

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 184/2020/DS-PT  
Ngày: 23-6-2020  
V/v tranh chấp: “Hợp đồng đặt  
cọc”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Văn Huyện

Bà Trần Thị Kim Em.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Ngô Phúc Thắm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**  
Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 270/2020/TLPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 377/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 317/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Trương Thế L, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Lê Văn L, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 12/3/2019)

**- Bị đơn:** Bà Trần Thị B, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp Đ, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**Đại diện theo ủy quyền:** Anh Phan Anh D, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: Số 43D, Nguyễn Tri P, Phường 7, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 25/11/2019)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Nguyễn Thanh T, thuộc Văn phòng luật sư Cao Minh T, đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

- *Người làm chứng:* Anh Nguyễn Hoàng S – Chức vụ: Cán bộ đo đạc (vắng mặt).

Địa chỉ: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị B.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm;*

*Nguyên đơn anh Trương Thế L trình bày:*

Ngày 09/01/2019, anh Trương Thế L có thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị B, mục đích để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1.000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 2639, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.304,9m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00663, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 24/4/2018 cho bà Trần Thị B đứng tên. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã K chứng thực.

Anh Trương Thế L đặt cọc cho bà Trần Thị B số tiền 200.000.000 đồng và bà B cam kết sẽ hoàn thành thủ tục đo tách thửa trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đặt cọc để ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông L sẽ thanh toán cho bà B khi hai bên hoàn tất thủ tục sang tên. Theo nội dung hợp đồng, hai bên có thỏa thuận: Bà Trần Thị B có trách nhiệm làm các thủ tục đo tách thửa vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà B là người quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) và đứng tên người sử dụng đất. Đồng thời nếu ông L từ chối giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ mất số tiền đặt cọc. Trường hợp bà B từ chối giao kết và thực hiện hợp đồng phải trả lại cho ông L số tiền đặt cọc đã nhận và bị phạt cọc với số tiền bằng với số tiền đã đặt cọc.

Tuy nhiên sau khi hết thời hạn thỏa thuận, anh Trương Thế L yêu cầu bà Trần Thị B tiến hành ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh L nhưng bà B cho rằng hiện nay bà không có nhu cầu sử dụng tiền nên không muốn bán đất nữa. Vì bà B không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã vi phạm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc làm xâm hại đến quyền lợi của anh L.

Anh Trương Thế L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Thị B phải trả cho anh Trương Thế L số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng, trả khi án có hiệu lực pháp luật.

*Bị đơn bà Trần Thị B trình bày:*

Bà Trần Thị B thừa nhận ngày 09/01/2019, bà có ký kết hợp đồng đặt cọc với anh Trương Thế L, bà đã nhận của anh Trương Thế L số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, mục đích để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trương Thế L như phía nguyên đơn trình bày. Từ khi ký hợp đồng bà B là người quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính). Nội dung hợp đồng hai bên thỏa thuận quyền và nghĩa vụ các bên: Bà Trần Thị B có trách nhiệm làm các thủ tục đo đạc tách thửa và đến ngày 09/3/2019 thì sẽ hoàn tất thủ tục sang tên cho anh Trương Thế L. Nếu anh L từ chối giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ mất số tiền đặt cọc. Trường hợp bà B từ chối giao kết và thực hiện hợp đồng phải trả lại cho anh L số tiền đặt cọc đã nhận và bị phạt cọc với số tiền bằng với số tiền đã đặt cọc.

Sau khi nhận tiền đặt cọc, bà Trần Thị B đã tiến hành hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai làm thủ tục đo đạc. Tuy nhiên khi cán bộ đến đo đạc bà B thông báo cho anh L đến chứng kiến đo đạc thì anh L yêu cầu sắp xếp ngày khác vì anh L bận công việc nên không tiến hành đo đạc được. Cụ thể lần đầu tiên ngày 24/01/2019, bà B có gọi điện cho anh L báo khoảng 30 phút sẽ tiến hành đo đạc và yêu cầu anh L có mặt, anh L nói bận công việc hẹn lại vào tuần sau. Đến ngày 28/01/2019, khi cán bộ đo đạc đến thì bà B điện thoại anh L không bắt máy; Lần thứ hai vào ngày 01/02/2019, cán bộ xuống đo đạc bà L điện thoại thì anh L không bắt máy, không trả lời; Lần thứ ba vào ngày 13/02/2019, cán bộ có báo sẽ xuống đo đạc, bà có gọi điện thoại báo anh L biết nhưng anh L nói rằng “ông có công việc để sắp xếp một ngày nào đó mới xuống được”. Do nhiều lần đến không đo đạc được nên cán bộ đo đạc đã hủy bỏ hợp đồng đo đạc. Như vậy anh Trương Thế L đã có lỗi không chịu tham gia đo đạc nên bà B mới không thực hiện hợp đồng. Sau đó bà không còn nhu cầu sử dụng tiền bán đất nên không đồng ý thực hiện giao kết và chuyển quyền sử dụng đất cho anh L.

