

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 103/2022/DS-PT  
Ngày: 11 – 8 – 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:* **Ông Nguyễn Hồng Thanh**
- *Các Thẩm phán:* **Ông Võ Thái Sơn**

**Ông Hồ Hữu Thắng**

- *Thư ký phiên tòa:* **Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc** – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:* **Bà Đặng Kim Quang**  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 61/2022/TLPT - DS ngày 02 tháng 6 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS - ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 104/2022/QĐ - PT ngày 01 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 98/2022/QĐ – PT ngày 29 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn U;

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông U: Bà Phạm Ngọc D; Địa chỉ: ấp B, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang (Văn bản ủy quyền ngày 27/4/2022).

**2. Bị đơn:** Bà Lê Thị B;

Địa chỉ: Ấp Đ, thị trấn S, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T; Địa chỉ: Khu vực Q, phường V, quận R, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 10/5/2022).

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông Trần Ngọc H;

Địa chỉ: Ấp Đ, thị trấn S, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Ông Trần Ngọc T1;

3.3. Ông Trần Phong N;

Địa chỉ: Ấp Đ, thị trấn S, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.4. Bà Trần Thị Kiều H2;

Địa chỉ: Số 228/16, tổ 3, khu phố 5A, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Bà Trần Kim Y;

Địa chỉ: Ấp S, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, ông T1, ông N, bà H2, bà Y: Ông Nguyễn Ngọc T; Địa chỉ: Khu vực Q, phường V, quận R, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 10/5/2022 và ngày 05/8/2022).

*4. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự:*

Bà Nguyễn Thị Kim E, là luật sư thuộc Chi nhánh công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên KNA bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn Lê Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc H, Trần Ngọc T1, Trần Kiều H2, Trần Kim Y, Trần Phong N. Có đơn xin vắng mặt.

*5. Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H, ông Trần Ngọc T1, ông Trần Phong N, bà Trần Thị Kiều H2 và bà Trần Kim Y.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:***

*Trong đơn khởi kiện ngày 15/11/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn U trình bày:* Vào ngày 05/10/2021, bà Lê Thị B (chồng đã chết) cùng hai người con là Trần Ngọc H và Trần Ngọc T1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 6.100m<sup>2</sup> thửa đất 187, tờ bản đồ 01, đất tọa lạc tại ấp Đ, thị trấn S, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup>, sau khi địa chính đo đạc thực tế thì diện tích bao nhiêu tính bấy nhiêu. Bà B, ông H đã nhận tiền cọc của ông U là 300.000.000 đồng. Do phần đất trên bà B và ông S1 đồng sở hữu, nay bà B và các con thống nhất chuyển nhượng cho ông nên khi nào làm thủ tục để bà B đứng tên thì trả thêm 200.000.000 đồng, số tiền còn lại khi ra

công chứng trả đủ. Trong hợp đồng cam kết nếu bị đơn không bán đất sẽ bồi thường tiền cọc gấp 03 lần số tiền nhận cọc, nếu ông U không đồng ý mua sẽ mất cọc. Do bà B đã đổi ý không chịu bán đất và cũng không chịu bồi thường gấp ba lần số tiền đã nhận cọc nên ông yêu cầu bà B và hai con là Trần Ngọc H, Trần Ngọc T1 có trách nhiệm thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất như hợp đồng đã ký kết hoặc bồi thường cho ông số tiền là 900.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông U yêu cầu bà B, ông H trả lại số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 300.000.000 đồng, tổng số tiền là 600.000.000 đồng.

*Tại bản tự khai ngày 29/12/2021 và quá trình tố tụng, bị đơn bà Lê Thị B trình bày:* Bà và chồng bà là Trần Ngọc S1 (chết năm 1991) có đứng tên quyền sử dụng đất cấp cho hộ, diện tích 6.100m<sup>2</sup> tại thửa đất số 187, tờ bản đồ số 10, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp 000618 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/5/2001. Các con của bà và ông S1 là Trần Ngọc H, Trần Ngọc T1, Trần Phong N, Trần Thị Kiều H2 và Trần Kim Y.

