

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 73/2024/DS-PT
Ngày 13 - 9 - 2024
V/v “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vi Văn Chắt.

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Ngọc Tiếp

Bà Phạm Thị Thúy Quỳnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Ngọc Mạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 125/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”, do Bản án Dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Anh **Võ Minh H**, sinh năm 1995; địa chỉ: **Khối K, phường H, thị xã T, tỉnh Nghệ An**; có mặt.

+ Bà **Vũ Thị M**, sinh năm 1972; Địa chỉ: **Khối T, phường L, thị xã T, tỉnh Nghệ An**; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh **Võ Minh H** và bà **Vũ Thị M**: **Công ty L**; địa chỉ: **Số F, đường L, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An**; người đại diện theo pháp luật: Luật sư **Nguyễn Trọng H1**, chức danh: Giám đốc; vắng mặt; chị **Võ Minh H2** và chị **Lê Thị P** - đều có mặt.

- Bị đơn: Bà **Đặng Thị X**, sinh năm 1966; vắng mặt, và anh **Lê Văn M1**, sinh năm 1987; địa chỉ: **Xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An**; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Ông **Phạm Văn T** - Luật sư **Công ty L1, Đoàn Luật sư Thành phố H**; có mặt.

* Người kháng cáo: Bà **Đặng Thị X** và ông **Lê Văn M1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà **Vũ Thị M** và anh **Võ Minh H** trình bày: Khoảng đầu năm 2021, bà **Đặng Thị M2** và con trai là anh **Võ Minh H** có thỏa thuận với bà **Đặng Thị X**, anh **Lê Văn M1** về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1500 m² thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 24, có tổng diện tích 3019,1 m² tại **xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An** (nay là xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An). Việc thỏa thuận giữa các bên hoàn toàn tự nguyện và không bị ép buộc. Ngày 04 tháng 01 năm 2021, các bên lập biên bản thỏa thuận bao gồm các nội dung bên chuyển nhượng là bà **X** và anh **M1** đồng ý chuyển nhượng phần thửa đất có chiều rộng giáp mặt đường liên **thôn X** về hướng Đông Nam 21,3 mét; pháp Tây giáp vườn của bà **Trần Thị Q**; phía Bắc giáp đường sản xuất **Đ**, diện tích ước tính khoảng 1500 m². Các bên thống nhất sẽ đặt cọc trước số tiền 20.000.000 đồng để làm cơ sở cho việc chuyển nhượng. Việc đặt cọc này cũng được các bên lập biên bản đặt cọc cùng ngày 04 tháng 01 năm 2021. Tại biên bản đặt cọc nêu trên, các bên cũng thống nhất số tiền giá trị chuyển nhượng là 270.000.000 đồng. Các biên bản thỏa thuận, biên bản đặt cọc đề ngày 04 tháng 01 năm 2021 giữa các bên đều do người làm chứng là ông **Nguyễn Văn T1** lập - địa chỉ: **xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An**. Ngày 17 tháng 01 năm 2021, anh **M1**, bà **X** có đơn xin xác nhận gửi đến Ban Cán sự **xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An**. Theo đó, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **X** đang dùng để vay tín chấp tại **Ngân hàng N, Chi nhánh N1** nên bà **M2** và anh **H** đã thanh toán số tiền nợ Ngân hàng cho bà **X**, anh **M1** với số tiền 100.000.000 đồng để bà **X**, anh **M1** làm thủ tục rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn nên bà **X**, anh **M1** đã yêu cầu bà **M2**, anh **H** chuyển một khoản tiền chuyển nhượng. Vì tin tưởng bà **X**, anh **M1** và cũng mong muốn nhận chuyển nhượng nên bà **M2**, anh **H** đã giao tiếp cho bà **X**, anh **M1** số tiền 230.000.000 đồng, chỉ giữ lại 20.000.000 đồng và thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Tổng số tiền bà **X**, anh **M1** thực tế đã nhận là 250.000.000 đồng. Đến ngày 18 tháng 01 năm 2021, các bên thống nhất lập hợp đồng đặt cọc, xác định số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng. Các bên sẽ phối hợp với nhau để thực hiện việc chuyển nhượng. Nếu bên nhận cọc vi phạm sẽ phải chịu phạt cọc với số tiền gấp 10 lần giá trị hợp đồng đặt cọc là 2.500.000.000 đồng. Việc lập hợp đồng đặt cọc này cũng có người làm chứng là ông **Nguyễn Văn T1**. Trong suốt quá trình chuyển nhượng, gia đình bà **X** luôn khẳng định bà **X** là người có quyền định đoạt, sở hữu đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 24, có tổng diện tích 3019,1 m² tại **xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An** (nay là xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An). Sau nhiều lần thỏa thuận, số tiền đặt cọc hai bên lập hợp đồng đặt cọc là 250.000.000 đồng. Ngoài ra, để việc chuyển nhượng được thực hiện nhanh chóng, bà **M2** và anh **H** đã đồng ý chi toàn bộ chi phí thực hiện thủ tục