Bà B không đồng ý với yêu cầu của anh L. Bởi vì anh L là người có lỗi và vi phạm hợp đồng đặt cọc, nên anh L phải chịu mất tiền đặt cọc, việc anh L khởi kiện yêu cầu bà hoàn trả tiền cọc và tiền phạt cọc là không có căn cứ. Bà B không đồng ý trả lại cho anh L 400.000.000 đồng.

*Người làm chứng anh Nguyễn Hoàng Sơn trình bày:*

Ngày 19/01/2019, bà Trần Thị B có ký hợp đồng đo đạc với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để đo đạc thửa đất 2639, tờ bản đồ số 02 tại ấp Đông, xã Kim Sơn để tách diện tích 1.000m<sup>2</sup> chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh là người được phân công tiến hành đo đạc. Do mục đích đo đạc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên theo quy định, khi đo đạc chỉ cần có mặt chủ đất (người sử dụng đất) xác định ranh đất với các thửa đất xung quanh và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính là tiến hành đo đạc được. Anh đã nhiều lần liên hệ với bà B để đo đạc thửa đất nhưng những lần đến thửa đất thì bà B yêu cầu phải có mặt bên mua đất chứng kiến mới đo đạc nên anh không thể tiến hành đo đạc được.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 377/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Các điều 5, 26, 92, 147 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 328, Điều 357 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trương Thế L.

Buộc bà Trần Thị B phải trả cho anh Trương Thế L số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 21/11/2019, bị đơn bà Trần Thị B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của bà Trần Thị B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bà B đồng ý trả lại cho anh L số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Trương Thế L trình bày: Ông L có nhu cầu sử dụng đất nên mới thỏa thuận chuyển nhượng đất của bà B diện tích 1.000m<sup>2</sup>, ranh giới vị trí đất chuyển nhượng hai bên đã thống nhất. Bà B có trách nhiệm thực hiện việc ký hợp đồng đo đạc, lỗi do bà B không thực hiện việc đo đạc cụ thể giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà B giữ và việc có mặt của ông L không cần thiết do ông L đã thỏa thuận thống nhất với bà B việc xác định ranh. Do đó, lỗi không thực hiện được việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn do bà B. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà B trả số tiền cọc và phạt cọc là 400.000.000 đồng.

Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Theo thỏa thuận thì bà B có trách nhiệm làm thủ tục đo đạc, tách thửa. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông L thì ngày 19/01/2019 bà B đã ký hợp đồng với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C để đo đạc phần đất chuyển nhượng. Cán bộ đo đạc đến 03 lần nhưng không đo đạc được do không có mặt ông L dù đã được thông báo ngày đo đạc.

Tại biên bản đo đạc ngày 28/01/2019 cán bộ đo đạc ghi rõ “Do bà B liên hệ với ông Trương Thế L là người mua đất của bà Trần Thị B không được nên không thực hiện được việc đo đạc”. Lời trình bày của anh Sơn cán bộ đo đạc mâu thuẫn với nội dung biên bản ngày 28/01/2019. Do đó, xác định việc đo đạc không thực hiện được là do ông L. Tại biên bản đối chất ngày 20/9/2019 đại diện ủy quyền của ông L cũng thừa nhận hợp đồng không thực hiện được là do

hai bên không sắp xếp được thời gian đo đạc. Đến ngày 09/3/2019 bà B vẫn còn liên hệ với ông L nhưng ông L không đồng ý. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà B, sửa án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng, chấp hành đúng qui định của pháp luật về tố tụng tại tòa án cấp phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm bà B không cung cấp được chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị B. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ y án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa lời trình bày của các đương sự, Luật sư, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị B thực hiện đúng qui định theo Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng qui định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*” theo qui định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 là đúng qui định.

