

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 26/2023/DS-PT

Ngày 20 - 4 - 2023

"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Bằng.

Các thẩm phán: Bà Vũ Thị Yến và ông Vũ Thanh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Công - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 77/2022/TLPT-DS ngày 22/11/2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do bản án Dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2023/QĐXX-PT ngày 24/3/2023, giữa:

1. Nguyên đơn: Anh Nhữ Đình T1, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

2. Bị đơn: Chị Nhữ Thị Hường Y, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh Nhữ Đình T2, sinh năm 1986; Địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

4. Người kháng cáo: Chị Nhữ Thị Hường Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo nguyên đơn anh Nhữ Đình T1 trình bày: Anh và vợ chồng chị Y ở cùng quê, hai bên có mối quan hệ họ hàng xa. Tháng 4 năm 2021, thông qua bạn bè giới thiệu, anh liên lạc với chị Y để mua thửa đất tại xã Bình Minh thì được biết sở dĩ thửa đất mang tên cả hai vợ chồng chị Y nhưng chồng chị Y là anh T2 đang lao động tại Đài Loan. Anh chủ động liên lạc với cả hai vợ chồng để trao đổi thì hai bên thống nhất chị Y, anh T2 chuyển nhượng cho anh thửa đất số 416, tờ bản đồ số 02, diện tích 85m² tại xã Bình Minh với giá 1.800.000.000 đồng. Ngày 03/4/2021, tại gia đình chồng chị Y, anh và chị Y ký kết hợp đồng đặt cọc, có sự chứng kiến

của bố chồng chị Y là ông Nhữ Đình C. Nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện: Anh đặt cọc 50.000.000 đồng cho chị Y để hai bên giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất như hai bên đã thỏa thuận. Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, qua trao đổi anh T2 xác định lo thủ tục giấy tờ gửi từ Đài Loan về Việt Nam chỉ mất 7 đến 10 ngày, anh tính rộng các thủ tục khác ở Việt Nam là 1 tháng nên anh quy ước từ ngày 03/4/2021 (ngày đặt cọc) đến ngày 03/5/2021 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, anh sẽ giao hết số tiền còn lại là 1.750.000.000 đồng. Hai ngày sau khi ký hợp đồng đặt cọc, chị Y thông tin là có người khác trả giá đất cao hơn giá 1.800.000.000 đồng. Khoảng 10 ngày sau khi anh đặt cọc lần 1, chị Y nhắn tin đề nghị anh chuyển thêm tiền để chị Y nộp tiền đầu giá đất tại xã Thái Hòa, chị Y nhất trí coi đó là khoản anh bổ sung tiền đặt cọc. Ngày 09/4/2021 anh nhờ tài khoản của anh Nhữ Văn Chiến chuyển 250.000.000 đồng vào tài khoản của chị Y, trong giấy chuyển tiền anh ghi là bổ sung tiền đặt cọc. Sau đó không hiểu vì lý do gì chị Y chủ động mang 250.000.000 đồng đến nhà anh để trả nhưng anh không đồng ý nhận lại, chị Y đã tự động chuyển lại 250.000.000 đồng vào số tài khoản đã gửi và thông báo cho anh, anh xác định đã nhận lại số tiền 250.000.000 đồng chị Y chuyển. Trước ngày 03/5/2021 anh rất tích cực hợp tác với chị Y, anh T2 để hai bên hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng đất để anh giao nốt số tiền còn lại nhưng cả hai vợ chồng đều viện các lý do như: anh T2 đã bị thu hết giấy tờ nên không có giấy ủy quyền để gửi về Việt Nam, không làm được giấy ủy quyền do hết hạn lao động, do tình hình dịch covid-19... để trì hoãn, kéo dài thời gian qua ngày 03/5/2021 khi anh không giao hết số tiền còn lại thì coi như anh phá hợp đồng và anh phải chịu phạt cọc. Anh xác định anh đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng là để hai bên giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, hai bên quy ước đến ngày 03/5/2021, bên bán lo xong giấy tờ, thủ tục và bên mua giao hết số tiền còn lại nhưng do bên bán không lo giấy tờ để hai bên làm thủ tục chuyển nhượng nên anh không thể giao tiền.