Vào ngày 05/10/2021, bà và con là Trần Ngọc H có thỏa thuận bán cho ông U phần đất nêu trên, ông U có lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay, không ghi thời hạn với nội dung bán đất giá 150.000.000đ/1000m<sup>2</sup> và ông U đưa trước số tiền đặt cọc là 290.000.000 đồng (trong hợp đồng ghi 300.000.000 đồng nhưng ông U trừ 10.000.000 đồng làm giấy tờ). Sau đó những người con khác của bà là Trần Ngọc T1, Trần Phong N, Trần Thị Kiều H2, Trần Kim Y đã phản đối việc bà bán đất cho ông U. Do phát sinh khó khăn nên 03 (ba) ngày sau bà đã liên lạc điện thoại với ông U giải bày sự việc các con không đồng ý bán đất và xin trả lại tiền đặt cọc cho ông, xin chịu thêm chi phí đi lại nhưng ông U không đồng ý. Bà không đồng ý giao đất cho nguyên đơn, cũng không đồng ý bồi thường tiền cọc 900.000.000 đồng, đồng ý trả lại tiền đặt cọc là 290.000.000 đồng và trả thêm 10.000.000 đồng tiền chi phí đi lại và lãi suất vay ngân hàng.

*Tại bản tự khai ngày 29/12/2021, Biên bản lấy lời khai ngày 13/01/2022 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc H trình bày:* Ông là con bà Lê Thị B và Trần Văn S1 (chết năm 1991). Phần đất tranh chấp do Hộ Trần Ngọc S1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các thành viên trong hộ có bà Lê Thị B, Trần Ngọc T1, Trần Phong N, Trần Thị Kiều H2, Trần Kim Y và ông Hạp.

Ông thống nhất với trình bày của mẹ ông là Lê Thị B, ông có ký hợp đồng chuyển nhượng với ông U, nhưng lúc đó ông có rượu nên không rõ nội dung. Sau đó anh em trong nhà bàn về việc bán đất thì các em khác không chịu và nói đất này Nhà nước cấp cho hộ, không phải của riêng ông hay mẹ nên những thành viên trong gia đình không đồng ý cho ông và bà B bán đất cũng như không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất vì chưa có sự thống nhất trong gia đình, Do khó khăn nên 03 ngày sau ông đã liên lạc với ông U xin trả cọc và chịu thêm 10.000.000 đồng tiền xăng nhưng ông U không đồng ý. Ông không đồng ý bán đất do đất của mẹ dưỡng già, đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn 300.000.000 đồng, không đồng ý trả 900.000.000 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

*Tại bản tự khai ngày 29/12/2021, Biên bản lấy lời khai ngày 13/01/2022 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc T1 trình bày:* Phần đất tranh chấp đứng tên hộ Trần Ngọc S1, chết năm 1991 hiện do mẹ là Lê Thị B đang quản lý, sử dụng. Hộ ông S1 gồm mẹ là Lê Thị B và 05 người con trong hộ gồm Trần Ngọc H, Trần Ngọc Thy, Trần Phong N, Trần Thị Kiều H2, Trần Kim Y. Ông và các anh em còn lại đều phản đối việc bán đất cho ông U vì đất này là đất chung của gia đình, khi bán không thỏa thuận với ông và các anh em còn lại, đến khi ông hay tin bán đất nên anh em đã thống nhất là không bán nữa vì đất của ông cha để lại.

*Tại bản tự khai ngày 29/12/2021, Biên bản lấy lời khai ngày 13/01/2022 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Phong N trình bày:* Phần đất tranh chấp đứng tên hộ Trần Ngọc S1, chết năm 1991 hiện do mẹ là Lê Thị B đang quản lý, sử dụng. Hộ ông S1 gồm mẹ là Lê Thị B và 05 người con trong hộ gồm Trần Ngọc H, Trần Ngọc Thy, Trần Phong N, Trần Thị Kiều H2, Trần Kim Y. Việc mua bán đất giữa mẹ anh, anh của ông là Trần Ngọc H với ông U thì ông không biết, chỉ khi ông biết mình cần ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý, không chấp nhận chuyển nhượng vì là đất hưởng hỏa, kỷ niệm của cha. Ông N không đồng ý bán đất, đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn 300.000.000 đồng.

*Tại bản tự khai ngày 29/12/2021, Biên bản lấy lời khai ngày 13/01/2022 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Kim Y, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của Trần Thị Kiều H2 trình bày:* Phần đất tranh chấp đứng tên hộ Trần Ngọc S1, chết năm 1991 hiện do mẹ là Lê Thị B đang quản lý, sử

dụng. Hộ ông S1 gồm mẹ là Lê Thị B và 05 người con trong hộ gồm Trần Ngọc H, Trần Ngọc Thy, Trần Phong N, Trần Thị Kiều H2, Trần Kim Y.

