

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 59/2022/DS-ST.

Ngày 22/8/2022.

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Vàng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Danh Kim Tuyền

Ông Đỗ Huy Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Lý Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 157/2021/TLST-DS ngày 24/11/2021, về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 118/2022/QĐXXST-DS ngày 28/7/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trương N, sinh năm 1989 (Có mặt)

2. Bà Đặng TN, sinh năm 1987 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: số nhà ..., đường QL Khu vực B, phường BT, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Biện CN, sinh năm 1959 (Có mặt) theo văn bản ủy quyền lập ngày 29/10/2021.

Địa chỉ: ấp E, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn:

1. Ông Phan H, sinh năm 1969 (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: Khóm R, phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Chỗ ở hiện nay: số nhà đường N, Khóm T, phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

2. Bà Tạ P, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm R, phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện lập ngày 28/10/2021, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Biện N trình bày:

Vào ngày 02/7/2021 vợ chồng ông Phan H, bà Tạ P có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trồng lúa số 1074, diện tích 367m² đất tọa lạc Khóm T, phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho vợ chồng ông N, bà TN với giá 500.000.000 đồng. Ông N, bà TN đã đặt cọc cho vợ chồng ông H số tiền 470.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng khi nào làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) xong thì vợ chồng ông N, bà TN sẽ trả đủ. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc ghi ngày 02/7/2021, ông H có giao cho vợ chồng ông N, bà TN bản chính giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 1074 để làm tin nhưng sau đó do tình hình dịch bệnh Covid-19 nên chưa làm thủ tục chuyển QSD đất được, đến dịch bệnh tạm ổn, khi đủ điều kiện chuyển nhượng thì bên phía vợ chồng ông H không chịu ký giấy chuyển QSD đất cho vợ chồng ông N và bà TN.

Còn việc bên ông H cho rằng chỉ bán cho ông N, bà TN một nửa thửa đất số 1074, chiều ngang 05m chạy dài hết thửa đất với giá 500.000.000 đồng là không đúng sự thật.

Theo đơn khởi kiện thì nguyên đơn ông N, bà TN yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Thứ nhất, yêu cầu ông H, bà P phải tiếp tục thực hiện giao kết việc chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông N, bà TN tại thửa đất trồng lúa số 1074, diện tích 367m² tọa lạc Khóm T, phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do vợ chồng ông H, bà P cùng đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất theo như thỏa thuận giao kết tại hợp đồng đặt cọc được ghi ngày 02/7/2021.

Thứ hai, trong thời hạn 45 ngày nếu ông H, bà P không tự nguyện làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông N, bà TN thì phải bồi thường gấp đôi tiền đặt cọc là 940.000.000 đồng (Chín trăm bốn mươi triệu đồng) theo như bản hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa hai bên vào ngày 02/7/2021.

Tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện cho nguyên đơn tự nguyện rút lại yêu cầu thứ nhất. Chỉ yêu cầu bên ông H và bà P trả số tiền đặt cọc 470.000.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi triệu đồng) và bồi thường số tiền cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Còn bên ông H yêu cầu về việc trả lại giấy chứng nhận QSD đất thì bên nguyên đơn thống nhất.

2/ Tại phiên tòa nguyên đơn ông Trương N và bà Đặng TN trình bày thống nhất với lời trình bày của ông Biện CN. Riêng ông N có trình bày bổ sung như sau:

Thỏa thuận mua bán đất với ông H là chuyển nhượng hết thửa đất số 1074. Đúng là lúc đầu thỏa thuận với ông H chuyển nhượng chỉ có 05m ngang với giá là 250.000.000 đồng nhưng do ông H nói là không thể tách quyền sử dụng đất được nên sau đó mới thỏa thuận sang hết thửa đất số 1074 cho vợ chồng ông. Số tiền đặt cọc 470.000.000 đồng thì giao tiền cho ông H hai lần, lần đầu giao số tiền 250.000.000 đồng vào ngày 02/7/2021, lúc giao tiền có làm biên nhận nợ bình thường, lần hai giao số tiền 220.000.000 đồng vào ngày 15/7/2021 tại quán lẩu dê của ông H bán trước đây, cũng có làm biên nhận tay, hẹn đến ngày 16/7/2021 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Hợp đồng đặt cọc được lập vào ngày 16/7/2021 nhưng thống nhất ghi ngày 02/7/2021 (là ngày nhận tiền cọc đầu tiên). Hợp đồng đặt cọc do ông nhờ công chứng viên của văn phòng công chứng Bùi T đặt trụ sở tại Khóm R, phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng soạn thảo, do hợp đồng đặt cọc chưa có bản vẽ đo đạc đất nên nhân viên văn phòng công chứng không thực hiện công chứng, rồi ông cũng không nghĩ là phát sinh tranh chấp gì nên ông và ông H không thực hiện ký giáp lai trang 1 và trang 2 của hợp đồng đặt cọc. Hẹn đến ngày 16/7/2021 thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng dịch bệnh COvid -19 bùng phát nên không thực hiện thủ tục đo đạc đất và chuyển nhượng QSD đất được. Khi làm hợp đồng đặt cọc thì thống nhất để số tiền đặt cọc là 470.000.000 đồng thì vợ chồng ông đã hủy bỏ hai biên nhận nhận tiền bằng giấy tay. Phần đất thửa số 1074 thì do đất trống, phía trong thửa đất này thì vợ chồng ông có khu nhà trọ nên cũng đi ra vô trên thửa đất này chứ ông H vẫn chưa giao đất cho ông.