Tại đơn khởi kiện, anh đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc các bên tiếp tục giao kết và thực hiện hợp đồng. T1 hợp bên bán không giao kết và thực hiện hợp đồng thì phải chịu phạt cọc theo nội dung Bản cam kết đặt cọc ngày 03/4/2022 với tổng số tiền là 500.000.000 đồng. Tại biên bản lấy lời khai, anh xác định số tiền anh đặt cọc là 300.000.000 đồng, phạt cọc 10 lần là 3.000.000.000 đồng. Sau đó anh xác định lại số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, buộc bên bán phải T2 toán trả anh tiền đặt cọc và chịu phạt cọc tổng là 500.000.000 đồng. Anh xác định lỗi hoàn toàn do bên bán cố tình không hợp tác, gây khó khăn vì giá đất lên cao chứ anh không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc, trước ngày 15/4/2021 anh đã chuẩn bị đầy đủ tiền, anh chủ động liên hệ nhờ người xem xét các thủ tục hành chính cho nhanh, anh tìm hiểu địa chỉ đại sứ quán Việt Nam tại Đài Loan để anh T2 liên hệ, chụp mẫu giấy ủy quyền gửi anh T2, khi anh T2 nói chi phí đi lại tốn kém, anh đã chấp nhận chịu thêm chi phí nếu anh T2 phải chi.

Tại biên bản hòa giải ngày 09/9/2022, anh rút yêu cầu buộc bên bán giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 416, tờ bản đồ số 02 tại xã Bình Minh.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh rút một phần yêu cầu khởi kiện phạt cọc đối với số tiền 200.000.000 đồng. Anh chỉ đề nghị đòi lại số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và phạt cọc 250.000.000 đồng. Tổng là 300.000.000 đồng.

- Theo bị đơn chị Nhữ Thị Hương Y trình bày: Trước ngày 03/4/2021, anh T1 liên hệ với gia đình chị để hỏi về việc mua đất, sau một thời gian vợ chồng chị và anh T1 trao đổi, hai bên đi đến thống nhất: Vợ chồng chị nhất trí chuyển nhượng thửa đất số 416, tờ bản đồ số 02, diện tích 85m² tại xã Bình Minh cho anh T1 với giá 1.800.000.000 đồng. Ngày 03/4/2021 anh T1 chủ động đặt vấn đề và chuyển cho chị số tiền 50.000.000 đồng để làm tin có sự chứng kiến của bố chồng chị. Anh T1 lập 2 bản cam kết đặt cọc, chị ký bên bán, anh T1 ký bên mua, mỗi bên giữ một bản trong đó bản anh T1 giữ thì có chữ ký của bố chồng chị là ông Nhữ Đình C. Nội dung bản cam kết đặt cọc mô tả về vị trí thửa đất, giá cả hai bên chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng trong đó bên mua đặt cọc 50.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.750.000.000 đồng bên mua trả hết cho bên bán trước ngày 03/5/2021 dương lịch. Vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị và anh T2 nhưng anh T2 đang lao động tại Đài Loan nên trước khi làm bản cam kết đặt cọc, vợ chồng chị và anh T1 đã thống nhất: 1. anh T1 có trách nhiệm lo thủ tục sang tên đất và chịu toàn bộ chi phí; 2. Nếu anh T1 không lo được các thủ tục để sang tên đất thì vợ chồng chị sẽ trả lại anh T1 số tiền đã đặt cọc và không phải chịu phạt cọc. Anh T1 đã kiểm tra đất, kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhất trí các nội dung trên. Ngày 09/4/2021 chị có nhắn tin tham khảo anh T1 về việc muốn đầu thầu một xuất đất tại Thái Hòa, thông tin qua lại anh T1 tự động chuyển cho chị 250.000.000 đồng, ghi nội dung bổ sung tiền đặt cọc. Khi thấy như vậy chị đã rút tiền mặt trả lại nhưng anh T1 không nhận, đến ngày 27/4/2021 chị chuyển lại số tài khoản đã gửi cho chị 250.000.000 đồng và thông báo cho anh T1 biết. Hiện chị còn giữ của anh T1 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Quan điểm của chị Y: Anh T1 rút yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 416, tờ bản đồ số 02 tại xã Bình Minh, rút một phần phạt cọc là 200.000.000 đồng, chị nhất trí. Chị chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh T1 về việc đòi lại số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng; chị không chấp nhận yêu cầu của anh T1, xác định vợ chồng chị có lỗi để hai bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đất và phạt cọc số tiền 250.000.000 đồng. Chị xác định vợ chồng chị thống nhất về việc chuyển nhượng đất và thống nhất việc nhận đặt cọc của anh T1, vợ chồng chị không có lỗi do vi phạm hợp đồng dẫn đến việc hai bên không làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 416, tờ bản đồ số 02 tại xã Bình Minh mà lỗi hoàn toàn do bên mua, đó là không lo được thủ tục giấy tờ để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và đến ngày 03/5/2021 bên mua không giao cho bên bán số tiền còn lại là 1.750.000.000 đồng; tại thời điểm này vợ chồng chị vẫn thiện chí bán thửa đất trên nhưng không phải giá 1.800.000.000 đồng mà theo giá thị T1 tại thời điểm hai bên mua bán.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nhữ Đình T2 trình bày: Anh đi lao động tại Đài Loan từ năm 2018 đến tháng 01/2022 hết hạn về nước. Tháng 4/2021, qua trao đổi anh biết thông tin và hoàn toàn nhất trí nội dung vợ chồng anh chuyển nhượng thửa đất 416, tờ bản đồ số 02 tại xã Bình Minh cho anh