tách thửa đối với phần diện tích 1500 m² thuộc thửa đất số 21. Tuy nhiên, khi bà M2 và anh H liên hệ để ký hợp đồng chuyển nhượng đối với phần thửa đất nêu trên thì bà X, anh M1 luôn tìm cách né tránh, không phối hợp, gây khó khăn. Sau nhiều lần liên hệ, đến nhà bà X để trao đổi nhưng không được thì qua tìm hiểu bà M2 và anh H có được thông tin là do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mang tên hộ bà Đặng Thị X và việc thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, sang tên phải được sự đồng ý của các thành viên trong hộ nên bà X, anh M1 cố tình chây ỳ không thực hiện việc chuyển nhượng như đã cam kết. Điều này là không đúng bởi trong suốt quá trình kể từ thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng, giao nhận tiền cọc như ký hợp đồng đặt cọc, bà X, anh M1 không hề thông báo hay có bất kỳ ý kiến nào về thửa đất trên là của hộ gia đình, vẫn hứa hẹn sẽ thực hiện việc chuyển nhượng như đã thể hiện trong nội dung hợp đồng đã ký cũng như nhận tiền từ phía gia đình bà M2, anh H. Đồng thời, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 414115 cấp ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện N đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 24, diện tích 3019,1 m² tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An (nay là xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An) cũng chỉ mang tên bà Đặng Thị X; trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X mà bà M2, anh H sao chụp được ở Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện N có biên bản họp gia đình năm 2012 thể hiện các thành viên trong gia đình đã đồng ý để bà X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tự quyết định việc thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất. Việc bà X, anh M1 không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng 1500 m² thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 24, diện tích 3019,1 m² tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An (nay là xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An) đã vi phạm thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng đặt cọc, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M2 và anh H. Do vậy, bà M2 và anh H khởi kiện yêu cầu bà X, anh M1 trả lại số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng và chịu phạt cọc gấp 10 lần với số tiền cọc 2.500.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà M2, anh H rút một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc gấp 10 lần xuống còn 04 lần. Cụ thể, yêu cầu bà X và anh M1 trả lại tổng số tiền 1.250.000.000 đồng, trong đó, tiền đặt cọc 250.000.000 đồng, phạt cọc 04 lần bằng 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn thống nhất toàn bộ theo nội dung trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà M2 và anh H.

