TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ VĨNH CHÂU** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 62/2024/DS-ST
Ngày 15 - 4 - 2024
Về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ VĨNH CHÂU, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Đua

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Triệu Láth

Bà Nguyễn Huỳnh Hoa

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Dương Gia An – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:* Ông Âu Hoàng Mến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và ngày 15 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2023/TLST-DS, ngày 27 tháng 01 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2023/QĐST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2023 và Thông báo về việc tiếp tục mở lại phiên tòa xét xử số 05/TB-TA ngày 19 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Nguyễn Bá N, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp N, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Tiến T, sinh năm 1996. Địa chỉ: Số A đường C, khóm B, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn*: 1. Ông Thái Bộ T1, sinh năm 1939 (vắng mặt)

2. Bà Triệu Thị S, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khóm V, Phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1950. Địa chỉ: Số nhà C P, Phường D, Quận F, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Thái Bộ T1*, bà* Triệu Thị S *bà* Nguyễn Thị H: Ông Trầm Thiện M, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số nhà A đường M, Khóm D, Phường I, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Người làm chứng:

1. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Anh Trần Văn C, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 01 năm 2023 của nguyên đơn anh Nguyễn Bá N*, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, anh* Nguyễn Tiến T - *người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:*

Anh Nguyễn Bá N được người quen giới thiệu gặp bà Nguyễn Thị H mua đất, phần đất có diện tích là 564,4m^2 thuộc thửa 1288, tờ bản đồ số 66, tọa lạc tại khóm V, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thái Bộ T1. Bà H cho rằng là ông T1 ủy quyền cho bà H bán toàn bộ diện tích đất này với giá 450.000.000 đồng.

Ngày 27/02/2022, giữa anh N và bà H lập Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, theo Hợp đồng anh N đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng và sau 30 ngày kể từ ngày đặt cọc, bà H và ông T1 phải làm thủ tục chuyển nhượng phần đất nêu trên cho anh N.

Xét việc ủy quyền của ông Thái Bộ T1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H đặt cọc để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đúng theo quy định. Bởi vì: Hợp đồng ủy quyền giữa ông T1 với bà H không có lập thành văn bản và quyền sử dụng đất không phải do bà H đứng tên. Do đó, theo quy định của pháp luật về đất đai về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H không có quyền lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Bá N, vì thế hợp đồng đặt cọc đã vô hiệu ngay từ ban đầu.

Ngoài ra, sau 9 tháng kể từ ngày nhận cọc bà H và ông T1 không làm thủ tục chuyển nhượng cho anh N như thỏa thuận. Anh N đã yêu cầu Tổ hòa giải khóm V, phường B, thị xã V giải quyết. Tại phiên hòa giải, ông T1 và bà Triệu Thị S (vợ ông T1) thừa nhận có nhận tiền đặt cọc của anh N là 100.000.000 đồng nhưng bà S không đồng

ý chuyển nhượng đất và hẹn sau 3 ngày kể từ ngày hòa giải sẽ trả lại tiền cọc cho anh N nhưng cho đến nay vợ chồng ông T1, bà S vẫn không trả lại tiền cọc cho anh N.

Việc chậm trễ ký hợp đồng chuyển nhượng không phải là lỗi của anh Nguyễn Bá N. Do thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 không đủ điều kiện để chuyển nhượng, cụ thể: Sau khi anh N lập hợp đồng đặt cọc với bà H, anh N có liên hệ đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã V để tiến hành đo đạc thì phát hiện số thửa đất của ông T1 định chuyển nhượng là của hộ kế cận với ông T1, anh N có cùng với ông T1 đến chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V và Phòng công chứng tại Phường A, thị xã V để làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng không được, sau đó thì ông T1 đi nước ngoài. Anh N vẫn đồng ý mua và có đến gặp ông T1 nhiều lần, cụ thể là ngày 08/12/2022, ông Thái Bình V là cháu của ông T1 nhắn tin là ông T1 đã ở nước ngoài về và kêu anh N, ông N2 qua để làm thủ tục mua bán đất nhưng không được do lúc này bà Triệu Thị S là vợ ông T1 không đồng ý bán nữa. Tại buổi hòa giải ngày 27/12/2022, ngoài ông T1 còn có vợ ông T1, vợ chồng của anh Thái B V là cháu của ông T1 cũng là người giới thiệu mua bán đất, sau khi lập biên bản hòa giải gia đình ông T1 và chính bản thân ông T1 có đọc lại biên bản rồi mới ký tên.

