

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TỊNH BIÊN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 13/2023/DS-ST

Ngày: 19 - 7 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc và bồi thường thiệt hại
phát sinh từ hành vi vi phạm
hợp đồng.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TỊNH BIÊN, TỈNH AN GIANG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phí Thị Phương Nhung.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Trần Thanh Hoàng, bà Nguyễn Thị Mai.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành, Thư ký Toà án nhân dân thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Chi, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Tịnh Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2022/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2022 về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại phát sinh từ hành vi vi phạm hợp đồng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023, Thông báo mở lại phiên tòa số 06/TB-MLPT ngày 30 tháng 6 năm 2023, giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Khoa H, sinh năm 1984; nơi cư trú: số 39 đường số 18, khóm BK5, phường BK, thành phố LX, tỉnh AG; (vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Bị đơn: Ông Đỗ Minh H1, sinh năm 1997; trú tại: tổ 06, khóm PH, phường AP, thị xã TB, tỉnh AG; (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đỗ Minh H1: Bà Huỳnh Thị Bích T, sinh năm 1997, nơi cư trú: tổ 11, khóm HT, phường NB, thị xã TB, tỉnh AG, là đại diện theo ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/4/2023; (có mặt).

Người làm chứng: Bà Lê Thị Kim C, sinh năm 1992; nơi cư trú: tổ 19, khóm PT, phường AP, thị xã TB, tỉnh AG; (vắng mặt).

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, nguyên đơn ông Nguyễn Khoa H (sau đây gọi tắt là ông H) trình bày: Ngày 29/6/2022, ông H có giao kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 29/6/2022 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022) với ông H1, hợp đồng được giao kết trên tinh thần tự nguyện, có lập thành văn bản, không có công chứng, chứng thực. Theo hợp đồng, các bên thỏa thuận trong vòng 30 ngày kể từ ngày 29/6/2022 đến ngày 29/7/2022 sẽ công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên B (ông H) phải thanh toán số tiền còn lại là 600.000.000 đồng; sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên A (Đỗ Minh H1) không bán cho bên B (ông H) theo cam kết thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 số tiền bên B đã đặt cọc, ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên.

Việc giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022 là nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, cụ thể: phần đất có diện tích 30,8m² thuộc thửa đất số 57; phần đất có diện tích 122m² thuộc thửa đất số 59; phần đất có diện tích 40,1m² thuộc thửa đất số 69; phần đất có diện tích 161,2m² thuộc thửa đất số 70; cùng tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc xã (nay là phường) An Phú, huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên, tỉnh An Giang; ông H1 là chủ sử dụng đối với các quyền sử dụng đất trên. Về thực hiện hợp đồng, ông H đã chuyển khoản cho ông H1 nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng vào ngày 29/6/2022.

Đến hạn thực hiện hợp đồng vào ngày 29/7/2022, ông H có liên lạc với ông H1 thì ông H1 cho hay đợi cơ quan chuyên môn (Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang) sang tên qua cho ông H1 thì ông H1 sẽ thực hiện việc chuyển nhượng đất theo thỏa thuận cho ông H nhưng không nói phải đợi bao lâu. Do đó, ngày 29/7/2022, các bên không đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận vì ông H1 chưa có đầy đủ giấy tờ chứng minh chủ sử dụng đối với các phần đất thỏa thuận chuyển nhượng, vi phạm thời hạn sang tên chuyển quyền sử dụng đất theo thỏa thuận đã giao kết.

Do đó, ông Nguyễn Khoa H khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022 giữa ông với ông Đỗ Minh H1 vô hiệu; yêu cầu ông H1 trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, bồi thường phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng; rút lại các yêu cầu bồi thường thiệt hại khác theo đơn khởi kiện.

Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho ý kiến, yêu cầu khởi kiện: Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022 (bản chính); bản ảnh giao dịch chuyển tiền 100.000.000 đồng (bản photo); giấy đề nghị trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc ngày 30/7/2022 của Nguyễn Khoa H (bản photo); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06181 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 13/6/2022 đứng tên Đỗ Minh H1 (bản photo).

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, bị đơn ông Đỗ Minh H1 (sau đây gọi tắt là ông H1) trình bày: Thống nhất về

thời điểm, nội dung, chủ thể, việc thực hiện đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 29/6/2022 như ông H trình bày. Ông đã nhận tiền cọc 100.000.000 đồng do ông H chuyển khoản.

