TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THOẠI SƠN** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 70/2024/DS-ST
Ngày: 05-7-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THOẠI SƠN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Trí Nguyên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Minh Quốc; bà Diệp Thị Thu Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Huỳnh Hoa Lý - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thoại Sơn tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lam Em – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 16 tháng 5, 17 tháng 6, 05 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 318/2023/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14/2024/QĐST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2024, Thông báo về thời gian tiếp tục phiên tòa số 04/TB-TA ngày 03 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Mai Hiếu N, sinh năm 1979 và chị Nguyễn Thùy T, sinh năm 1980; Cùng địa chỉ: Số H, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T là ông Mai Xuân T1, sinh năm 1968; địa chỉ: Số D, đường H, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (Theo Giấy ủy quyền số 737 ngày 23/4/2024).

Bị đơn: Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1957 và anh Nguyễn Đình Minh T2, sinh năm 2002; Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

Người làm chứng: Anh Lê Văn K, sinh năm 1995; Địa chỉ thường trú: Số G, tổ A, ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ tạm trú: Nhà trọ S, khóm P, thị trấn P, huyện T, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa, anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T, ông Mai Xuân T1, bà Lê Thị Thu H, anh Nguyễn Đình Minh T2 có mặt, anh Lê Văn K vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình làm việc, đối chất, hòa giải, giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T do người đại diện theo ủy quyền là ông Mai Xuân T1 trình bày:

Ngày 16/3/2022, tại nhà anh Nguyễn Đình Minh T2, vợ chồng anh Mai Hiếu N và chị Nguyễn Thùy T có thỏa thuận với anh T2 và bà Lê Thị Thu H là bà ngoại của anh T2 để nhận chuyển nhượng diện tích đất ở ngang 12m dài 26m và 04 công ruộng nối liền phía sau phần đất thổ cư với giá 180.000 đồng/m^2. Khi thỏa thuận thì phía anh T2, bà H có nói phía anh T2, bà H thực hiện việc tách thửa sang tên phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng anh N, chị T do không mua hết phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nghĩa vụ tách thửa là của anh T2 vì phần đất sau khi tách thửa còn lại vẫn đứng tên anh T2.

Sau khi đo đạc thực tế diện tích tăng lên nên anh T2 yêu cầu vợ chồng anh N, chị T mua hết diện tích đất theo như đo đạc thực tế. Tuy nhiên, vợ chồng anh N, chị T không đồng ý vì không đủ khả năng tài chính, đồng thời phần đất anh T2 yêu cầu anh N, chị T mua thêm dính tới mồ mã chưa được bốc dỡ. Mặt khác, sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì vợ chồng anh N, chị T có đến nhà anh T2, bà H để thúc đẩy sớm việc chuyển nhượng nhưng không gặp anh T2, chỉ gặp bà H thì bà H nói rằng đã bán đất cho người khác do có giá cao hơn. Do đó, lỗi hoàn toàn thuộc về phía anh T2 và bà H dẫn đến việc không thực hiện được chuyển nhượng đất.

Vì vậy, vợ chồng anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T yêu cầu Tòa án buộc anh Nguyễn Đình Minh T2 và bà Lê Thị Thu H trả cho anh N và chị T tổng số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng (gồm 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022. Tuy nhiên, tại phiên tòa phía anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bà Lê Thị Thu H phải có trách nhiệm liên đới trả cho cho anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T số tiền 200.000.000 đồng (gồm 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc).

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 28/11/2023 người làm chứng anh Lê Văn K trình bày:

Ngày 16/3/2022, anh Mai Hiếu N có kêu anh đi theo để viết các hợp đồng thỏa thuận mua bán đất. Tại nhà anh Nguyễn Đình Minh T2 và bà Lê Thị Thu H thì nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 4.500m^2, giá chuyển nhượng 180.000đ/m^2. Sau đó, thỏa thuận đặt cọc bên anh N, chị T đưa tiền cọc trực tiếp cho anh T2 và bà H số tiền 100.000.000 đồng. Bên phía bà H nói sẽ cho đo đạc tách thửa xong sẽ nhận đủ số tiền chuyển nhượng còn lại. Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022 có ghi tên Nguyễn Đình Minh T2 ghi bên A (bên bán), Mai Hiếu N ghi bên B (bên mua), Lê Văn K ghi bên C (bên làm chứng); có chữ ký của Nguyễn Đình Minh T2, Lê Thị Thu H ký bên A, chữ ký của Lê Văn K ký bên C và chữ ký của Nguyễn Thùy T là vợ của anh Mai Hiếu N ký bên B.