T1 với giá 1.800.000.000 đồng. Anh biết và nhất trí việc chị Y nhận 50.000.000 đồng đặt cọc của anh T1 và hai bên có ký hợp đồng đặt cọc, hai bên thống nhất thực hiện xong thủ tục mua bán và anh T1 giao hết số tiền còn lại 1.750.000.000 đồng trong thời hạn 1 tháng kể từ ngày 03/4/2021 đến trước ngày 03/5/2021 dương lịch. Do anh đang ở nước ngoài nên việc làm thủ tục chuyển nhượng rất khó khăn nên trước đó vợ chồng anh trao đổi anh T1 là người lo thủ tục chuyển nhượng và chịu lệ phí chuyển nhượng. Trong T1 hợp anh T1 không lo được thủ tục chuyển nhượng thì vợ chồng anh sẽ trả lại anh T1 số tiền đã đặt cọc 50.000.000 đồng chứ không có phạt cọc, anh T1 nhất trí. Sau ngày 03/4/2021 anh rất tích cực thậm chí phải bỏ chi phí đi xin xác nhận vào giấy ủy quyền gửi về Việt Nam để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng không được 1 phần vì lý do anh hết hạn hợp đồng lao động, phần khác vì tình hình dịch covid... Đây là lý do ngoài ý muốn chứ không phải vợ chồng anh không hợp tác. Anh nhất trí việc rút 1 phần yêu cầu khởi kiện của anh T1. Anh chấp nhận vợ chồng anh sẽ trả lại anh T1 số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, không chấp nhận phạt cọc 250.000.000 đồng.

- *Người làm chứng là ông Nhữ Đình C trình bày:* Khi biết anh T1 có ý định mua đất của vợ chồng anh T2 (là con trai ông) thì ông đã trao đổi với anh T1 là hiện anh T2 đang ở nước ngoài nên thủ tục chuyển nhượng sẽ khó khăn, nếu anh T1 lo được thủ tục thì gia đình đồng ý bán, anh T1 cam kết lo được thủ tục. Anh T1 chủ động làm thủ tục đặt cọc và chuyển số tiền 50.000.000 đồng cho chị Y chứ gia đình ông không yêu cầu, anh T1 có giải thích chuyển một ít tiền để làm tin nên gia đình nhất trí. Sau khi anh T1 và chị Y giao nhận tiền xong thì anh T1 đưa tờ giấy cho ông ký, ông có ký dưới phần người làm chứng. Nay hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng được thì chị Y sẽ có trách nhiệm trả lại anh T1 số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST, ngày 30/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Bình Giang quyết định: Căn cứ: Điều 117, 328 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: 1. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nhữ Đình T1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu: Đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 416, tờ bản đồ số 02 xã Bình Minh giữa anh Nhữ Đình T1 với chị Nhữ Thị Hương Y và anh Nhữ Đình T2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng của anh Nhữ Đình T1 với chị Nhữ Thị Hương Y và anh Nhữ Đình T2. Anh Nhữ Đình T1 có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nhữ Đình T1. Buộc chị Nhữ Thị Hương Y và anh Nhữ Đình T2 phải trả anh Nhữ Đình T1 số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng; Tổng là: 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định.