Đến ngày 29/7/2022, ông H1 là chủ sử dụng đối với phần đất có diện tích 30,8m² thuộc thửa đất số 57 và 122m² thuộc thửa đất số 59, cùng tờ bản đồ số 39; đối với 02 phần đất còn lại có diện tích 40,1m² thuộc thửa đất số 69 và 161,2m² thuộc thửa đất số 70 cùng tờ bản đồ số 39 thì ông vẫn chưa hoàn thành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định. Do đó, ông không thể thực hiện việc công chứng để chuyển nhượng các quyền sử dụng đất cho ông H như đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022. Tuy nhiên, khi xác lập Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022, ông H biết ông đang thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và ông với ông H có thỏa thuận miệng với nhau nếu ông H đã chuẩn bị đủ tiền mà giấy tờ đất bị chậm thì ông H đợi ông H1 lo giấy tờ đất, còn nếu ông H chưa chuẩn bị đủ tiền nhưng đã xong giấy tờ đất thì ông H1 sẽ đợi ông H chuẩn bị đủ tiền; vì là thỏa thuận miệng giữa các bên nên ông không có tài liệu, chứng cứ cung cấp để chứng minh.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, ông đồng ý tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022 vô hiệu; đồng ý trả tiền cọc 100.000.000 đồng, đồng ý bồi thường phạt cọc là 100.000.000 đồng cho ông H; không đồng ý yêu cầu bồi thường phạt cọc 200.000.000 đồng của ông H.

Tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp để chứng minh cho ý kiến, yêu cầu: giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 28/4/2022 của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên (bản photo); biên lai thu tiền phí, lệ phí ngày 19/10/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang (bản photo); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS06189 ngày 17/10/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp cho ông Đỗ Minh H1 đứng tên chủ sử dụng đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 39, diện tích 161,2m² (bản photo); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS06190 ngày 17/10/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp cho ông Đỗ Minh H1 đứng tên chủ sử dụng đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 39, diện tích 40,1m² (bản photo).

Người làm chứng bà Lê Thị Kim C trình bày: bà có chứng kiến việc ông H, ông H1 giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022; không rõ khi giao kết hợp đồng ông H1 đã có đầy đủ giấy tờ pháp lý đối với đất thỏa thuận chuyển nhượng hay chưa; thỏa thuận phạt cọc gấp 02 lần được hiểu là ông H được nhận lại tổng số tiền 200.000.000 đồng, gồm số tiền ông H đã đặt cọc là 100.000.000 đồng và ông H1 bồi thường 100.000.000 đồng.

Tòa án đã mở phiên họp tiếp cận, công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải theo quy định nhưng hòa giải không thành.

Tại phiên tòa ngày 28/4/2023, Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ tại Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang.

Tại phiên tòa,

- Hội đồng xét xử công bố tài liệu, chứng cứ mới thu thập sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, gồm: hợp đồng ủy quyền ngày 17/4/2023; Công văn số 1826/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 31/5/2023, Công văn số 2133/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23/6/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Minh H1; Đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 17/7/2023 của ông Nguyễn Khoa H.

- Theo nội dung Đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 17/7/2023, ông H yêu cầu ông H1 trả tiền đặt cọc 100.000.000, phạt cọc 200.000.000 đồng; yêu cầu bị đơn trả lãi suất chậm trả 8.00%/năm tính trên số tiền 300.000.000 đồng kể từ ngày 30/7/2023 cho đến khi thanh toán đủ số tiền 300.000.000 đồng.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông H1 xác định không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để cung cấp thêm; thống nhất với các tài liệu chứng cứ mới mà Hội đồng xét xử công bố; đồng ý tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022 vô hiệu; đồng ý trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng cho ông H; không đồng ý với các yêu cầu khác của nguyên đơn. Sau khi ông H1 có đầy đủ các giấy chứng nhận quyền sử dụng và trong quá trình giải quyết vụ án, ông H1 có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông H không đồng ý; khi thỏa thuận đặt cọc ngày 29/6/2022 ông H biết ông H1 đang thực hiện thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa 69, 70 cùng tờ bản đồ số 39 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng các bên vẫn thỏa thuận đến ngày 29/7/2022 sẽ đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; từ khi được cấp giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 28/4/2022 thì cơ quan chuyên môn không có yêu cầu ông H1 bổ sung, cung cấp thêm tài liệu gì, do đó, việc ông H1 không thể thực hiện đúng cam kết là do nguyên nhân khách quan từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 25/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xác định việc ông H1 không thể thực hiện đúng cam kết là do khách quan và ông H1 không phải chịu phạt cọc.

