

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ LONG XUYỀN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 50/2022/DS-ST

Ngày: 11-5-2022

V/v tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc, bồi thường thiệt hại”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đặng Thị Diệu Tiên.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Trần Hùng Bích.

- Bà Nguyễn Thị Xuân Loan.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Ngọc Ký – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa:** Ông Dương Chí Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc, bồi thường thiệt hại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 126/2022/QĐST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Trần Kim T, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số 300/6B, khóm K, phường H, thành phố X, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số 29, đường số 10, khóm Tây Khánh 2, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Kim T: ông Hồ Văn T, sinh năm 1960. (theo Giấy ủy quyền ngày 02/6/2020). (Có mặt).

Địa chỉ: số 26 Lê Anh Xuân, ấp P, thị trấn H, huyện S, tỉnh An Giang

**- Bị đơn:** ông Phạm Văn Khoái A, sinh năm 1931.

Địa chỉ: Số 15/3, khóm P, phường Q, thành phố X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn Khoái A: ông Phạm Chí T, sinh năm 1967. (theo Giấy ủy quyền ngày 26/01/2022). (Có mặt).

Địa chỉ: khóm L, phường P, thành phố X, tỉnh An Giang.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Văn T trình bày:*

Năm 2008, ông T và ông Khoái A có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 5.379m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng 75.000 đồng/m<sup>2</sup>, thỏa thuận giá chuyển nhượng 403.425.000 đồng, hai bên chỉ lập tờ chuyển nhượng đất ngày 26/02/2008 viết tay, không có công chứng, chứng thực, thời điểm ký tờ chuyển nhượng đất thì đất này chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tờ chuyển nhượng đất ngày 26/02/2008 có ghi nội dung đất có tranh chấp với bà L, tuy nhiên đây chỉ là thông tin ông Khoái A ghi như vậy nhưng thực tế chưa có cơ quan có thẩm quyền nào thụ lý giải quyết vì ông Khoái A có lập tờ di chúc viết tay cho phần đất cho các con và xác định đây là tài sản riêng của ông Khoái A, do có mối quan hệ thân thiết nên phía ông T tin tưởng vào thông tin trên mà thỏa thuận chuyển nhượng, chấp nhận thiết thời là ký hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực.

Ông T trả trước tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng để cam kết và thực hiện hợp đồng, sau đó trả thêm 02 lần, tổng cộng là 80.000.000 đồng để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Hai bên có thỏa thuận sau khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng xong thì phía ông T sẽ đưa thêm số tiền 323.425.000 đồng, tuy nhiên thời gian sau do ông Khoái A có phát sinh tranh chấp với bà L và ông Khoái A có hứa hẹn nhiều lần là làm thủ tục sang tên cho con trai là ông Phạm Chí T để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng với ông T nhưng không thực hiện, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T.

Do đó, mặc dù hai bên ký tờ chuyển nhượng đất ngày 26/02/2008 nhưng thực tế hai bên chưa thực hiện bất kỳ thủ tục nào do ông Khoái A kéo dài thời gian đối với việc chuyển nhượng, hiện nay phía ông T không có yêu cầu cũng như không có tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng trên.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Khoái A trả tiền cọc 80.000.000 đồng, phạt cọc số tiền 240.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 60.000.000 đồng do trượt giá đối với số tiền cọc đã đưa cho ông Khoái A 14 năm nhưng không thực hiện được việc chuyển nhượng, đây là thiệt hại của ông T, ngoài ra không có thiệt hại thực tế gì khác.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Chí T trình bày:*

Cha ông là ông Khoái A có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Kim T theo Tờ chuyển nhượng đất ngày 26/02/2008, cha ông không nhớ cụ thể thỏa thuận chuyển nhượng diện tích và tổng số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu vì thời điểm này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên chỉ thỏa thuận bán với giá 80.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> nhưng do chưa có Giấy chứng nhận nên cha ông hứa bớt lại cho ông T và thỏa thuận bán với giá 75.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>.

Tại thời điểm ký Tờ chuyển nhượng đất ngày 26/02/2008 thì đất đang có

tranh chấp với bà L (mẹ ông) nhưng do cha ông cần tiền để trang trải và ông T nói với cha ông là có quen biết với các cơ quan chuyên môn, có thể làm được thủ tục chuyển nhượng nên cha ông mới đồng ý bán đất cho ông T, tại thời điểm ký Tờ chuyển nhượng thì đất đang có tranh chấp và ông T cũng biết thông tin này nên hai bên không lập được hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực mà chỉ lập Tờ chuyển nhượng đất ngày 26/02/2008 viết tay và có chữ ký của hai bên.