- Ngày 14/10/2022, bị đơn Nhữ Thị Hương Y có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn xác định chỉ kháng cáo một phần bản án về việc buộc vợ chồng chị phải trả cho anh T1 số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 250.000.000 đồng. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày về việc ký kết hợp đồng đặt cọc là tự nguyện, phản ánh đúng ý chí của các bên, anh T2 đã được thông báo về nội dung và đồng ý với hợp đồng đặt cọc đã được anh T1, chị Y ký kết. Anh T2 trình bày việc vợ chồng anh có nhu cầu bán đất nhưng ban đầu anh không lo được giấy tờ vì một phần thủ tục hành chính và tình hình dịch bệnh ở ở Đà Loan, nơi anh đang lao động tại thời điểm đó phức tạp. Còn khi anh về nước, anh không đồng ý chuyển nhượng đất với giá hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc vì thời điểm đó giá đất tăng rất nhiều, miếng đất tương tự như nhà anh, không có nhà cũng có giá chuyển nhượng khoảng 3 tỷ. Chị Y trình bày khi ký hợp đồng đặt cọc chị và anh T1 có thỏa thuận ngoài về việc anh T1 lo giấy tờ ủy quyền cho chồng chị là anh T2; sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh T2 không lo được giấy tờ ủy quyền để ký hợp đồng chuyển nhượng, chị đã có nói với anh T1 giao đủ toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình chị, còn khi nào anh T2 lo được giấy tờ thì ký hợp đồng chuyển nhượng và sẽ bàn giao đất sau nhưng anh T1 không đồng ý. Sau đó vì giá đất tăng rất nhiều nên vợ chồng chị chỉ đồng ý chuyển nhượng với mức giá tại thời điểm mua bán thực tế. Tại phần tranh luận, chị Y, anh T2 lại thay đổi ý kiến đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nên anh T1 không đồng ý thì anh chị chỉ đồng ý trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc theo mức phạt là một lần theo quy định tại Bộ luật dân sự nêu.

Anh T1 trình bày, sau khi ký hợp đồng đặt cọc anh đã thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ của mình. Việc không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn thuộc về lỗi của bên nhận đặt cọc. Việc bên nhận đặt cọc đưa ra những đề nghị như giao đủ tiền mua bán, còn hợp đồng chuyển nhượng sẽ được ký kết và quyền sử dụng đất sẽ được bàn giao sau khi anh T2 về nước hoặc anh T2 lo được giấy tờ là vô lý. Anh là người kinh doanh bất động sản, tại thời điểm đặt cọc, giá đất tại khu vực này tăng từng ngày, có thời điểm giá tăng gấp gần 2 lần nên thực tế để đảm bảo bên nhận cọc thực hiện nghĩa vụ phải thỏa thuận mức đặt cọc cao. Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm như tại phiên tòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm anh đã nhiều lần đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng, song phía anh T2, chị Y không nhất trí và yêu cầu mức giá cao hơn rất nhiều, cụ thể đòi giá chuyển nhượng ít nhất là 3.000.000.000 đồng so với mức giá thỏa thuận là 1.800.000.000 đồng. Anh không đồng ý với ý kiến của anh T2 và chị Y tại phiên tòa phúc thẩm về việc lại đồng ý chuyển nhượng đất và chỉ phạt cọc một lần theo quy định của Bộ luật dân sự vì không đúng thỏa thuận hai bên ký kết. Mặt khác tại thời điểm hiện nay thị T1 bất động sản rất khó khăn, các giao dịch ít được thực hiện và mức giá thấp nên anh không đồng ý với đề nghị của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Anh cho rằng Bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, xuất phát từ quan hệ họ hàng anh tự nguyện tiếp tục giảm cho nguyên đơn một phần nghĩa vụ phạt cọc là 50.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố

tụng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Hợp đồng đặt cọc tuân thủ quy định của Bộ luật dân sự, có hiệu lực từ thời điểm giao kết. Việc hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết và thực hiện là do anh T2 không về nước và không làm thủ tục ủy quyền. Việc chị Y đưa ra lý do anh T1 phải lo thủ tục giấy tờ để anh T2 ủy quyền cho chị giao kết hợp đồng chuyển nhượng là không thực tế vì việc này anh T2 phải tự làm, người khác không thể làm thay được. Tuy nhiên hợp đồng đặt cọc không quy định rõ về thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến nay, chị Y anh T2 có nguyện vọng chuyển nhượng thửa đất với giá như hợp đồng đặt cọc nhưng anh T1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên anh T1 có một phần lỗi, anh T2 không làm được thủ tục để đảm bảo tính pháp lý khi giao kết hợp đồng nên phía chị Y, anh T2 cũng có một phần lỗi. Bản án sơ thẩm nhận định lỗi chỉ thuộc về chị Y, anh T2 và không đảm bảo căn cứ. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc chị Y, anh T2 phải trả tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm chị Nhữ Thị Hương Y là bị đơn có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Chị Y là người có quyền kháng cáo, làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo hợp lệ và đã tạm ứng tiền án phí phúc thẩm nên Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về hợp đồng đặt cọc: Hai bản cam kết đặt cọc được lập thành văn bản, có nội dung giống nhau, có chữ ký của bên bán là chị Nhữ Thị Hương Y, có chữ ký của bên mua là anh Nhữ Đình T1; có chữ ký của người làm chứng là ông Nhữ Đình C (bản anh T1 giữ). Các bên tham gia giao dịch đặt cọc hoàn toàn tự nguyện, có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự. Đối tượng của hợp đồng đặt cọc là tiền thuộc sở hữu của anh T1. Thửa đất số 416, tờ bản đồ số 02, diện tích 85m² tại xã Bình Minh hai bên tiến tới giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh T2, chị Y. Mặc dù anh T2 không tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc nhưng qua trao đổi anh hoàn toàn thống nhất ý chí với chị Y.

Trình bày về mục đích hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2021 thì về phía anh T1 trước sau vẫn xác định mục đích anh đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng là để ràng buộc trách nhiệm của hai bên, trong bản cam kết đặt cọc đã ghi: trong thời hạn 01 tháng bên bán chuẩn bị các thủ tục giấy tờ cần thiết, anh chuẩn bị số tiền còn lại là 1.750.000.000 đồng để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 416, tờ bản đồ số 02 tại Ủy ban nhân dân xã Bình Minh và anh có trách nhiệm giao hết số tiền còn lại trước ngày 03/5/2021 dương lịch.

Về phía chị Y có lời khai xác định mục đích hai bên ký bản cam kết đặt cọc và chị nhận của anh T1 50.000.000 đồng là để tạo niềm tin cho giao dịch chuyển nhượng đất, có lời khai chị xác định: *“Chị và anh T1 đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng với mục đích để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với nhau. T1 hợp giấy tờ suôn sẻ, lập hợp đồng chuyển nhượng đất được thì sau này khi T2 toán tiền mua bán đất là 1.800.000.000 đồng sẽ trừ số tiền 50.000.000 đồng anh T1 đã đưa trước đó”*.

Lời khai của anh T2 tại biên bản hòa giải ngày 09/9/2022 thể hiện: *“Anh biết việc anh T1 có đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng cho vợ anh để hai bên tiến hành các thủ tục pháp lý để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và 2 bên phải hoàn thành trong vòng 1 tháng”*.