- Ý kiến Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ, lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án

cũng như tại phiên tòa, ông H và ông H1 cùng thống nhất tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022 vô hiệu, ông H1 trả lại cho ông H tiền cọc 100.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện của đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022 nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 57, 59, 69, 70 cùng tờ bản đồ số 39, ông H1 là chủ sử dụng đối với các quyền sử dụng đất trên. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, ông H1 chỉ đứng tên hợp pháp đối với thửa đất số 57, 59; đối với thửa đất số 69, 70 thì ông H1 đang thực hiện thủ tục sang tên chuyển quyền tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên ông H1 chưa có đầy đủ quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; tuy nhiên, ông H biết rõ điều này và vẫn chấp nhận giao kết hợp đồng đặt cọc thỏa thuận đến ngày 29/7/2022 các bên sẽ đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; khi đến hạn không thực hiện được thỏa thuận dẫn đến hợp đồng vô hiệu; do đó, lỗi của cả hai là như nhau. Căn cứ kết quả xác minh tại Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang thì nguyên nhân dẫn đến ông H1 không thể thực hiện đúng thỏa thuận theo hợp đồng là do trở ngại khách quan nên ông H1 không phải chịu phạt cọc. Các bên giao kết hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận lãi suất nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu bị đơn trả lãi 8%/năm do chậm thực hiện nghĩa vụ.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ 25/2018/AL; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 217, 244 và Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự: công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022 vô hiệu, ông H1 trả cho ông H tiền cọc 100.000.000 đồng; đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu ông Đỗ Minh H1 trả số tiền 206.066.667 đồng; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường phạt cọc 200.000.000 đồng và lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa, nhận thấy:

** Về tố tụng:*

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Khoa H khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại phát sinh từ hành vi vi phạm hợp đồng với bị đơn ông Đỗ Minh H1. Ông H1 đang cư trú trên địa bàn thị xã Tịnh Biên nên yêu cầu khởi kiện của ông H thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Trước khi phiên tòa được mở, nguyên đơn ông H có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, người làm chứng Lê Thị Kim C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; tuy nhiên, trước đó bà C đã có lời khai trực tiếp với Tòa án nên việc vắng mặt của bà C không làm ảnh

hưởng đến quá trình giải quyết vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H, bà C theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1, khoản 2 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa,

[3.1] Trong quá trình khởi kiện, hòa giải, đến trước khi mở phiên tòa, ông H rút lại yêu cầu bồi thường chi phí khởi kiện, đi lại, ăn uống, tổn thất tinh thần, các chi phí khác theo đơn khởi kiện với số tiền là 206.066.667 đồng; yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022 vô hiệu; yêu cầu ông H1 trả tiền đặt cọc 100.000.000, bồi thường phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng. Theo nội dung Đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 17/7/2023, ông H yêu cầu bị đơn trả lãi suất chậm trả 8.00%/năm tính trên số tiền 300.000.000 đồng kể từ ngày 30/7/2023 cho đến khi thanh toán đủ số tiền 300.000.000 đồng và lãi suất chậm trả; yêu cầu này đã vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.2] Bị đơn không có yêu cầu phản tố trong vụ án nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu của nguyên đơn về tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022 vô hiệu; yêu cầu ông H1 trả tiền đặt cọc 100.000.000, bồi thường phạt cọc 200.000.000 đồng.

[3.3] Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về bồi thường chi phí khởi kiện, đi lại, ăn uống, tổn thất tinh thần, các chi phí khác theo đơn khởi kiện với số tiền là 206.066.667 đồng; việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bồi thường thiệt hại đã rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

** Về nội dung:*

[4] LỜI KHAI TRONG QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT VỤ ÁN VÀ TẠI PHIÊN TÒA NGÀY 28/4/2023, ông H và ông H1 cùng thừa nhận khi giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022, ông H biết ông H1 đang thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với 02 phần đất có diện tích 40,1m² thuộc thửa đất số 69 và 161,2m² thuộc thửa đất số 70 cùng tờ bản đồ số 39 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng các bên vẫn thỏa thuận đến ngày 29/7/2022 sẽ xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Việc giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022 là nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, cụ thể: phần đất có diện tích 30,8m² thuộc thửa đất số 57; phần đất có diện tích 122m² thuộc thửa đất số 59; phần đất có diện tích 40,1m² thuộc thửa đất số 69; phần đất có diện tích 161,2m² thuộc thửa đất số 70; cùng tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc xã (nay là phường) An Phú, huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên, tỉnh An Giang; ông H1 là chủ sử dụng đối với các quyền sử dụng đất trên. Về thực hiện hợp đồng, ông H đã chuyển khoản cho ông H1 nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng vào ngày 29/6/2022. Đây là các tình tiết, sự kiện được các đương sự cùng thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông H, ông H1 cùng thống

nhất tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022 vô hiệu; ông H1 trả tiền cọc 100.000.000 đồng cho ông H. Căn cứ Điều 122, Điều 131 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 246 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của ông H, ông H1 tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022 vô hiệu, ông H1 trả cho ông H tiền cọc 100.000.000 đồng.