Ông T đưa cho cha ông T cọc 03 lần, lần đầu tiên là ngày 26/02/2008 giao số tiền 20.000.000 đồng, lần thứ hai là ngày 24/3/2008 đưa thêm 50.000.000 đồng theo nội dung tại Phụ lục tờ chuyển nhượng đất, lần thứ 3 là ngày 10/12/2010 đưa thêm số tiền 10.000.000 đồng. Tổng cộng cha ông đã nhận tiền cọc của ông T là 80.000.000 đồng, mục đích nhận cọc là để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do phát sinh tranh chấp với bà L và kéo dài nhiều năm cho đến nay chưa thực hiện được việc cấp Giấy chứng nhận nên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng, đây là lý do khách quan không phải lỗi của cha ông và ông T cũng đã biết thông tin đất này có tranh chấp từ thời điểm ký Tờ chuyển nhượng đất ngày 26/02/2008 nên cả hai bên cùng có lỗi.

Mặc dù hai bên ký tờ chuyển nhượng đất ngày 26/02/2008 nhưng thực tế hai bên chưa thực hiện bất kỳ thủ tục nào do đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có tranh chấp với mẹ ông là bà L, đây là lý do khách quan chứ cha ông vẫn có thiện chí chuyển nhượng cho ông T. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu trả lại tiền cọc 80.000.000 đồng thì cha ông đồng ý, đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 240.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 60.000.000 đồng cha ông không đồng ý.

Đối với các nội dung liên quan đến việc chuyển nhượng phía cha ông cũng không có yêu cầu cũng như không có tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu quan điểm:*

Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm. Về thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn, bị đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: căn cứ Tờ chuyển nhượng đất ngày 26/02/2008, Phụ lục tờ chuyển nhượng đất ngày 24/03/2008, có thể hiện nội dung “Do có tranh chấp với vợ tôi tên Nguyễn Thị Kim L nên còn chờ Tòa án giải quyết” và hai bên còn thỏa thuận về thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là khi ông Khoái A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cho thấy, phía nguyên đơn ông T cũng biết được đất này có tranh chấp và ông Khoái A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thực tế, từ khi thỏa thuận cho đến khi có tranh chấp thì hai bên vẫn chưa thực hiện được bất kỳ thủ tục chuyển nhượng nào. Do đó, khi giao

dịch đặt cọc các bên đều có lỗi, trong việc biết rõ đất có tranh chấp, chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc 80.000.000 đồng. Không chấp nhận đối với yêu cầu phạt cọc và yêu cầu bồi thường do trượt giá theo quy định tại Điều 105, 106 Luật đất đai 2003; Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Ông Trần Kim T khởi kiện ông Phạm Văn Khoái A. Ông Phạm Văn Khoái A có nơi cư trú tại phường Q, thành phố X, tỉnh An Giang. Nên Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Ông Trần Kim T khởi kiện ông Phạm Văn Khoái A yêu cầu trả tiền cọc, bồi thường thiệt hại số tiền 60.000.000 đồng do trượt giá đối với số tiền cọc đã đưa cho ông Khoái A. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn ông Trần Kim T ủy quyền cho ông Hồ Văn T theo Giấy ủy quyền ngày 02/6/2020, bị đơn ông Phạm Văn Khoái A ủy quyền cho ông Phạm Chí T theo Giấy ủy quyền ngày 26/01/2022. Thủ tục ủy quyền trên là phù hợp theo quy định tại các Điều 85, Điều 86 Bộ luật tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận ông Hồ Văn T tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Phạm Chí T tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng theo nội dung văn bản ủy quyền.

- Về nội dung:

[4] Căn cứ nội dung trình bày của nguyên đơn và bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đều thống nhất ông Khoái A có nhận tiền cọc 03 lần từ ông T với tổng số tiền 80.000.000 đồng, nội dung trên phù hợp với các tài liệu, chứng cứ là Tờ chuyển nhượng đất ngày 26/02/2008, Phụ lục tờ chuyển nhượng đất ngày 24/3/2008 và Biên nhận ngày 10/12/2010. Do đó, đây là sự kiện, tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Xét nội dung Tờ chuyển nhượng đất ngày 26/02/2008, Phụ lục tờ chuyển nhượng đất ngày 24/3/2008 và Biên nhận ngày 10/12/2010, có cơ sở xác định giữa ông T và ông Khoái A có xác lập hợp đồng đặt cọc với số tiền 80.000.000 đồng. Hợp đồng trên được xác lập trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không bị lừa dối hay ép buộc nên đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng.