Tài liệu thu thập trong hồ sơ được sao từ tin nhắn điện thoại, các bên đương sự xác nhận đúng nội dung hai bên trao đổi với nhau, tin nhắn của anh T2 ngày 09/4/2021 gửi anh T1: *“giờ cháu quan tâm là việc này có ok không, nếu được thì cứ ký thôi còn tiền là phải giao đủ khi cháu lo số đo, lúc nào chú cần lấy nhà là cháu sẽ chuyển, mọi việc đơn giản vậy thôi ...”*. Hay: *“Giờ cháu bán thấp hay cao cũng phải chịu, xong rồi thì là xong, sang tuần chú làm giấy tờ rồi chuyển tiền cho cháu, cho mọi thứ nó xong, lâu nhiều chuyển ...”*.

Chị Y cho rằng, khi anh T1 đưa chị ký bản cam kết đặt cọc chưa có nội dung *“nếu sai bên bán sẽ trả lại bên mua số tiền gấp 10 lần số tiền đặt cọc”* mà sau khi chị ký thì anh T1 ghi thêm nội dung này, nếu biết có thỏa thuận như vậy thì chị không đồng ý ký. Về nội dung này phía anh T1 không thừa nhận, không có người làm chứng, chị Y không có tài liệu chứng cứ chứng minh, như phần trên đã phân tích nội dung 2 bản cam kết đặt cọc là giống nhau. Do vậy không có căn cứ xác nhận lời trình bày của chị Y là sau khi chị ký bản cam kết đặt cọc thì anh T1 ghi thêm nội dung phạt cọc 10 lần.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tại phiên tòa phúc thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc giữa anh T1 - chị Y ký kết ngày 03/4/2021 thể hiện ý chí của các bên tham gia, tuân thủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, nội dung các bên thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp quy định tại Điều 117, 328 Bộ luật Dân sự nên hợp đồng đặt cọc giữa anh T1, chị Y có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng là có căn cứ.

[2.2] Về nguyên nhân dẫn đến việc các bên không giao kết, thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc:

Lời khai của chị Y thống nhất với anh T2 và phù hợp lời khai của người làm chứng là ông C về nội dung bên bán đất không có lỗi khi thực hiện hợp đồng đặt cọc. Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bên bán đất đã nêu nhưng trở ngại khó khăn khi anh T2 đang lao động ở Đài Loan nhưng bên mua cam kết sẽ lo các thủ tục và chịu chi phí chuyển nhượng. Về nội dung này không được các bên quy định trong bản cam kết đặt cọc, anh T1 không thừa nhận. Xem xét tất cả các tin nhắn anh T1 trao đổi với chị Y; anh T1 trao đổi với anh T2 không thể hiện việc anh T1 thừa nhận sẽ lo liệu giấy tờ, thủ tục mà anh T1 xác định trong tin nhắn: *“nhà cháu phải chuẩn bị giấy tờ, chú chuẩn bị tiền; hay: trước cháu báo đơn giản*

trong tuần có thể xong thì chú cũng bảo để 10 đến nửa tháng cho thoải mái lo giấy tờ, chú giúp gì được thì giúp chứ không lo được hết giấy tờ cho vc cháu dâu”, tin nhắn ngày 09/4/2021 anh T1 gửi cho chị Y: “Giấy tờ là vợ chồng cháu phải có trách nhiệm chứ...”, tin nhắn của anh T1 ngày 14/4/2021: “chú chuẩn bị xong tiền rồi. Hôm qua ra bảo bố mẹ cháu nhưng vợ cháu không có nhà, chú bảo mai chú giao tiền đây”.