Tại phiên tòa hôm nay ông cũng thống nhất với yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông, rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, Chỉ yêu cầu bên ông H và bà P trả số tiền đặt cọc 470.000.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi triệu đồng) và bồi thường số tiền cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Còn bên ông H yêu cầu về việc trả lại giấy chứng nhận QSD đất thì bên nguyên đơn thống nhất.

3/ Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Phan H trình bày:

Trước đây ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông N và bà TN phần đất ngang 05m, chạy dài hết thửa đất, đất thuộc một phần của thửa số 1074, tờ bản đồ số 05 tọa lạc Khóm T, phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận QSD đất do ông và bà Tạ P đứng tên. Giá sang đất đúng là 500.000.000 đồng. Ông thừa nhận có nhận tiền đặt cọc của vợ chồng ông N số tiền 470.000.000 đồng theo như ông N trình bày, mỗi lần nhận tiền đều có làm biên nhận và có đề nội dung mua phần đất 05m, tức 01m ngang chạy dài hết đất có giá là 100.000.000 đồng, biên nhận do bên ông N giữ bản chính, yêu cầu ông N cung cấp bản chính biên nhận những lần nhận tiền. Phần đất 05m còn lại ông có làm giấy tay bán cho người khác nhưng ông không nhớ rõ bán với giá tiền bao nhiêu. Khi bán ngang 05m thì làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất không được,

do thửa đất này là loại đất lúa, không đủ điều kiện chuyển tên QSD đất. Sau đó ông với ông N mới thỏa thuận chuyển lên thổ cư, để tách cho ông N ngang 05m, phần thổ cư của ai người đó trả tiền, ông N đồng ý nhưng sau đó ông N không chịu, rồi ông đồng ý trả tiền lên thổ cư cho ông N luôn. Tuy nhiên, rồi ông N lại tiếp tục không chịu, đến thỏa thuận là chuyển hết thửa đất số 1074 cho ông N đứng tên, ông N lên thổ cư và chuyển lại cho ông 05m. Chứ thực chất ông bán cho ông N 01m đất ngang giá 100.000.000 đồng, 05m ngang giá 500.000.000 đồng, chứ không bán hết thửa đất số 1074 giá 500.000.000 đồng. Ông thực chất còn thiếu tiền vay của ông N nên ông cũng thống nhất chuyển tên cho ông N hết thửa đất này, ông kiểm tiền để trả lại cho người mua 05m đất còn lại nhưng ông chưa kiểm đủ tiền. Việc giao dịch mua bán đất chỉ có một mình ông đứng ra giao dịch, ông cũng không có nói lại cho vợ ông là bà Tà P hay. Hợp đồng đặt cọc lập ngày 02/7/2021 bên ông N cung cấp thì ông xác nhận có ký tên và ghi tên ông dưới chỗ bên B nhưng còn về nội dung thỏa thuận bên trang 1 và trang 2 của hợp đồng đặt cọc đã ghi là không đúng với thực tế. Vì thực tế ông chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông N có 05m bề ngang chạy dài hết đất. Khi giao dịch mua bán đất chỉ có một mình ông đứng ra thực hiện, đến khi ký thủ tục chuyển tên QSD đất thì lúc đó vợ ông là bà P mới ký thủ tục.