Bà và các anh em còn lại không biết việc mẹ và ông H bán đất cho ông U. Đến khi biết được thì ông H đã nhận tiền cọc rồi nên bà và các anh em không đồng ý bán vì là đất kỷ niệm của cha để lại. Bà không đồng ý hợp đồng mua bán đất này, xin trả lại tiền cọc và chịu thêm 10.000.000 đồng chi phí cho ông U.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS -ST ngày 29/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

*1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn U về việc đòi lại tiền cọc và phạt cọc.*

*2. Buộc bà Lê Thị B và ông Trần Ngọc H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn U số tiền cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng.*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm T1 hành án, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu T1 hành án của các đương sự.

Ngày 06/4/2022, bà Lê Thị B và ông Trần Ngọc H kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết bà B và ông H đồng ý trả tiền đặt cọc mua bán đất là 300.000.000đ. Đồng ý tính lãi suất ngân hàng từ ngày 05/10/2021.

Ông Trần Ngọc T1, Trần Phong N, bà Trần Thị Kiều H2, bà Trần Kim Y kháng cáo không đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn U số tiền đặt cọc mua bán đất là 600.000.000đ; yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U, bà B và ông H.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện hợp pháp của bị đơn bà B và ông H thay đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo, cho rằng quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 290.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm:

- *Về chấp hành pháp luật tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về giải quyết vụ án:* Về quan hệ pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong quá trình giải quyết sơ thẩm, đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 05/10/2022, khi tham gia thỏa thuận và ký kết thì không có đầy đủ những người có quyền sử dụng đối phần đất thỏa thuận chuyển nhượng. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu, do hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu nên hợp đồng đặt cọc cũng bị vô hiệu. Về số tiền cọc đại diện bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng chỉ nhận số tiền 290.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng ghi 300.000.000 đồng do ông U tính thêm tiền làm giấy tờ, nhưng không được nguyên đơn ông U thừa nhận. Do đó, không có cơ sở xác định số tiền đã nhận là 290.000.000 đồng. Xét lỗi thì cả hai bên đều có lỗi trong việc ký kết hợp đồng, do đó không phạt cọc. Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn và ông H có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/4/2022, bị đơn bà Lê Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H, Trần Ngọc T1, Trần Phong N, Trần Thị Kiều H2 và Trần Kim Y có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Nguyễn Văn U khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Lê Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc H, Trần Trần Ngọc T1 yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất như hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết hoặc bồi thường cho ông số tiền là 900.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, ông U chỉ yêu cầu bà B, ông H bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc nên Tòa án

cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là phù hợp.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H, ông Trần Ngọc T1, ông Trần Phong N, bà Trần Thị Kiều H2 và bà Trần Kim Y:

[3.1] Theo “Hợp đồng chuyển nhượng đất” ngày 05/10/2021 thể hiện bị đơn bà B và ông H thống nhất chuyển nhượng phần đất diện tích 6.100m<sup>2</sup> thuộc thửa 187, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp Đ, thị trấn S, huyện C, tỉnh Hậu Giang cho ông U với giá 150.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup>. Ông U đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng, nếu bên chuyển nhượng sai hợp đồng thì bồi thường gấp ba lần số tiền đặt cọc, còn bên mua sai hợp đồng thì mất tiền cọc. Ngoài ra, trong hợp đồng còn có ghi tên anh Trần Ngọc T1 nhưng ông T1 không có ký tên vào hợp đồng. Các đương sự thống nhất chỉ có bà B và ông H trực tiếp thỏa thuận và tham gia ký kết với ông U. Do đó, có căn cứ xác định việc thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc là giữa ông U (bên đặt cọc) và bà B, ông H (bên nhận đặt cọc) để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.100m<sup>2</sup> tại thửa đất số 187.

[3.2]. Tại Công văn số 679/UBND ngày 04/3/2022 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang xác định: Theo sổ mục kê thì thửa đất số 187, tờ bản đồ số 10, diện tích 6.100m<sup>2</sup> do ông Trần Ngọc S1 đứng tên chủ sử dụng; ông Trần Ngọc S1, chết ngày 03/9/1992 nhưng đến năm 2001 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn thể hiện hộ: Trần Ngọc S1, vợ: Lê Thị B nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày nguồn gốc phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng là của cha mẹ chồng của bà B để lại, thời điểm này ông S1 và bà B đã là vợ chồng, nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cấp cho hộ ông S1, bà B. Do đó, có căn cứ xác định phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng không thuộc quyền sử dụng của cá nhân bà B, ông H mà còn có phần của các con còn lại của ông S1 là Trần Ngọc T1, Trần Phong N, Trần Thị Kiều H2 và Trần Kim Y.