Tình tiết phía bị đơn trình bày về việc nguyên đơn cam kết lo các giấy tờ cần thiết (giấy ủy quyền) để hai bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất trong khi 1 chủ sử dụng đất không có mặt tại Việt Nam là không khả thi trong thực tiễn, không phù hợp thực tế khách quan bởi lẽ việc ký kết loại văn bản như giấy ủy quyền phải gắn liền với quyền nhân thân của người ủy quyền theo quy định của pháp luật mà người khác không thể tự ý làm thay được. Bản thân anh T2 trong quá trình giải quyết vụ án cũng khai rõ việc anh T1 có gọi điện thúc giục anh T2 hoàn tất thủ tục giấy tờ, cụ thể: “Sau khi ký kết đặt cọc, chú T1 có gọi điện cho tôi giục tôi làm thủ tục giấy tờ bên Đại sứ quán Đài Loan, trước đó tôi cũng đã lo hết các thủ tục, tôi nhờ cả môi giới nhưng không được và tôi báo lại chú T1 là tôi không thể lo các giấy tờ như chú T1 yêu cầu”. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là chị Nhữ Thị Hoàng Y trình bày về việc “khi nào chồng tôi về nước thì tôi sẽ bán thửa đất đó cho chú T1 với giá cả tại thời điểm chồng tôi về” (BL số 62); người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Nhữ Đình T2 có lời khai “Sau khi ký kết đặt cọc, chú T1 có gọi điện cho tôi giục tôi làm thủ tục giấy tờ bên Đại sứ quán Đài Loan, trước đó tôi cũng đã lo hết các thủ tục, tôi nhờ cả môi giới nhưng không được và tôi báo lại chú T1 là tôi không thể lo các giấy tờ như chú T1 yêu cầu”.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy ý kiến của Vị đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tại phiên tòa phúc thẩm về việc chị Y đưa ra lý do anh T1 phải lo thủ tục giấy tờ để anh T2 ủy quyền cho chị giao kết hợp đồng chuyển nhượng là không thực tế, vì việc này anh T2 phải tự làm, người khác không thể làm thay được là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến khách quan của sự việc nên được chấp nhận.

Thực tế, sau khi anh T2 về nước, phía bị đơn vẫn không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lại có quan điểm “Tôi có đề xuất với chú T1 một phương án là vợ chồng tôi vẫn thiện chí bán cho chú T1 mảnh đất đó vì hiện nay chồng tôi đã về Việt Nam nhưng giá chuyển nhượng theo hiện nay, vì dụ đất nên như của nhà tôi không có nhà là 3,2 tỷ trong khi đó nhà tôi đã có nhà 2 tầng, 1 tum” (BL số 66-67 – Biên bản hòa giải); Anh T2 cũng có ý kiến chỉ đồng ý với giá bán là trên 3 tỷ “giá bán khoảng trên 3 tỷ, có bớt 200 triệu đồng cho chú, tổng giá hiện tại bằng 3,2 tỷ”.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, phía bị đơn có xuất trình bản phô tô những tin nhắn zalo qua lại giữa nguyên đơn và bị đơn về việc trao đổi thực hiện hợp đồng đặt cọc, trong đó bị đơn có ý kiến với nguyên đơn về việc chưa nhận chuyển nhượng nhà đã giao bán nhà với giá cao hơn là 2 tỷ, thậm chí 2,5 tỷ đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh T2 thừa nhận lỗi không thực hiện hợp đồng đặt cọc là do anh không làm được giấy ủy quyền; tại phiên tòa sơ thẩm khi anh T2 còn trình bày: “Tháng 01/2022, khi anh về Việt Nam vợ chồng anh cũng

không có thông tin gì với anh T1 để hoàn thiện thủ tục mua bán vì hai bên đã xích mích nên tôi nghĩ không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng”; anh cho rằng “anh có thiếu sót, khi về nước tôi chưa gặp chủ T1 để trao đổi, đến khi tòa án tiến hành hòa giải thì tôi mới gặp chủ T1”.

Hội đồng xét xử xét thấy bản cam kết đặt cọc được ký kết giữa hai bên thể hiện hai bên nhất trí giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Việc sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, trước thời điểm ngày 03/5/2021, hai bên không ký kết thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do anh T2 không về nước và không làm thủ tục ủy quyền là đúng như ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tại phiên tòa phúc thẩm

