

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 478/2020/DS-PT

Ngày: 29-12-2020

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 Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 421/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 512/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lê Minh T, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Khu M, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Khu H, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Phạm Ánh P, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu H, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn S.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm;*

*Nguyên đơn anh Lê Minh T trình bày:*

Ngày 09/01/2020, anh và ông Nguyễn Văn S có thỏa thuận về việc ông S chuyển nhượng cho anh thửa đất số 70, tờ bản đồ số 16, diện tích 60m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP929966 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Nguyễn Văn S ngày 16/6/2014. Hai bên có xác lập hợp đồng đặt cọc thỏa thuận giao tiền đợt 1 ngày 09/01/2020 là 200.000.000 đồng, đợt 2 ngày 09/3/2020 là 1.300.000.000 đồng khi hai bên ra công chứng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc anh đã giao cho ông S số tiền 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 09/3/2020, ông S không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh theo thỏa thuận. Anh và ông S thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc nhưng ông S chỉ giao trả lại anh 100.000.000 đồng tiền đặt cọc còn 100.000.000 đồng đến nay không trả. Nay anh yêu cầu ông S phải trả số tiền đặt cọc còn lại 100.000.000 đồng và số tiền lãi theo mức lãi suất quy định pháp luật tính từ ngày 09/01/2020 đến nay.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:*

Ông thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như anh T trình bày. Ông đã nhận số tiền 200.000.000 đồng và đã trả lại anh T 100.000.000 đồng. Nay ông không đồng ý với yêu cầu của anh T vì anh T đã vi phạm hợp đồng, không giao số tiền còn lại đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ánh P trình bày:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn S, bà không đồng ý trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho anh T và không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng do anh T đã vi phạm hợp đồng, không trả tiền theo hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

**Xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Minh T.

Buộc ông Nguyễn Văn S phải trả cho anh Lê Minh T số tiền đặt cọc và số tiền lãi 104.800.000 (một trăm lẻ bốn triệu tám trăm ngàn) đồng.

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

Ngày 07/10/2020, bị đơn ông Nguyễn Văn S có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và anh T không thực hiện được do anh T không thực hiện việc trả tiền theo thỏa thuận nên anh T là người vi phạm. Ông không đồng ý trả số tiền 100.000.000 đồng cho anh T.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông S là không có cơ sở vì theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2020 hai bên thỏa thuận anh T giao tiếp số tiền còn lại 1.300.000.000 đồng vào ngày bên A và bên B ra công chứng, nhưng đến thời gian thỏa thuận thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S vẫn còn thế chấp tại Ngân hàng. Do đó, ông S không đảm bảo điều kiện để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh T tự nguyện không yêu cầu tính lãi đối với số tiền 100.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông S, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T theo hướng ông S không phải trả khoản tiền lãi của số tiền 100.000.000 đồng.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn, lời trình bày của các đương sự, Luật sư và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn S 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 anh Lê Minh T và ông Nguyễn Văn S có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 70, tờ bản đồ số 16, diện tích 60m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP29966 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Nguyễn Văn S ngày 16/6/2014. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh T đã đặt cọc cho ông S 200.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền cọc được thực hiện vào ngày 09/01/2020, hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng có đầy đủ ông S, anh T ký tên. Chứng cứ chứng minh của

nguyên đơn là hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2020, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giữa anh T và ông S xác lập hợp đồng đặt cọc theo qui định tại Điều 328 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông S cho rằng ông không có lỗi trong việc làm cho hợp đồng không thực hiện được, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2020 qui định tại mục 2.2 Điều 2 *“Việc thanh toán của bên B được chia làm 02 đợt: Đợt 1: Ngày 09/01/2020, đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng, ngay khi ký hợp đồng. Đợt 2: Ngày 09/3/2020 thanh toán số tiền 1.300.000.000 đồng,.. số tiền còn lại sẽ thanh toán đủ vào ngày bên A và bên B ra công chứng”*.

Thực hiện theo thỏa thuận, sau khi ký hợp đồng đặt cọc anh T đã giao cho ông S số tiền cọc 200.000.000 đồng. Đến đợt giao tiền tiếp theo ngày 09/3/2020 thì hai bên đều không đến Văn phòng công chứng theo thỏa thuận để ký hợp đồng chuyển nhượng. Phía anh T cho rằng trước ngày 09/3/2020 anh có liên hệ với ông S thì ông S xác nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên anh và ông S thống nhất hủy hợp đồng, ông S trả lại tiền cọc cho anh. Ông S cho rằng anh T là người vi phạm hợp đồng, không giao số tiền còn lại 1.300.000.000 đồng theo hợp đồng ký ngày 09/01/2020.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được do ông S không cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S không đảm bảo điều kiện để thực hiện hợp đồng, là người có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng, đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc.

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 hợp đồng là do lỗi của cả hai bên anh T và ông S vì anh T cho rằng trước ngày 09/3/2020 anh và ông S đã thỏa thuận hủy hợp đồng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S đang thế chấp Ngân hàng nên đến ngày 09/3/2020 anh không giao tiếp số tiền còn lại cho ông S, nhưng anh T không có chứng cứ chứng minh có việc thỏa thuận hủy hợp đồng mà ông S lại không thừa nhận. Thực tế đến ngày 09/3/2020 anh T không đến Văn phòng công chứng để giao tiền cho ông S nên anh T cũng vi phạm hợp đồng.

Đối với lời trình bày của ông S cho rằng do anh T không giao tiền đúng thỏa thuận nên lỗi hoàn toàn do anh T. Nếu anh T giao cho ông S số tiền 1.300.000.000 đồng thì ông sẽ trả nợ vay của Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh T. Xét lời trình bày của ông S không có căn cứ vì ông S thừa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên đang thế chấp Ngân hàng vay số tiền 1.000.000.000 đồng và hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2020 không ghi thỏa thuận anh T giao tiền trước để ông S trả tiền vay Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nên có cơ sở xác định ông S không đảm bảo điều kiện để thực hiện hợp đồng là người vi phạm hợp đồng. Do đó, xác định hai bên anh T, ông S 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 qui 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 qui định trên thì ông S có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc đã nhận của anh T 200.000.000 đồng. Ông S đã trả cho anh T 100.000.000 đồng nên ông S phải có nghĩa vụ trả tiếp số tiền 100.000.000 đồng cho anh T. Tại phiên tòa phúc thẩm anh T tự nguyện không yêu cầu tính lãi của số tiền 100.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

[4] Từ những phân tích trên xét yêu cầu kháng cáo của ông S là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Văn S không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ Điều 328, Điều 357 Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

***Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.***

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh T.

Buộc ông Nguyễn Văn S phải trả cho anh Lê Minh T số tiền **100.000.000** đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Lê Minh T có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Văn S chậm thi hành việc trả tiền thì ông S còn phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông S phải chịu 5.240.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông S đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 20644 ngày 07/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, cần trừ nên ông S còn phải nộp tiếp 4.940.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Lê Minh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn lại 2.500.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 20525 ngày 28/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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.

***Nơi nhận:***

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

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

**Nguyễn Thị Diệp Thúy**