Nay anh Nguyễn Bá N yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng ông Thái Bộ T1 – bà Triệu Thị S và bà Nguyễn Thị H phải liên đới trả cho anh N số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 03/3/2023 của bị đơn ông Thái Bộ T1, *bà* Triệu Thị S *và bà* Nguyễn Thị H*, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cho các bị đơn trình bày:*

Vào ngày 27/02/2022, vợ chồng ông Thái Bộ T1, bà Trần Thị S1 có thỏa thuận bán cho anh Nguyễn Bá N gồm nhà và đất tại thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 06, diện tích là 564,4m^2, địa chỉ thửa đất: khóm V, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, với giá tiền là: 450.000.000 đồng.

Việc thỏa thuận cụ thể như sau: Do ông T1 bận công việc nên có nhờ người chị của ông T1 là bà Nguyễn Thị H đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên Thành phố Hồ Chí Minh xuống cho anh N xem. Sau khi xem xong anh N đồng ý mua theo giá như trên. Hai bên thống nhất ký hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2022, anh N đặt cọc trước 100.000.000 đồng. Hợp đồng này do ông T1 ủy quyền cho H ký và nhận tiền cọc thay cho vợ chồng ông T1, bà S1.

Trong hợp đồng đặt cọc có quy định thời hạn đặt cọc và thanh toán: là 30 ngày, kể từ ngày 27/02/2022 đến ngày 27/3/2022, khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bên anh N giao đủ số tiền còn lại là 350.000.000 đồng cho ông T1, bà S1. Trong hợp đồng cũng có quy định cam kết: Nếu bên A (bà Nguyễn Thị H) không bán tài sản đã đặt cọc cho bên B (anh Nguyễn Bá N) thì phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã

đặt coc. Ngược lại, bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Hợp đồng có người làm chứng là ông Thái Bình V.

Ngày 10/3/2022, ông Thái Bộ T1 đã liên hệ với anh Nguyễn Bá N để ra công chứng làm thủ tục sang tên cho anh N, nhưng anh N không có ghi số điện thoại liên lạc trong hợp đồng nên không liên hệ được, ông T1 tìm mọi cách để liên hệ với anh N nhưng địa chỉ anh N ghi trong hợp đồng đặt cọc không có số nhà, không có ấp, mà chỉ có xã và huyện nên không có cách nào liên hệ được. Ông T1 liên hệ với anh Trần Văn C, địa chỉ ấp T, xã V là người giới thiệu anh N mua đất thì anh C trả lời là ông cũng không liên hệ điện thoại với anh N được.

Đến ngày 27/4/2022 tức là sau 02 tháng tính từ ngày ký hợp đồng đặt cọc của vợ chồng ông T1, bà S1 với anh N, nên anh N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc mà hai bên ký và hợp đồng đặt cọc nêu trên đã hết hiệu lực. Đồng thời trong ngày 27/4/2022, anh Trần Văn C đến nhà chở ông T1 đến Văn phòng công chứng làm thủ tục mua bán. Khi ra đến phòng công chứng thì có bà N1 kêu ông T1 ký tên vào giấy có thiếu tiền bà N1 100.000.000 đồng nên ông T1 không ký và đi về. Đến ngày 18/11/2022, bà N1 đi cùng ông Nguyễn Hữu N3 tiếp tục đến nhà ông T1 buộc ông T1 phải bán đất cho bà N1, nếu không thì buộc ông T1 phải trả lại tiền đặt cọc (trong khi bà N1 không phải là người trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc cho ông T1 mà người ký là anh Nguyễn Bá N, nên ông T1 không đồng ý.

Đến ngày 12/12/2022, anh Nguyễn Bá N mới đến nhà gặp ông T1 và dẫn theo ông Nguyễn Hữu N3 đến nhà làm áp lực buộc ông T1 phải trả lại tiền đặt cọc. Ông T1 thấy anh N là người làm ăn không trung thực, anh N đã vi phạm hợp đồng và còn kêu bà N1 đến nhà mua đất của ông T1 với ý do là trừ vào tiền đặt cọc, nhưng ông T1 không đồng ý thì anh N tiếp tục dẫn ông N3 đến nhà hăm dọa, gây áp lực nhiều lần mục đích nhằm yêu cầu ông T1 trả lại tiền đặt cọc.