Sau thời điểm ngày 03/5/2021, bên mua tiếp tục có thiện chí thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên bên chuyển nhượng cho rằng mức giá chuyển nhượng nhà đất đã tăng rất nhiều so với thời điểm đặt cọc nên không đồng ý chuyển nhượng với ý mức giá cũ và yêu cầu mức giá mới với mức giá là 3.200.000.000 đồng. Việc bên nhận đọc từ chối giao kết hợp đồng được lập đi lập lại trong suốt quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa sơ thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc không thực hiện được việc giao kết và thực hiện hợp đồng trước ngày 3/5/2021 có nguyên nhân từ chính bên nhận đặt cọc. Sau ngày 3/5/2021, từ thời điểm anh T2 về nước, nguyên nhân dẫn đến việc không thực hiện việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng do bên nhận đặt cọc từ chối thực hiện giao kết khi đòi mức giá chuyển nhượng cao hơn so với giá thỏa thuận ban đầu (3.200.000.000 đồng so với 1.800.000.000 đồng). Tại thời điểm bên nhận đặt cọc từ chối giao kết này, thì phải trả cho bên đặt cọc tiền cọc và chịu phạt theo thỏa thuận, là phù hợp, đúng với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự. Việc sau khi xét xử sơ thẩm, tại phiên tòa sơ thẩm, do mức giá đất đã giảm, phía nhận đặt cọc lại đồng ý chuyển nhượng cho bên đặt cọc theo mức giá thỏa thuận tại thời điểm đặt cọc chỉ phản ánh ý chí của một bên, người đặt cọc có quyền từ chối yêu cầu này.

Việc đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng vì hợp đồng đặt cọc không có thời hạn nên anh T1 có một phần lỗi là không có căn cứ, dù hợp đồng đặt cọc không quy định rõ thời hạn, song chính bên nhận đặt cọc đã từ chối giao kết hợp đồng khi yêu cầu mức giá chuyển nhượng mới cao hơn nhiều so với mức giá đã thỏa thuận và tại thời điểm này cũng không còn lý do khách quan nào cản trở việc các bên giao kết và thực hiện hợp đồng. Việc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng đặt cọc đã gây thiệt hại về cơ hội đầu tư, kinh doanh của bên đặt cọc.

Mặc khác, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương nhận định hai bên cùng có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc nhưng lại đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc chị Y, anh T2 phải trả tiền phạt cọc là mâu thuẫn, không đúng quy định của pháp luật và cũng không phù hợp với ý chí của đương sự khi tại phiên tòa phúc thẩm, anh T2, chị Y đồng ý số tiền phạt cọc nhưng mức phạt là một lần số tiền đặt cọc theo quy định của Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bên nhận đặt cọc có lỗi nên phải trả lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của bị đơn và ý kiến của

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tại phiên tòa không phù hợp với nhận định nêu trên nên không được chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm anh T1 tự nguyện chỉ yêu cầu số tiền phạt cọc bằng $\frac{1}{2}$ so với mức hai bên thỏa thuận và tại phiên tòa phúc thẩm tiếp tục giảm 50.000.000 số tiền phạt cọc là đã thể hiện sự thiện chí trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ dân sự của mình. Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của anh T1 sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Nhữ Thị Hương Y. Chấp nhận sự tự nguyện của anh Nhữ Đình Trường về việc giảm số tiền phạt cọc đối với chị Nhữ Thị Hương Y, anh Nhữ Đình T2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang.

Căn cứ các Điều 117, 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nhữ Đình T1.

Buộc chị Nhữ Thị Hương Y và anh Nhữ Đình T2 phải trả anh Nhữ Đình T1 số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nhữ Đình T1 về việc chỉ buộc chị Nhữ Thị Hương Y và anh Nhữ Đình T2 phải trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng số tiền chị Y, anh T2 phải trả cho anh T1 là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền trên mà bên có nghĩa vụ chậm thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành. Lãi suất do chậm thi hành được quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

- Hoàn trả anh Nhữ Đình T1 12.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai AA/2020/0003884 ngày 04/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

- Chị Nhữ Thị Hương Y và anh Nhữ Đình T2 phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2020/0003984 ngày 14/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Giang được đối trừ vào số tiền án phí sơ thẩm phải nộp theo quyết định của bản án sơ thẩm.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 20/4/2023./.

T1 hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được 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 quy định tại Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Bình Giang;
- VKSND huyện Bình Giang;
- Chi cục THADS huyện Bình Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, lưu tòa.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hải Bằng