Theo lời khai trong quá trình làm việc, đối chất, hòa giải, giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn anh Nguyễn Đình Minh T2 trình bày:

Anh Nguyễn Đình Minh T2 thừa nhận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022 anh có ghi và ký tên bên A (bên bán), Mai Hiếu N ghi bên B (bên mua), chị Nguyễn Thùy T ký tên bên B (bên mua), Lê Văn K và bà Lê Thị Thu H ký tên bên C (bên làm chứng). Tuy nhiên anh không đồng ý với ý kiến của anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T do khi thỏa thuận chuyển nhượng thì toàn bộ diện tích gồm ngang 12m, dài 26m và 04 công đất nối liền đều là đất ruộng chưa lên thổ cư. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì anh đã thực hiện đo đạc. Khi thỏa thuận mua bán đất thì anh có nói với vợ chồng anh N chị T là anh sẽ thực hiện việc tách thửa sang tên. Tuy nhiên, sau khi được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh có liên hệ văn phòng đăng ký đất để thực hiện việc tách thửa nhưng phía văn phòng nói phải mất một đến hai tháng mới thực hiện xong việc tách thửa. Khi đó, anh có liên hệ với vợ chồng anh N, chị T thỏa thuận anh N, chị T thực hiện thủ tục tách thửa do anh bận nhiều công việc. Nhưng anh N, chị T vẫn không đồng ý và cố tình kéo dài thời gian vì khi đó giá đất đã giảm nhiều. Sau khi được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử đụng đất thì diện tích thực tế tăng hơn 100m^2. Anh có liên hệ với anh N, chị T thỏa thuận bán hết phần diện tích theo như đo đạc thực tế nếu anh chị không có khả năng thì anh sẵn sàng không tính tiền đối với phần diện tích tăng thêm. Trước khi bán đất cho người khác thì anh có gọi điện cho chị T hai lần thông báo nếu anh chị không muốn thực hiện việc chuyển nhượng thì anh sẽ bán phần đất này cho người khác và phía anh N, chị T sẽ mất tiền cọc. Do đó lỗi hoàn toàn thuộc về anh N, chị T. Sau khi anh N, chị T không muốn tiếp tục chuyển nhượng thì anh đã bán lại phần đất trên cho ông Lê Viết Á, sinh năm 1965, địa chỉ: Ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh An Giang vào tháng 12/2023. Ngoài ra việc đặt cọc không liên quan đến bà Lê Thị Thu H vì bà H ký tên tại Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022 với vai trò làm chứng. Tóm lại, anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn vì anh vẫn muốn chuyển nhượng phần đất như đã thỏa thuận tuy nhiên anh N, chị T không đồng ý nên lỗi thuộc về anh N, chị T.

Theo lời khai trong quá trình làm việc, đối chất, hòa giải, giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị Thu H trình bày:

Ngày 16/3/2022 tại nhà bà, anh Nguyễn Đình Minh T2 và anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T thỏa thuận mua bán diện tích đất trồng lúa khoảng 5 công; giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng/công. Khi thỏa thuận xong giá chuyển nhượng thì đặt cọc 100.000.000 đồng. Có lập Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022 có ghi tên Nguyễn Đình Minh T2 ghi bên A (bên bán), Mai Hiếu N ghi bên B (bên mua), Lê Văn K ghi bên C (bên làm chứng); có chữ ký của Nguyễn Đình Minh T2 ký bên A, chữ ký của Lê Văn K, Lê Thị Thu H ký bên C và chữ ký của Nguyễn Thùy T là vợ của ông N ký bên B. Do anh N, chị T là vợ chồng nên đều ghi và ký tên trong hợp đồng. Việc mua bán đất, đặt cọc là giữa anh T2 và vợ chồng anh N, chị T không liên quan đến bà. Bà chỉ ký tên chứng kiến, bà không liên quan đến việc mua bán đất và đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022.

Ngoài ra, sau khi đặt cọc thì anh T2 đã làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng cho anh N, chị T nhưng phía anh N, chị T không nhận chuyển nhượng nên việc anh N, chị T yêu cầu trả cọc và phạt cọc là không đúng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng:

Tòa án thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ đảm bảo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; thành phần Hội đồng xét xử không thuộc trường hợp phải thay đổi.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T, buộc anh Nguyễn Đình Minh T2 phải trả cho anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T số tiền 200.000.000 đồng (gồm 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc);

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T đối với yêu cầu buộc bà Lê Thị Thu H phải có trách nhiệm liên đới trả cho cho anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T số tiền 200.000.000 đồng (gồm 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc).