Tại thời điểm giữa ông T1 và anh N làm hợp động chuyển nhượng thì ông T1 chưa phát hiện phần đất chuyển nhượng là sai thửa. Đến khoảng tháng 4/2022 là thời điểm đã quá thời hạn đặt cọc thì ông T1 mới phát hiện số thửa đất chuyển sai nên mới đăng ký điều chỉnh lại, chứ không phải tại thời điểm đặt cọc ông T1 đã biến sai thửa. Đến tháng 12/2022, anh N có nộp đơn yêu cầu khóm V, phường B tổ chức hòa giải thì có mời hai vợ chồng ông T1, bà S1 tham dự, trong buổi hòa giải bà S1 và ông T1 không đồng ý trả lại 100.000.000 đồng do anh N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Nhưng nội dung trong biên bản ghi ý kiến hòa giải không đúng với ý kiến trình bày của vợ chồng ông T1, bà S1. Do mắt của ông T1 bị mờ nhìn không rõ và Tổ trưởng tổ hòa giải khóm V kêu ông T1 ký là để có mặt trong buổi hòa giải, chứ ông T1 không biết trong biên bản hòa giải có nội dung là ông đồng ý trả lại cho anh N 100.000.000 đồng. Biên bản hòa giải chỉ ghi kết quả hòa giải mà không ghi ý kiến trình bày của ông T1, bà S1. Ngoài ra, biên bản hòa giải để trống nhiều chỗ nên biên bản này không khách quan, biên bản hòa giải

không có đọc lại nên ông T1 không biết và trong biên bản hòa giải bà S1 cũng không đồng ý ký tên nhưng không có ghi lý do vì sao bà S1 không đồng ý ký tên. Do đó, vợ chồng ông T1, bà S1 không thống nhất với nội dung biên bản hòa giải tại khóm V đã lập trước đây.

Nay vợ chồng ông T1, bà S1 đề nghị Tòa án không chấp nhận nội dung khởi kiện của anh Nguyễn Bá N. Vì anh N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 19/3/2024 đối người làm chứng anh Trần Văn C*, anh* C *có lời trình bày như sau*:

Giữa anh với anh Nguyễn Bá N, ông Thái Bộ T1, bà Triệu Thị S và bà Nguyễn Thị H không có bà con gì với nhau và anh cũng không có mâu thuẫn gì với họ. Địa chỉ của anh sinh sống tại ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Vào khoảng đầu tháng 02/2022, anh có đến uống cà phê tại quán của anh Thái B Vương tại khóm V, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (anh V là cháu của ông Thái Bộ T1), thời điểm đó anh là người thường giới thiệu cho người khác mua đất khi biết ai đó có nhu cầu bán và mua. Tại quán cà phê, anh có hỏi tại đây ai có nhu cầu bán đất hay không (vì thời điểm đó đất ở khu vực phường B giá cao), khi đó anh V có nói là có người chú cần bán thửa đất gần trường học của Ủy ban nhân dân phường B1. Lúc đó, anh có hỏi thì anh V có gửi hình ảnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua zalo của điện anh cho anh xem. Sau khi biết được thông tin trên và thấy vị trí thửa đất cũng tốt nên anh có gọi điện thoại cho người bạn của anh tên N3 nói để có mua hay không. Sau đó thì N3 có giới thiệu cho một người sau này anh mới biết là anh Nguyễn Bá N để mua.

Sau khi giới thiệu xong thì anh có hỏi anh Thái B V là ai đứng ra nhận tiền đặt cọc thì D nói có người chị dâu trên Thành phố Hồ Chí Minh sẽ xuống nhận tiền cọc. Sau khi nhận tiền cọc xong thì anh N có nhờ cán bộ địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã V đến thửa đất để đo đạc cụ thể thì phát hiện vị trí thửa đất của ông T1 được cấp là ở vị trí kế bên, nên cán bộ địa chính cho biết là Ủy ban nhân dân thị xã V cần phải thu hồi cấp lại cho ông T1 mới làm thủ tục sang tên từ ông Thái Bộ T1 cho anh Nguyễn Bá N được. Lúc đó, ông T1 cho rằng đất của ông đã được nhà nước cấp giấy làm sao sai được, ông T1 không tin. Nên thời điểm đó anh là người trực tiếp chở ông T1 đến văn phòng Đ thì tại đây ông T1 được giải thích nên ông mới đồng ý. Tuy nhiên, lúc đầu ông T1 không đồng ý giao giấy cho Ủy ban thu hồi và sau đó tiếp tục giải thích thì ông T1 mới chịu giao giấy lại cho Ủy ban thu hồi để hủy và cấp lại theo quy định. Tuy nhiên, sau đó anh không biết là ông T1 có được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới hay chưa thì anh không biết, lúc đó anh nghe anh N3 nói lại là vợ của ông T1 là bà S không đồng ý bán đất cho anh N nữa và còn thách thức bên anh N đi thưa. Việc Tổ hòa giải khóm V tổ chức hòa giải cho hai bên tranh chấp như thế nào thì anh không có chứng kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu phát biểu ý kiến tại phiên tòa: Qua thực hiện chức năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, đối với người làm chứng bà Lê Thị N1 và anh Trần Văn C đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất không có lý do, nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hoãn phiên tòa để triệu tập người làm chứng anh Trần Văn C, bà Lê Thị N1 lần thứ 2.