Bị đơn bà Đặng Thị X đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng không có mặt nên Tòa án không tiến hành lấy được lời khai.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12 tháng 7 năm 2023, anh Lê Văn M1 trình bày: Ngày 18 tháng 01 năm 2023, anh Võ Minh H và bà Đặng Thị X có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc ký hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số

21, tờ bản đồ số 24 tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An (nay là xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An) với số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng thì anh M1 không biết. Bà X, anh M1 có lên nhà anh T1 nhận tiền còn nhận bao nhiêu lần thì anh M1 không nhớ, anh T1 cũng là người trả nợ cho ngân hàng cho anh Lê Văn H3 là em trai của anh M1, số tiền đặt cọc mà anh M1 biết và nhận là 20.000.000 đồng và anh đã đưa lại cho bà X. Lý do bà M2, anh H và bà X chưa ký được hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất là do thửa đất được cấp cho hộ gia đình nên khi bà X lên Ủy ban nhân dân xã thì không ký được hợp đồng chuyển nhượng.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An đã quyết định: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 351, Điều 418 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 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: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị M và anh Võ Minh H, buộc bà Đặng Thị X phải trả cho Võ Minh H số tiền nhận đặt cọc là 250.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng 1.250.000.000 đồng. Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm; lãi suất do chậm thi hành án; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20 tháng 10 năm 2023, bà Đặng Thị X và anh Lê Văn M1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm, với lý do: Bà X và anh M1 chỉ nhận 20.000.000 đồng chứ không phải 250.000.000 đồng như Bản án đã tuyên. Hiện tại, gia đình bà X và anh M1 có 02 bản hợp đồng đặt cọc do anh Nguyễn Văn T1 là Công an viên đưa tháng 12 năm 2022, Ủy ban nhân dân xã N đã tiến hành hòa giải. Bà X và anh M1 cam đoan 02 hợp đồng đặt cọc này bà X và anh M1 không ký, không chịu trách nhiệm phạt hợp đồng đặt cọc mà chỉ phải trả lại tiền cọc và tiền thanh toán nhận chuyển nhượng đất. Việc cung cấp hợp đồng đặt cọc giả cho Tòa án là do lỗi của bà Vũ Thị M và anh Võ Minh H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện; bị đơn bà Đặng Thị X và anh Lê Văn M1 giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm do vi phạm điều cấm của pháp luật, vì tài sản là của vợ chồng ông Lê Văn H4 và bà Đặng Thị X nhưng bà X tự ý giao dịch là trái pháp luật; điều này bà M và anh H biết được nhưng vẫn giao

dịch là có lỗi. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ. Do đó, chỉ cần buộc trả lại số tiền đã nhận nếu trên thực tế có giao nhận tiền giữa hai bên.

Nguyên đơn không chấp nhận mà giữ nguyên ý kiến của mình về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc như Bản án sơ thẩm đã quyết định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm đã tuân theo đúng trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quyền tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa được bảo đảm.

- Về thủ tục kháng cáo: Bà **Đặng Thị M2** và anh **Lê Văn M1** kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn nên được Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết là đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để lấy lời khai của anh **Lê Văn H3** và ông **Lê Văn T2** (người làm chứng) về số tiền nhận cọc là bao nhiêu, do ai nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn bà **Đặng Thị X** xin vắng mặt vì lý do sức khỏe (tại phiên thứ nhất), anh **Võ Minh H** cũng vắng mặt và đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Tại phiên tòa ngày 19 tháng 4 năm 2024, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã hỏi các đương sự có mặt có thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án hay không, các đương sự xin hoãn để thương lượng thỏa thuận. Đến ngày 28 tháng 5 năm 2024, mở lại phiên tòa nhưng các bên không thỏa thuận được. Phiên tòa ngày 28 tháng 5 năm 2024, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị hoãn phiên tòa để thu thập thêm tài liệu chứng cứ. Tại phiên tòa hôm nay, các bên vẫn không thỏa thuận được. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 414115 do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An cấp ngày 14 tháng 01 năm 2014 thì bà **Đặng Thị X** là chủ sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 24, diện tích 3019,1 m² (trong đó, 300 m² đất ở và 2719,1 m² đất vườn), tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An; thửa đất có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng bà **Đặng Thị X** và ông **Lê Văn H4**. Ngày 04 tháng 01 năm 2021, giữa anh **Lê Văn M1** và bà **Vũ Thị M** có lập Biên bản đặt cọc về chuyển nhượng đất nông nghiệp với số tiền 20.000.000 đồng. Người lập là ông **Nguyễn Văn T1**. Đến ngày 18 tháng 01 năm 2021, bà **Đặng Thị X**, anh **Lê Văn M1** (con bà X) và anh **Võ Minh H** đã lập Hợp đồng đặt