[5] Xét yêu cầu bồi thường phạt cọc của ông H, thấy rằng:

[5.1] Ông H, ông H1 cùng thừa nhận, ngày 29/6/2022, ông H đặt cọc 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 04 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 57, 59, 69, 70, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc đường Tà Ngáo, xã (nay là phường) An Phú, huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên do ông H1 đứng tên sử dụng; khi đặt cọc ông H biết ông H1 đang thực hiện thủ tục sang tên chuyển quyền tại Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang đối với 02 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 69, 70, tờ bản đồ số 39 có giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 28/4/2022 của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên. Các bên cùng thống nhất, tại Điều 2 và phần cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022 các bên thỏa thuận nội dung: trong vòng 30 ngày, kể từ ngày 29/6/2022 đến ngày 29/7/2022 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H phải thanh toán số tiền còn lại 600.000.000 đồng; sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu ông H1 không bán cho ông H theo cam kết thì ông H1 phải bồi thường cho ông H gấp 2 số tiền ông H đã đặt cọc.

[5.2] Sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, người đại diện theo ủy quyền của ông H1 không đồng ý phạt cọc, chỉ đồng ý trả tiền cọc và cho rằng lý do dẫn đến việc ông H1 không thực hiện được đúng cam kết là do nguyên nhân khách quan từ Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang chậm sang tên quyền sử dụng đất cho ông H1; ông H1 không có lỗi trong việc hoàn tất các thủ tục để được sang tên quyền sử dụng đất.

[5.3] Tại thời điểm ông H đặt cọc 100.000.000 đồng cho ông H1, ông H biết rõ sự việc ông H1 đã nhận và quản lý 04 thửa đất số 57, 59, 69, 70, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc đường Tà Ngáo, xã (nay là phường) An Phú, huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên. Trong đó, thửa đất số 57, 59 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp quyền sử dụng cho ông H1; thửa đất số 69, 70 ông H1 đang làm thủ tục sang tên tại Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang, ông H1 chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất.

Tại Công văn số 1826/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 31/5/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang v/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Minh H1 thể hiện: “Do hồ sơ nêu trên có số lượng thửa đất tách ra rất nhiều nên Sở Tài nguyên và Môi trường đã chuyển về địa phương có ý kiến trước khi ký Giấy chứng nhận vào ngày 17/10/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp đổi 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên”.

Và tại Công văn số 2133/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23/6/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang v/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Minh H1 thể hiện: “Do hồ sơ nêu trên có số lượng thửa đất tách ra rất nhiều có khả năng sẽ hình thành các khu dân cư không đảm bảo các điều kiện về sinh hoạt, hình thành các khu dân cư trái phép. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chuyển về địa phương có ý kiến trước khi ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc ký giấy chứng nhận có chậm (trễ 93 ngày).

Căn cứ kết quả xác minh tại Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang, thấy rằng: việc ông H1 không đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 69, 70, tờ bản đồ số 39 trong vòng 30 ngày theo như thỏa thuận ban đầu là do nguyên nhân khách quan của Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang chậm sang tên cho ông H1; ông H1 không có lỗi trong việc hoàn tất các thủ tục để được sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Mặt khác, khi ông H1 có đầy đủ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất giao kết sẽ chuyển nhượng nêu trong Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông H1 có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông H không đồng ý.

[5.4] Từ những phân tích và nhận định trên, có cơ sở xác định việc ông H1 không thể thực hiện đúng cam kết trong Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022 là vì lý do khách quan. Căn cứ Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về không phải chịu phạt cọc vì lý do khách quan, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu bồi thường phạt cọc của ông H.

[6] Quan điểm về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông H1 phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và án phí có giá ngạch của số tiền 100.000.000 đồng phải trả cho ông H.

Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu bồi thường phạt cọc 200.000.000 đồng không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 147, 244, 246, 267, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 122, 131 và 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khoa H về yêu cầu ông Đỗ Minh H1 trả số tiền 206.066.667 (*hai trăm lẻ sáu triệu, không trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy*) đồng theo đơn khởi kiện về bồi thường bồi thường chi phí khởi kiện, đi lại, ăn uống, tổn thất tinh thần, các chi phí khác.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khoa H.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 29/6/2022 giữa ông Nguyễn Khoa H với ông Đỗ Minh H1 vô hiệu.

- Buộc ông Đỗ Minh H1 có trách nhiệm phải trả cho ông Nguyễn Khoa H số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 (*một trăm triệu*) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khoa H đối với việc yêu cầu ông Đỗ Minh H1 bồi thường phạt cọc 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đỗ Minh H1 phải chịu 5.300.000 (*năm triệu, ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Khoa H phải chịu 10.000.000 (*mười triệu*) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 12.121.000 đồng mà ông H đã nộp; ông H được nhận lại số tiền chênh lệch là 2.121.000 (*hai triệu, một trăm hai mươi một nghìn*) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008730 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện (nay là thị xã) Tịnh Biên cấp ngày 31 tháng 10 năm 2022.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang (1);
- VKSND thị xã Tịnh Biên (2);
- Chi cục THADS thị xã Tịnh Biên (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1),
- Lưu văn phòng (1).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Phí Thị Phương Nhung