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, tư cách tham gia tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng gồm: 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc nên quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn có nơi cư trú tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang thụ lý vụ án dân sự và giải quyết là đúng quy định theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T là nguyên đơn, anh Nguyễn Đình Minh T2 và bà Lê Thị Thu H là bị đơn. Nguyên đơn ủy quyền cho ông Mai Xuân T1 tham gia tố tụng phù hợp theo quy định Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về đánh giá chứng cứ:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự, người làm chứng và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 16/3/2022, nguyên đơn anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T và bị đơn anh Nguyễn Đình Minh T2 có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích ngang 12m dài 26m và 4.000m^2 đất trồng lúa nối liền phía sau phần đất thổ cư, thửa đất 1356, tờ bản đồ số 02, giá chuyển nhượng 180.000đ/m^2. Sau khi thống nhất các thỏa thuận chuyển nhượng, các bên tiếp tục lập Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022. Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận việc có ghi và ký tên vào Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 92 và Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xác định đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022 được đánh giá là chứng cứ để chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp.

[2.2] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022, về hình thức: hợp đồng được lập thành văn bản có tên Nguyễn Đình Minh T2 ghi bên A (bên bán), Mai Hiếu N ghi bên B (bên mua), Lê Văn K ghi bên C (bên làm chứng); có chữ ký, chữ viết của Nguyễn Đình Minh T2 ký đại diện bên A, có chữ ký, chữ viết của Lê Văn K, Lê Thị Thu H ký đại diện bên C và có chữ ký, chữ viết của Nguyễn Thùy T ký đại diện bên B; về hiệu lực giao dịch: Chủ thể tham gia giao dịch có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch được xác lập, hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối hay ép buộc, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Vì vậy, các bên đã xác lập giao dịch hợp đồng đặt cọc và giao dịch này hợp pháp, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên theo quy định về Hợp đồng đặt cọc của Bộ luật Dân sự.

Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 về đặt cọc:

"...Điều 328. Đặt cọc

1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. ...; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác..."

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022, nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ giao tiền đặt cọc cho bị đơn là 100.000.000 đồng có sự chứng kiến và xác nhận của người làm chứng là phù hợp theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022. Nguyên đơn cho rằng việc thỏa thuận đặt cọc và giao nhận tiền cọc là giữa anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T và anh Nguyễn Đình Minh T2, bà Lê Thị Thu H. Tuy nhiên, anh T2, bà H cho rằng việc giao kết, thực hiện hợp đồng không liên quan đến bà H. Mặt khác tại Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022, có chữ ký, chữ viết của bà H tại mục đại diện bên C (người làm chứng).

Do đó, Hội đồng xét xử nhận định bà Lê Thị Thu H không liên quan đến việc giao kết hợp đồng đặt cọc. Việc xác lập giao dịch đặt cọc là giữa anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T và anh Nguyễn Đình Minh T2. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bà Lê Thị Thu H phải có trách nhiệm liên đới trả cho cho anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T số tiền 200.000.000 đồng (gồm 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc) nên cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022 thì: *"Bên A tiến hành đo đạc hoàn thiện sơ đồ kỹ thuật..."* nên anh Nguyễn Đình Minh T2 có nghĩa vụ thực hiện việc đo đạc, tách thửa. Anh T3 trình bày sau khi được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh có liên hệ văn phòng đăng ký đất để thực hiện việc tách thửa nhưng phía văn phòng nói phải mất một đến hai tháng mới thực hiện xong việc tách thửa. Khi đó, anh có liên hệ với vợ chồng anh N, chị T thỏa thuận anh N, chị T thực hiện thủ tục tách thửa do anh bận nhiều công việc. Nhưng anh N, chị T vẫn không đồng ý và cố tình kéo dài thời gian vì khi đó giá đất đã giảm nhiều. Xét thấy, việc anh N, chị T từ chối thực hiện việc tách thửa là phù hợp theo Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2022 vì nghĩa vụ này thuộc về anh T3. Mặt khác, theo trình bày của anh N, chị T sau khi đo đạc diện tích tăng lên nên anh T3 yêu cầu vợ chồng anh N, chị T mua hết diện tích đất theo như đo đạc thực tế. Tuy nhiên, vợ chồng anh N, chị T không đồng ý vì không đủ khả năng tài chính, đồng thời phần đất anh T3 yêu cầu anh N, chị T mua thêm dính tới mồ mã chưa được bốc dỡ. Ngoài ra, sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì vợ chồng anh N, chị T có đến nhà anh T3, bà H để thúc đẩy sớm việc chuyển nhượng nhưng không gặp anh T3, chỉ gặp bà H thì bà H nói rằng đã bán đất cho người khác do có giá cao hơn. Anh T3 cũng thừa nhận do nhiều lần liên hệ với anh N, chị T về việc chuyển nhượng như đã thỏa thuận nhưng không liên lạc được nên đã chuyển nhượng diện tích 4.590m^2, đất trồng lúa thuộc thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 02 cho người khác.