[6] Ông T khởi kiện yêu cầu ông Khoái A trả tiền cọc 80.000.000 đồng, phạt cọc số tiền 240.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 60.000.000 đồng

do trượt giá đối với số tiền cọc đã đưa cho ông Khoái A 14 năm nhưng không thực hiện được việc chuyển nhượng. Ông Khoái A chỉ đồng ý trả tiền cọc 80.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền phạt cọc và bồi thường thiệt hại.

Hội đồng xét xử xét thấy nội dung tại Tờ chuyển nhượng đất ngày 26/02/2008, Phụ lục tờ chuyển nhượng đất ngày 24/3/2008 có ghi *“Hiện tôi có trực canh trên đất từ trước tiếp thu (1975) cho đến nay và tôi đang làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất. Do có tranh chấp với vợ tôi tên Nguyễn Thị Kim L nên còn chờ Tòa án giải quyết. Trong khi chờ cấp có thẩm quyền giải quyết diện tích đất nói trên còn lại bao nhiêu thì tôi sẽ chuyển nhượng hết cho ông Trần Kim T....”*. Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên cùng thừa nhận có đọc kỹ nội dung tại hợp đồng trước khi ký kết, việc ông T cho rằng ông Khoái A ghi như vậy nhưng thực tế đất không có tranh chấp với bà L, tuy nhiên ngoài nội dung trình bày thì ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang có tranh chấp với bà Nguyễn Thị Kim L, hai bên thỏa thuận thời điểm chuyển nhượng là khi ông Khoái A được các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

[7] Nội dung tại Tờ chuyển nhượng đất ngày 26/02/2008, Phụ lục tờ chuyển nhượng đất ngày 24/3/2008 giữa ông T và ông Khoái A không ghi rõ địa chỉ, số thửa đất, số tờ bản đồ, chỉ ghi chung chung chuyển nhượng đất nông nghiệp (2 lúa), ông Khoái A chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hai bên vẫn đặt cọc số tiền 80.000.000 đồng để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm quy định tại Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Theo quy định tại điểm a, điểm d mục I.1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình:

*“a. Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại Khoản 2 Điều 363 Bộ luật dân sự.*

*d. 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”*.

Từ những phân tích trên cho thấy tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng cả hai bên cùng lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được nên không phạt cọc, ông Khoái A có nghĩa vụ trả lại 80.000.000 đồng tiền cọc cho ông T.

[8] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 60.000.000 đồng của ông T,

xét thấy ngoài nội dung trình bày thì ông T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại thực tế. Mặt khác, đến thời điểm hiện nay ông Khoái A vẫn chưa cơ quan có thẩm quyền chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn đến việc không thể thực hiện đúng cam kết với ông T. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 604 Bộ luật dân sự năm 2005 “*Người nào do lỗi cố ý hoặc lỗi vô ý xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản.....mà gây thiệt hại thì phải bồi thường*”. Hội đồng xét xử nhận thấy ông T không chứng minh được thiệt hại thực tế và ông Khoái A không có lỗi nên không có đủ căn cứ xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại của ông Khoái A. Do đó, không có cơ sở xem xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông T.

[9] Từ những phân tích trên, chỉ có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc ông Khoái A có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền cọc 80.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu buộc ông Khoái A trả tiền phạt cọc 240.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 60.000.000 đồng.

[10] Về án phí:

Ông Khoái A phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận. Tuy nhiên, ông Khoái A là người cao tuổi (trên 60 tuổi) và có đơn xin miễn nộp tiền án phí ngày 09/5/2022 nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

- Điều 26, 35, 39, 85, 86, 92, 144, 147, 235, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 358, Điều 604 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 105, Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

- Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 31/12/2016 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Kim T.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Kim T đối với yêu cầu trả tiền phạt cọc 240.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 60.000.000 đồng.

- Buộc ông Phạm Văn Khoái A có nghĩa vụ trả 80.000.000 đồng (*Tám mươi triệu đồng*) tiền cọc cho ông Trần Kim T.

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, 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 năm 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn Khoái A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Kim T phải chịu 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001036 ngày 07/3/2022 và 2.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005015 ngày 16/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Ông Trần Kim T phải tiếp tục nộp số tiền 5.500.000 đồng (*Năm triệu, năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:**

- VKSND thành phố Long Xuyên;
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS thành phố Long Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- VP (5)./.

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

**Đặng Thị Diệu Tiên**