Về nội dung giải quyết vụ án: Qua xem xét các tài liệu, chứng có trong hồ sơ vụ án, quá trình tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

- Việc nguyên đơn anh Nguyễn Bá N yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng ông Thái Bộ T1, bà Triệu Thị S phải liên đới trả cho anh Nguyễn Bá N số tiền đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100.000.000 đồng là có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Riêng đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H sau khi nhận tiền cọc từ anh N dùm cho vợ chồng ông Thái Bộ T1, bà Triệu Thị S và sau đó bà H đã giao số tiền trên cho vợ chồng ông T1, bà S, nên việc nguyên đơn yêu cầu bà H cùng liên đới trả cho anh N số tiền 100.000.000 đồng là không có căn cứ.

- Việc nguyên đơn anh Nguyễn Bá N yêu cầu vợ chồng ông T1, bà S trả lại 100.000 đồng tiền cọc mà không yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc như thỏa thuận trong hợp đồng ngày 27/02/2022 nên không đặt ra xem xét.

- Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo qui định của pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn có địa chỉ tại khóm V, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử xác định lại là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng:

[3.1] Ngày 03/8/2023, Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa để xác minh người làm chứng và thu thập thêm tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn theo quy định tại điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 259 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.2] Tại phiên tòa, người làm chứng bà Lê Thị N1, anh Trần Văn C đều vắng mặt lần thứ nhất không có lý do. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để triệu tập người làm chứng anh Trần Văn C lần 2 theo quy định. Với lý do: Trong biên bản ghi lời khai người làm chứng anh C không nhớ rõ ngày tháng cụ thể, anh C chỉ trình bày chung chung về mặt thời gian. Riêng đối với người làm chứng bà Lê Thị N1 thì không cần thiết phải triệu tập có mặt. Đồng thời, tại Phiên tòa Vị Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để triệu tập người làm chứng anh C, bà N1 lần thứ 2 theo quy định. Qua lời đề nghị của Vị Kiểm sát viên và người đại diện hợp pháp cho bị đơn, Hội đồng xét xử đã Hội ý tại Phòng nghị án và quyết định tiếp tục tiến hành xét xử vắng mặt những người làm chứng nêu trên. Vì anh C đã có lời trình bày trong biên bản ghi lời khai. Riêng bà N1 đã được Tòa án tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Việc người làm chứng anh C, bà N1 vắng mặt không gây khó khăn, ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người làm chứng nêu trên theo quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Bá N, về việc yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Thái Bộ T1, bà Triệu Thị S và bà Nguyễn Thị H phải liên đới trả cho anh N số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Vào ngày 27/02/2022, vợ chồng ông Thái Bộ T1, bà Triệu Thị S có ủy quyền bằng lời nói cho bà Nguyễn Thị H để bà H gặp anh Nguyễn Bá N thỏa thuận và lập Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bà H thay mặt cho vợ chồng ông T1, bà S nhận tiền đặt cọc của anh N với số tiền 100.000.000 đồng. Đồng thời, vợ chồng ông T1 bà S sẽ chuyển nhượng cho anh N diện tích đất 564,4m^2, thuộc thửa 1288, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại khóm V, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Giá trị chuyển nhượng thửa đất là 450.000.000 đồng, bà H nhận tiền đặt cọc thay cho vợ chồng ông T1, bà S 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại 350.000.000 đồng, sau khi thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn tất thì anh N sẽ giao đủ số tiền còn lại. Về thời hạn đặt cọc và làm thủ tục chuyển nhượng là trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 27/02/2022 đến ngày 27/3/2022. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận những nội dung nêu trên, do đó đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh, được quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.2] Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn anh N cho rằng: Việc chậm trễ ký hợp đồng chuyển nhượng không phải do lỗi của anh N mà sau khi lập hợp đồng đặt cọc với bà H, anh N có liên hệ đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã V để tiến hành đo đạc thì phát hiện số thửa đất của ông T1 chuyển nhượng là của hộ kế cận. Sau đó anh N cùng với ông T1 đến chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V để được hướng dẫn và làm thủ cho Ủy ban nhân dân thị xã V thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thái Bộ T1 cấp lại cho ông T1, sau khi ông T1 được cấp lại giấy mới đúng với vị trí thửa đất thực tế của ông T1 thì hai bên mới làm thủ tục công chứng được. Anh N vẫn đồng ý mua và có đến gặp ông T1 nhiều lần, nhưng bà Triệu Thị S là vợ ông T1 không đồng ý bán nữa. Tại buổi hòa giải ngày 27/12/2022, ngoài ông T1 còn có vợ ông T1, vợ chồng của anh Thái B V là cháu của ông T1 cũng là người giới thiệu mua bán đất, sau khi lập biên bản hòa giải gia đình ông T1 và chính bản thân ông T1 có đọc lại biên bản rồi mới ký tên.