Theo nội dung xác nhận tại Công văn số 1826/CNTS-ĐK ngày 18/6/2024 của Văn phòng Đ – Chi nhánh T4 về việc cung cấp thông tin quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, cụ thể:

"Thửa đất số 1356, tờ bản đồ số 02, diện tích 4590m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01992/kH được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 12/5/1994 do ông Cù Châu M, sinh năm 1958, địa chỉ: Ấp T, V, T, An Giang đứng tên.

Hiện nay, thửa đất nêu trên được chuyển đổi thành thửa 270, 271, tờ bản đồ số 55 do ông Cao Văn Â, sinh năm 1988 và bà Châu Thị Kim N1, sinh năm 1990 đứng tên, nguồn gốc do nhận chuyển nhượng ngày 04/3/2024".

Tuy nhiên, anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T xác định anh Nguyễn Đình Minh T2 chưa từng liên hệ với anh chị để thực hiện chuyển nhượng như thỏa thuận. Anh T3 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc liên lạc với vợ chồng anh N, chị T ngoại trừ việc trình báo với Ủy ban nhân dân xã V việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với anh N, chị T.

Theo Biên bản xác minh ngày 17/5/2024 tại Ủy ban nhân dân xã V, huyện T ghi nhận: *"Khoảng đầu năm 2023 anh Nguyễn Đình Minh T2 có đến Ủy ban nhân dân xã V trình bày việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Mai Hiếu N, bà Nguyễn Thùy T. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã V có mời các bên tới trao đổi. Tại buổi làm việc Ủy ban nhân dân xã V chỉ động viên giải thích pháp luật cho các bên tự thỏa thuận (chỉ mời trao đổi) chứ không mời hòa giải. Qua trao đổi các bên không thống nhất. Ủy ban nhân dân xã H2 và gợi ý các đương sự về Tòa án để Tòa án thụ lý giải quyết. Các đương sự thống nhất và Ủy ban nhân dân xã trả lại đơn cho đương sự. Buổi làm việc chỉ trao đổi, tự nguyện thương lượng nên cán bộ chuyên môn không lập biên bản và các đương sự thống nhất gửi đơn về Tòa án không tiếp tục hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã V"* theo đó, Hợp đồng đặt cọc đã phát sinh tranh chấp từ đầu năm 2023 chưa được giải quyết thì anh T2 đã chuyển nhượng đất cho người khác ảnh hưởng đến quyền lợi của anh N và chị T. Do đó, bị đơn anh Nguyễn Đình Minh T2 là bên có lỗi làm cho hợp đồng không được thực hiện.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thoại Sơn, căn cứ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm a khoản 1 mục I Nghị quyết số 01/2003/NĐ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, nên cần chấp nhận để buộc bị đơn anh Nguyễn Đình Minh T2 phải trả cho nguyên đơn anh Mai Hiếu N và chị Nguyễn Thùy T số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Do nguyên đơn không yêu cầu tính lãi đối với số tiền này, các bên cũng không có thỏa thuận về việc tính lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, nên bị đơn không phải chịu lãi.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn anh Nguyễn Đình Minh T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận. Bị đơn Lê Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 144, 147, 227, 235, 244, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T đối với anh Nguyễn Đình Minh T2.

Buộc anh Nguyễn Đình Minh T2 có trách nhiệm trả cho anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng (gồm: 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc).

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 xong tất cả các khoản tiền, bên 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bà Lê Thị Thu H phải có trách nhiệm liên đới trả cho cho anh Mai Hiếu N, chị Nguyễn Thùy T số tiền 200.000.000 đồng (gồm 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: H1 lại cho anh Mai Hiếu N và chị Nguyễn Thùy T 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013423 ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn. Anh Nguyễn Đình Minh T2 phải chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Thoại Sơn;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn;
- Các đương sự (Để thi hành);
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Lâm Trí Nguyên