cọc để chuyển nhượng khoảng 1500m² cho anh **H** thửa đất số 21, tờ Bản đồ 24 tại xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An, tại Điều 2 của Hợp đồng ghi bên B (anh **H**) đặt cọc trước 250.000.000 đồng, số còn lại 20.000.000 đồng bên B sẽ thanh toán khi làm xong thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu quá thời hạn, bên A không chuyển nhượng đất cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 10 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Sau đó, bà **X** không thực hiện nên xảy ra tranh chấp và được Tòa án Nhân dân huyện Nghĩa Đàn giải quyết.

[3] Xét nội dung kháng cáo của Bị đơn: Bà **Vũ Thị M** và anh **Võ Minh H** khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà **Đặng Thị X** trả lại số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng và chịu phạt cọc gấp 10 lần với số tiền cọc 2.500.000.000 đồng do bà **Đặng Thị X**, anh **Lê Văn M1** không thực hiện đúng thỏa thuận đã giao kết. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá, hợp đồng đặt cọc ngày 18 tháng 01 năm 2021 được giao kết trên cơ sở tự nguyện, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 328 của Bộ luật D sự. Tại phần cuối của hợp đồng, có chữ ký và điểm chỉ của bên A - bà **Đặng Thị X**, bên B - anh **Võ Minh H** và bên C - anh **Nguyễn Văn T1** là người làm chứng nên là giao dịch hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do bà **X** không thực hiện đúng thỏa thuận đã giao kết nên bà **M**, anh **H** khởi kiện yêu cầu bà **X** trả số tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc là có căn cứ chấp nhận. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà **M**, anh **H** rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà **X** và anh **M1** trả lại cho anh **H** tổng số tiền 1.250.000.000 đồng, trong đó, tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng và phạt cọc 04 lần với số tiền cọc 1.000.000.000 đồng và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do hợp đồng đặt cọc chỉ do bà **X** ký và thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà **X** nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc bà **X** phải trả số tiền đặt cọc, số tiền phạt cho bà **M**, anh **H** mà không buộc anh **M1** cùng phải chịu trách nhiệm.

[4] Xét nội dung kháng cáo của bà **Đặng Thị X** và anh **Lê Văn M1** yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; nội dung kháng cáo chỉ thừa nhận 20.000.000 đồng đặt cọc chứ không phải 250.000.000 đồng như Bản án sơ thẩm đã tuyên, bà **X** và anh **M1** không ký, không chịu trách nhiệm phạt hợp đồng đặt cọc mà chỉ phải trả lại tiền cọc và tiền thanh toán nhận chuyển nhượng đất. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, trong suốt quá trình để ký hợp đồng đặt cọc ngày 18 tháng 01 năm 2021 giữa bà **Đặng Thị X** và anh **Võ Minh H** thì bà **M**, anh **H** đã thực hiện các bước đặt cọc và thanh toán tiền nợ cho Ngân hàng do các con của bà **X** vay tiền Ngân hàng có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà **Đặng Thị X**. Sau xác khi xác lập Hợp đồng đặt cọc thì bà **X** không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho mẹ con bà **M** như đặt cọc vì bà **X** cho rằng đây là tài sản chung của hộ gia đình bà **X** chứ không phải của cá nhân bà **X**, xét nguồn gốc tài sản là của vợ chồng bà **X** ông

H4 (đã chết), tuy nhiên bà **X** nhận đặt cọc cũng chỉ nhằm chuyển nhượng khoảng 1500m² đất trên tổng số 3019m² của thửa đất là chưa ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế của ông **H4** để lại. Các nội dung này hai bên đều biết. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà **X** có lỗi là có căn cứ nên không chấp nhận nội dung tranh luận của Luật sư.