[4.3] Ngược lại, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Thái Bộ T1, bà Triệu Thị S và bà Nguyễn Thị H cho rằng: Ngày 10/3/2022, ông T1 đã liên hệ với anh N để ra công chứng làm thủ tục sang tên cho anh N, nhưng anh N không có ghi số điện thoại liên lạc trong hợp đồng nên không liên hệ được, ông T1 tìm mọi cách để liên hệ với anh N nhưng địa chỉ anh N ghi trong hợp đồng đặt cọc không có số nhà, không có ấp, mà chỉ có xã và huyện nên không có cách nào liên hệ được. Ông T1 liên hệ với anh Trần Văn C, địa chỉ ấp T, xã V là người giới thiệu anh N mua đất thì anh C trả lời là ông cũng không liên hệ điện thoại với anh N được. Đến ngày 27/4/2022 tức là sau 02 tháng tính từ ngày ký hợp đồng đặt cọc của vợ chồng ông T1, bà S với anh N, nên anh N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc mà hai bên ký kết và hợp đồng đặt cọc nêu trên đã hết hiệu lực.

[4.4] Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/3/2024, người làm chứng anh Trần Văn C trình bày:

"…. Sau khi nhận tiền cọc xong thì anh N có nhờ cán bộ địa chính của văn phòng đăng ký đất đai thị xã V đến thửa đất để đo đạc cụ thể thì phát hiện vị trí thửa đất của ông T1 được cấp là ở vị trí kế bên nên cán bộ địa chính cho biết là Ủy ban nhân dân thị xã V cần phải thu hồi cấp lại cho ông T1 mới làm thủ tục sang tên từ ông Thái Bộ T1 cho anh Nguyễn Bá N được.... Lúc đầu ông T1 không đồng ý giao giấy cho Ủy ban thu hồi và sau đó tiếp tục giải thích thì ông T1 mới chịu giao giấy lại cho Ủy ban thu hồi để hủy và cấp lại theo quy định. Tuy nhiên, sau đó anh không biết là ông T1 có được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới hay chưa thì anh không biết, lúc đó anh nghe anh N3 nói lại là vợ của ông T1 là bà S không đồng ý bán đất cho anh N nữa .... Việc Tổ hòa giải khóm V tổ chức hòa giải cho hai bên tranh chấp như thế nào thì anh không có chứng kiến...".

[4.5] Tại "BIÊN BẢN" ngày 12/5/2022 "Về việc giải quyết kiến nghị của ông Thái Bộ T1.... về trường hợp đăng ký đo đạc cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất....thuộc thửa 1228, tờ bản đồ số 06 (tờ bản đồ cũ), vị trí tọa lạc tại khóm V, phường B,....