[3.3] Ông U cho rằng sau khi đặt cọc, bà B và ông H không chịu chuyển nhượng đất nữa nên yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc với tổng số tiền 600.000.000 đồng. Bà B và ông H cho rằng sau khi nhận đặt cọc, do các anh em còn lại trong gia đình phản đối, không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông U nên

03 ngày sau có liên lạc với ông U đề nghị trả lại tiền đặt cọc và hỗ trợ chi phí giấy tờ cho ông U nhưng ông U không đồng ý. Xét thấy, giữa ông U và bà B, ông H giao kết hợp đồng đặt cọc là để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.100m<sup>2</sup> tại thửa 187, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp số 000618 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/5/2001 do Hộ Trần Ngọc S1 và Lê Thị B (vợ) đứng tên chủ sử dụng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất và đặt cọc thì ông U và bà B, ông H đều biết rõ phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng không phải do bà B, ông H đứng tên chủ sử dụng và có thỏa thuận khi bà B được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì các bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Điều này chứng tỏ các bên biết bà B, ông H không đủ điều kiện để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc là có lỗi của cả hai bên. Mặt khác, do các thành viên trong gia đình, đồng thời cũng là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông S1 phản đối, không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông U nên bà B không thể làm thủ tục để được đứng tên chủ sử dụng đất và tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận của các bên là trở ngại khách quan, ngoài ý muốn chủ quan của bà B, ông H. Do việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được do có lỗi của cả hai bên là ông U và bà B, ông H, căn cứ tinh thần hướng dẫn tại mục 1, phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ - HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình, thì không phạt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng do bà B và các con của bà B không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên lỗi hoàn toàn thuộc về bà B và căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự để buộc bà B, ông H phải chịu phạt cọc là không có căn cứ.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, bà B, ông H xác định số tiền nhận cọc của ông U là 290.000.000 đồng, do ông U tự trừ 10.000.000 đồng tiền làm giấy tờ nhưng không được ông U thừa nhận và bà B, ông H không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó, buộc bà B và ông H trả cho ông U số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng.

[5] Tại đơn kháng cáo, bà B và ông H có đồng ý trả lãi đối với số tiền cọc đã nhận, nhưng tại phiên tòa đại diện của bà B, ông H thay đổi ý kiến, không đồng ý trả lãi nữa nên không có căn cứ ghi nhận sự tự nguyện trả lãi của bà B, ông H.



[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc chỉ buộc bà B, ông H trả lại tiền cọc, không chấp nhận phạt cọc là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc H, Trần Ngọc T1, Trần Phong N, Trần Thị Kiều H2 và Trần Kim Y.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS - ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

#### **Áp dụng:**

- Điều 328, Điều 357 của Bộ luật 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;

#### **1. Tuyên xử:**

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U về việc đòi tiền đặt cọc và phạt cọc.

Buộc bà Lê Thị B và ông Trần Ngọc H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn U số tiền đã nhận cọc là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn U có đơn yêu cầu T1 hành án cho đến khi T1 hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải T1 hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải T1 hành án. Lãi suất chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

#### **2. Án phí dân sự sơ thẩm:**

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn U phải chịu án phí là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn U đã nộp là 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) theo Biên lai số 0010101 ngày 07/12/2021

của Chi cục T1 hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang, số tiền án phí còn lại ông Nguyễn Văn U phải nộp là 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

Bị đơn bà Lê Thị B và ông Trần Ngọc H phải chịu án phí là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Bà Lê Thị B được nhận lại 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0010269 ngày 05/4/2022 của Chi cục T1 hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Ông Trần Ngọc H được nhận lại 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0010270 ngày 05/4/2022 của Chi cục T1 hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Ông Trần Phong N được nhận lại 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0010272 ngày 05/4/2022 của Chi cục T1 hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Ông Trần Ngọc T1 được nhận lại 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0010310 ngày 06/4/2022 của Chi cục T1 hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Bà Trần Thị Kiều H2 được nhận lại 300.000 đ (*ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0010337 ngày 12/4/2022 của Chi cục T1 hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Bà Trần Kim Y được nhận lại 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0010271 ngày 05/4/2022 của Chi cục T1 hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu 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 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

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

***\*Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. C;
- Chi cục THADS H. C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Hồng Thanh**