Như đã phân tích ở trên, hợp đồng đặt cọc đã được hai bên ký kết phù hợp quy định của pháp luật, do bà **X** vi phạm nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng nên phải trả số tiền đặt cọc và chịu số tiền phạt cọc trong phạm vi đã thỏa thuận; không có căn cứ xác định bà **X** bị hạn chế về khả năng nhận thức hay không đủ minh mẫn tinh táo trong việc giao kết Hợp đồng đặt cọc như Luật sư nêu ra. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, Nguyên đơn chỉ yêu cầu phạt cọc gấp 04 lần số tiền đặt cọc nên Tòa án cấp chấp nhận là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm là không có căn cứ. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, giá trị tài sản chuyển nhượng chỉ là 270.000.000 đồng, còn số tiền đặt cọc như giao kết là 250.000.000 đồng. Số tiền phạt cọc gấp 10 lần tiền đặt cọc và khi tranh chấp chỉ yêu cầu 04 lần. Đây là quyền của đương sự không trái pháp luật nhưng thấy rằng, giá trị tài sản chuyển nhượng không lớn, điều kiện kinh tế của bên nhận cọc khó khăn, thực chất số tiền đặt cọc chủ yếu để giành trả nợ cho Ngân hàng và giải quyết khó khăn trong cuộc sống của gia đình bà **X**, mức phạt cọc quá cao so với hoàn cảnh kinh tế. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ theo lẽ phải và sự công bằng của pháp luật, chấp nhận mức phạt cọc gấp 02 lần là hợp lý, hợp tình.

Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định anh **M1** không được bà **X** ủy quyền tham gia bất kỳ vấn đề gì liên quan đến xác lập Hợp đồng đặt cọc giữa bà **X** với anh **H** nhưng có nhận của bà **M**, ông **H** 10.000.000 đồng ngày 12 tháng 01 năm 2021 nên không buộc anh **M1** trả tiền đặt cọc và phạt cọc cùng bà **X** là có căn cứ. Bà **X** có quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật nếu thấy cần thiết.

Các nội dung Đại diện Viện kiểm sát yêu cầu xác minh thêm như lời khai của ông **Nguyễn Văn T1** đã có lời khai trong hồ sơ, còn đối với anh **Lê Văn H3** thì Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không cần thiết vì các tài liệu trong hồ sơ đã phản ánh rõ nội dung tranh chấp.

[5] Về án phí: Do số tiền bà **Đặng Thị X** phải trả cho bà **Vũ Thị M** và anh **Võ Minh H** có sự thay đổi nên cần tính lại án phí Dân sự sơ thẩm bà **X** phải chịu. Bà **Đặng Thị X** và anh **Lê Văn M1** kháng cáo được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; trả lại cho bà **X** và anh **M1** số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Các quyết định của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của bà **Đặng Thị X** và anh **Lê Văn M1**, sửa Bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 244, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 351, Điều 418 của Bộ luật Dân sự; xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Vũ Thị M** và anh **Võ Minh H**, buộc bà **Đặng Thị X** phải trả cho **Võ Minh H** số tiền nhận đặt cọc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng, tổng cộng 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

3. Về án phí Dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Căn cứ Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; buộc bà **Đặng Thị X** phải chịu 34.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) án phí Dân sự sơ thẩm, trả lại cho bà **Vũ Thị M** và anh **Võ Minh H** 43.500.000 đồng (Bốn mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005875 ngày 12 tháng 10 năm 2022; bà **Đặng Thị X** và anh **Lê Văn M1** không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm, trả lại cho bà **X** và anh **M1** mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0004855 và AA/2022/0004856 ngày 20 tháng 10 năm 2023.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THÂM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hồ Ngọc Tiếp

Phạm Thị Thúy Quỳnh

Vi Văn Chắt

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện Nghĩa Đàn;
- Chi cục THADS huyện Nghĩa Đàn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vi Văn Chắt