa thêm tiền là không đúng.

Phần đất là đối tượng của giao dịch chuyển nhượng cho bà Lê Thị H có liên quan đến dự án Công Ty Hồng O, do phần đất còn lại diện tích chiều ngang 2.2m, dài 41.02m chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà A.

Nhưng ông Đ, bà A vẫn thỏa thuận nhận đặt cọc 200.000.000đồng của bà H nên lỗi hoàn toàn thuộc về ông Đ và bà A. Hiện nay giá đất đã tăng cao nên ông Đ, bà A không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, để tiến đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H.

Từ những phân tích trên, có căn cứ để xác định phía bị đơn có lỗi trong việc làm cho hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được. Bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc, từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên phải chịu trách nhiệm hoàn trả tiền cọc cho nguyên đơn và chịu phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

#### [2.2] Về phạt cọc

Theo tờ thỏa thuận ngày 06/8/2018, nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận *“Nếu bên bán hủy hợp đồng thì bồi thường cho bên mua gấp 03 lần số tiền đặt cọc, ngược lại bên mua hủy hợp đồng thì mất cọc”*.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS có quy định *“Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; 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, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*. Như vậy, thỏa thuận giữa các bên phạt cọc gấp 03 lần tiền đặt cọc, thuộc trường hợp thỏa thuận khác được quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS. Hội đồng xét xử, xét thấy thỏa thuận phạt cọc giữa các bên trên cơ sở tự nguyện, không trái với nguyên tắc của BLDS được quy định tại khoản 2 Điều 3 BLDS.

Căn cứ Điều 418 BLDS về thỏa thuận phạt vi phạm có quy định: *“Phạt vi phạm là sự thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng, theo đó bên vi phạm nghĩa vụ phải nộp một khoản tiền cho bên bị vi phạm. Mức phạt vi phạm do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác...”*.

Trên cơ sở những quy định của pháp luật nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có trách nhiệm trả 200.000.000đồng tiền đặt cọc và bồi thường cho bà H 200.000.000đồng x 3 = 600.000.000đồng, là có căn cứ. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, do bị đơn bà Nguyễn Thanh A đã chết nên trong phần quyết định Hội đồng xét xử có điều chỉnh những



người thừa kế quyền và nghĩa vụ về tài sản của bà A (Gồm chị Nguyễn Thị Hương T, anh Nguyễn Đại S, anh Nguyễn Đỗ G, anh Nguyễn Khoa N) có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của bà A.

[3] Bản án sơ thẩm có nhầm lẫn khi tuyên lãi suất trong quyết định bản án, đối với trường hợp bên phải thi hành án chậm thi hành án theo yêu cầu của bên có quyền yêu cầu thi hành án, như sau: *“Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015”*

Do đó Hội đồng xét xử điều chỉnh lại nội dung này cho đúng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ - HĐT, ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao: *“...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 Bộ luật Dân sự 2015”*.

[4] Quan điểm của Luật sư cho rằng lỗi dẫn đến không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của nguyên đơn. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không có cơ sở, nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Riêng ông Nguyễn Văn Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thanh A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tài sản của bà Nguyễn Thanh A, phải trả cho bà Lê Thị H tổng số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng); trong đó: 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền cọc và 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tài sản của bị đơn bà Nguyễn Thanh A phải chịu án phí **18.000.000 đồng** (mười tám triệu đồng).

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Nguyên đơn bà Lê Thị H được nhận lại 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0019200, ngày 12/06/2019 tại Chi Cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Hậu Giang. (Nay là Chi Cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Hậu Giang).

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tài sản của bị đơn bà Nguyễn Thanh A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) bà A đã nộp theo biên lai thu số 0008255 ngày 22/6/2021 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Hậu Giang.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ được miễn án phí dân sự phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3. Về chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tài sản của bà Nguyễn Thanh A phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) để giao trả lại cho nguyên đơn bà Lê Thị H tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Hậu Giang.

Trường hợp bản án 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và Điều 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, ngày 11/02/2022.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Võ Thị Phụng**