Ngày 06/4/2022 ông Thái Bộ T1 có đăng ký đo đạc để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1228, tờ bản đồ số 06 cũ, vị trí đất tại khóm V, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Qua kiểm tra trích đo thực tế thửa đất, thì phát hiện vị trí đất thực tế ông Thái Bộ T1 đang sử dụng không cùng vị trí đất với thửa 1228, tờ bản đồ số 06 mà vị trí thực tế nằm trong thửa 194, 239, 195, 240, tờ bản đồ số 06 cũ. Chi nhánh Văn phòng đăng ký thị xã V đã trả văn bản Thông báo số 94/TB-CNVC. Về trường hợp không thực hiện trả kết quả trích đo do thửa đất thực tế không đúng vị trí theo giấy chứng nhận được cấp.

Qua làm việc với ông Thái Bộ T1 thì ông đồng ý trao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 0589, số phát hành giấy BM 614862 cấp ngày 09/7/2013, thuộc thửa đất số 1228, tờ bản đồ số 06 (tờ bản đồ cũ), ... để Chi nhánh Văn phòng đăng ký thị xã báo cáo Ủy ban nhân dân thị xã V thu hồi lại giấy chứng nhận đã cấp sai trước đây và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông cho đúng vị trí đất thực tế...".

[4.6] Tại "BIÊN BẢN HÒA GIẢI CƠ SỞ" ngày 27/12/2022, tại phần "Kết quả hòa giải" của Tổ hòa giải khóm V, phường B có thể hiện nội dung: "Ông Thái Bộ T1 đồng ý bán nhưng vợ không đồng ý. Vợ ông Thái Bộ T1 đồng ý trả tiền cọc 100.000.000đ trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày lập biên bản.

- Ông Thái Bộ T1 là chủ đất. Lúc đó ông đang ở nước ngoài nhờ chị vợ tên là Nguyễn Thị H 372/7 P, phường D, quận F, TP H đã nhận cọc 100.000.000 đồng bằng chữ một trăm triệu đồng ngày 27 tháng 02 năm 2022 của anh Nguyễn Bá N khoản tiền đặt cọc mua đất số thửa 1228 tờ bản đồ số 06 do ông Thái Bộ T1 đứng tên.

- Lúc chứng kiến có ông Thái Bình V là người chứng kiến thấy bà Nguyễn Thị H nhận số tiền nêu trên....".

[4.7] Tại biên bản xác minh ngày 19/3/2024 đối với Tổ hòa giải khóm V, Phường B, thành phần trong tổ Hòa giải gồm các ông, bà: Phan Truyền T2 – Bí thư Chi bộ khóm, ông Huỳnh T3 – Phó Bí thư Chi bộ khóm, ông Lâm Hoàng S2 – Trưởng ban nhân dân khóm và bà Kim Thị S3 – Chi hội trưởng Hội phụ nữ khóm.

Qua trao đổi thông tin, các ông bà: Phan Truyền T2, Huỳnh T3, Lâm Hoàng S2 và Kim Thị S3 trình bày như sau: "....Tại buổi hòa giải ông Thái Bộ T1 đồng ý bán đất cho bên Nguyễn Bá N, còn đối với vợ của ông T1 là bà Triệu Thị S lúc đầu cũng đồng ý bán đất, nhưng sau đó bà S không đồng ý bán, bà S vợ của ông T1 đồng ý trả tiền lại 100.000.000 đồng cho bên anh N nhưng bà S không có ký tên vào biên bản. Riêng ông T1, sau khi chúng tôi thông qua biên bản hòa giải nêu trên thì vợ chồng ông T1, bà S có

xem lại biên bản và thống nhất với nội dung biên bản mà chúng tôi đã lập và ông T1 có ký tên vào biên bản hòa giải.

Nội dung biên bản hòa giải mà chúng tôi ghi ý kiến của các bên là đúng với lời trình bày của bên ông Thái Bộ T1, bà Triệu Thị S và anh Nguyễn Bá N trình bày, chúng tôi không có thêm bớt ý kiến nào của họ. Ngoài ra, tại buổi hòa giải bà Triệu Thị S – vợ của ông T1 có hứa trong thời hạn 15 ngày vợ chồng ông T1, bà S sẽ trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bên anh Nguyễn Bá N...".