[2] Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định ông Trương Thế L và bà Trần Thị B có thỏa thuận chuyển nhượng 1.000m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 2639 tờ bản đồ số 02, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00663 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 24/4/2018 cho bà Trần Thị B đứng tên. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông L đã đặt cọc cho bà B 200.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền cọc được thực hiện vào ngày 09/01/2019, hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng có đầy đủ ông L, bà B ký tên. Chứng cứ chứng minh của nguyên đơn là hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2019. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giữa anh L và bà B xác lập hợp đồng đặt cọc theo qui định tại Điều 328 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà B cho rằng bà không có lỗi trong việc làm cho hợp đồng không thực hiện được, thấy rằng:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2019 qui định tại Điều 3 “*trong thời gian đặt cọc, bên B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý (đo đạc, tách thửa trong thời hạn pháp luật qui định 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bên A*”

Thực hiện theo thỏa thuận, sau khi nhận tiền cọc thì phía bà B có thực hiện việc ký hợp đồng đo đạc với chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, theo hợp đồng đo đạc số 108/01/2019/HĐĐĐ-CN ngày 19/01/2019. Tuy nhiên, việc đo đạc không thực hiện trong 2 lần do không có mặt anh L.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là do bà B vì việc thực hiện các thủ tục pháp lý (đo đạc, tách thửa) là trách nhiệm của bà B và bà B từ chối giao kết hợp đồng là vi phạm thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng, lỗi hoàn toàn do bà B.

Xét nhận định trên của Tòa án cấp sơ thẩm là không phù hợp với các chứng cứ và lời trình bày của hai bên đương sự vì lỗi không thực hiện được việc đo đạc là do cả hai ông L và bà B.

Các bên trình bày thống nhất việc đo đạc lần đầu vào ngày 24/01/2019, lần này bà B có thông báo cho anh L biết việc cán bộ đo đạc đến nhưng anh L không đến do bà B thông báo cho anh trước 01 giờ nên anh không sắp xếp được công việc và anh L yêu cầu bà B hẹn tuần sau báo cho anh ngày cụ thể. Đến ngày 28/01/2019 thì bà B có thông báo cho anh L biết việc đo đạc nhưng anh L không nghe điện thoại và cũng không điện lại. Do đó cả hai lần cán bộ đo đạc đến phân đất để thực hiện việc đo đạc nhưng không thực hiện do không có mặt anh L.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn cho rằng việc đo đạc không cần thiết phải có mặt anh L vì đã giao cho bà B chịu trách nhiệm đo đạc.

Xét thấy: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên chưa xác định vị trí diện tích chuyển nhượng nên việc có mặt anh L là người mua đất khi đo đạc là cần thiết để đảm bảo chính xác vị trí phần diện tích chuyển nhượng. Nên việc đo đạc phải có mặt anh L theo yêu cầu của bà B là có căn cứ. Do đó, xác định hai bên ông L, bà B đều có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được.

Căn cứ điểm d mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 quy định “ *Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc*”. Đối chiếu với quy định trên thì do ông L và bà B đều có lỗi nên bà B không phải chịu phạt cọc.

Từ những phân tích trên xét yêu cầu kháng cáo của bà B là có căn cứ nên được chấp nhận. Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định nêu trên nên không được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bà B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ vào Điều 328, Điều 357 Bộ luật dân sự.

Áp dụng khoản 4 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

***Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Trần Thị B. Sửa bản án sơ thẩm số 377/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.***

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trương Thế L.

Buộc bà Trần Thị B phải trả cho anh Trương Thế L số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà B không thực hiện trả số tiền trên thì bà B còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thực hiện.

2. Về án phí:

Bà Trần Thị B không phải chịu án phí phúc thẩm và phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà B đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 01504 ngày 21/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C nên còn phải nộp tiếp 9.700.000 đồng.

Anh Trương Thế L phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009546 ngày 27/3/2019 của Chi cục Thi hành án huyện C xem như nộp xong án phí.

*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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

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

Án tuyên lúc 14 giờ 00 phút, ngày 23/6/2020 có mặt anh D, anh L và đại diện Viện kiểm sát./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Phòng KTNV&THA TAT;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

*(Đã ký)*

**Nguyễn Thị Diệp Thúy**