[5] .Từ những cơ sở phân tích nêu trên tại các mục số [4.1], [4.2], [4.3], [4.4], [4.5], [4.6] và [4.7], Hội đồng xét xử có cơ sở khẳng định: Trong khoảng thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc từ ngày 27/02/2022 đến ngày 27/3/2022, nguyên đơn anh Nguyễn Bá N không thực hiện việc cùng với ông Thái Bộ T1, bà Triệu Thị S (vợ của ông T1) đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông T1, bà S qua cho anh N là do vị trí thửa đất thực tế của ông T1 không cùng vị trí thửa đất số 1228, tờ bản đồ số 06 do ông Thái Bộ T1 đứng tên. Do đó, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã V đã hướng dẫn ông Thái Bộ T1 làm thủ tục để Ủy ban nhân dân thị xã V thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 đối với thửa đất nêu trên cấp lại cho đúng quy định và trên cơ sở cấp lại giấy mới thì ông T1 mới làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho anh Nguyễn Bá N được. Điều này phù hợp với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn, phù hợp với lời trình bày của người làm chứng anh Trần Văn C đã được phân tích tại mục số [4.4].

[6] Mặt khác, tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 27/12/2022 đã được phân tích tại mục số [4.6] thì ông Thái Bộ T1 đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Bá N. Tuy nhiên, bà Triệu Thị S (vợ của ông T1) thì không đồng ý chuyển nhượng cho anh N và đồng ý trả lại số tiền cọc cho anh N là 100.000.000 đồng. Điều này phù hợp với lời trình bày của những người là thành viên trong tổ hòa giải tại Khóm V, phường B đã tổ chức hòa giải tranh chấp giữa anh Nguyễn Bá N với vợ chồng ông Thái Bộ T1, bà Triệu Thị S vào ngày 27/12/2022 đã được phân tích tại mục số [4.7].

[7] Từ những cơ sở phân tích nêu trên tại các mục số [4], [5] và [6], Hội đồng xét xử xét thấy: Việc nguyên đơn anh Nguyễn Bá N yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng ông Thái Bộ T1, bà Triệu Thị S phải liên đới trả cho anh N số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đồng thời, Hội đồng xét xử cần buộc bị đơn vợ chồng ông Thái Bộ T1, bà Triệu Thị S phải liên đới trả cho anh Nguyễn Bá N số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng là đúng với quy định của pháp luật.

[8] Trong vụ án tranh chấp này, bà Nguyễn Thị H chỉ là người thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc từ anh Nguyễn Bá N dùm cho vợ chồng ông T1, bà S và sau khi nhận tiền thì bà H đã giao lại số tiền 100.000.000 đồng cho vợ chồng ông T1 và bà S. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn vợ chồng ông T1, bà S đã thừa nhận là vợ chồng ông T1, bà S đã nhận số tiền trên. Do đó,

việc nguyên đơn anh Nguyễn Bá N khởi kiện và buộc cả bà Nguyễn Thị H cùng có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền 100.000.000 đồng cho anh N là không có căn cứ. Trách nhiệm hoàn lại số tiền nhận đặt cọc 100.000.000 đồng cho anh Nguyễn Bá N thuộc về vợ chồng ông Thái Bộ T1, bà Triệu Thị S.

[9] Theo như Hợp đồng đặt cọc đề ngày 27/02/2022 có thể hiện nội dung: ".... Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp hai lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A....". Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bên B (nguyên đơn anh Nguyễn Bá N) không yêu cầu xem xét buộc bên A (bị đơn vợ chồng ông Thái Bộ T1, bà Triệu Thị S) bồi thường số tiền đặt cọc, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[10] Xét thấy lời đề nghị của Vị Kiểm sát viên là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn vợ chồng ông Thái Bộ T1, bà Triệu Thị S phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vợ chồng ông T1, bà S được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 5, Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 36, khoản 4 Điều 91, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 và Điều 278, khoản 1 Điều 229 của Bộ luật tố tụng sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Bá N về việc yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Thái Bộ T1, bà Triệu Thị S liên đới trả lại số tiền đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho anh Nguyễn Bá N.

- Buộc bị đơn vợ chồng ông Thái Bộ T1, bà Triệu Thị S có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho anh Nguyễn Bá N số tiền đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và anh Nguyễn Bá N có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bị đơn vợ chồng ông Thái Bộ T1, bà Triệu Thị S phải liên đới trả lãi cho anh Nguyễn Bá N theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn anh Nguyễn Bá N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí mà anh N đã nộp 2.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006089 ngày 27/01/2023 của của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu.

- Bị đơn vợ chồng ông Thái Bộ T1, bà Triệu Thị S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi (có đơn xin miễn).

3/ Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp trên xem xét lại theo trình tự phúc thẩm.

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, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND thị xã Vĩnh Châu;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh ST;
- Đương sự; người đại diện HP cho Đ/s;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đặng Văn Đua