Tại phiên tòa hôm nay, để giải quyết nhanh chóng, dứt điểm vụ án thì ông cũng đồng ý trả lại cho nguyên đơn ông N và bà TN số tiền đã đặt cọc 470.000.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi triệu đồng) và cũng thống nhất bồi thường số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) theo đề nghị của nguyên đơn. Còn về bản chính giấy chứng nhận QSD thửa số 1074 hiện nay bên nguyên đơn đang giữ thì yêu cầu bên nguyên đơn ông N và bà TN hoàn trả lại cho ông, còn về thời hạn trả tiền thì hiện nay ông không có tiền để trả nên để tới khi qua bên thi hành án thi hành về tài sản của ông.

4/ Theo biên bản lấy lời khai của bị đơn bà Tà P lập ngày 20/01/2022, bà Phụng trình bày:

Bà có đứng tên giấy chứng nhận QSD đất cùng với ông Phan H thửa đất số 1074, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc Khóm T, phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Sự việc mua bán thửa đất này, ông H mua bán như thế nào với vợ chồng ông N thì bà không được biết, đến khi Tòa án thông báo thì bà mới biết. Bà cũng không muốn dính líu đến và muốn từ chối nhận tài sản. Theo như ông H nói lại thì ông H chỉ bán cho vợ chồng ông N thửa đất này chiều ngang chỉ có 05m, chạy dài hết thửa, không bán hết thửa đất số 1074. Nếu không thể từ chối nhận tài sản thì bà cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông N theo phần đất thực tế ông H đã chuyển nhượng chiều ngang 05m, chứ không đồng ý chuyển nhượng hết thửa đất số 1074. Khi bà đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất nhưng bình thường việc giao dịch mua bán, chuyển nhượng đều do ông H thực hiện, đến gần ngày ký tên chuyển nhượng cho người khác khoảng 2-3 ngày thì ông H mới thông báo cho bà để đi ký tên, sự việc lỡ rồi thì bà cũng đồng ý đi ký tên chuyển nhượng cho người mua. Việc mua bán

đất thì ông H sử dụng tiền vào mục đích gì bà cũng không biết. Bà xin được vắng mặt trong quá trình tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án.

5/ Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS). Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự có mặt tham gia, chỉ có bị đơn bà Tạ P không có mặt nhưng có yêu cầu xin giải quyết vắng mặt nên đã chấp hành đúng quy định của BLTTDS.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm phát biểu về tính có căn cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa thì các bên đương sự có mặt cũng thống nhất với nhau xác nhận bị đơn ông H sẽ trả số tiền cọc cho nguyên đơn ông N, bà TN là 470.000.000 đồng và bồi thường số tiền 200.000.000 đồng; đồng thời các bên cũng đã thống nhất việc giao trả lại bản chính giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 1074, hôm nay không có mặt bị đơn bà P và ông H cũng yêu cầu đến khi thi hành án mới có khả năng trả số tiền này cho nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét các vấn đề sau:

Thứ nhất, chấp nhận việc rút lại một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu ông H, bà P phải tiếp tục thực hiện giao kết việc chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông N, bà TN tại thửa đất trồng lúa số 1074, diện tích 367m² đất tọa lạc Khóm T, phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do vợ chồng ông H, bà P cùng đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất theo như thỏa thuận giao kết tại hợp đồng đặt cọc được ghi ngày 02/7/2021. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

Thứ hai, buộc bị đơn ông H và bà P cùng liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn ông N, bà TN số tiền đặt cọc 470.000.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi triệu đồng) và bồi thường số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Ghi nhận ý kiến của các bên đương sự, buộc ông N, bà TN trả lại cho ông H và bà P bản chính giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 1074 cấp cho ông H và bà P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ 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 thủ tục tố tụng

[1.1] Việc vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn bà Tạ P nhưng có ý kiến xin vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định khoản 1

Điều 227, khoản 1 Điều 228 của BLTTDS tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Phượng.

[1.2] Tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện cho nguyên đơn đã tự nguyện rút lại một phần đơn khởi kiện, cụ thể rút lại yêu cầu khởi kiện thứ nhất là yêu cầu ông H, bà P phải tiếp tục thực hiện giao kết việc chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông N, bà TN tại thửa đất trồng lúa số 1074, diện tích 367m² tọa lạc Khóm T, phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do vợ chồng ông Hoàng, bà Phượng cùng đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất theo như thỏa thuận giao kết tại hợp đồng đặt cọc được ghi ngày 02/7/2021. Cho nên căn cứ vào khoản 2 Điều 244 BLTTDS năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[1.3] Xét đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bổ sung thêm vấn đề phát sinh tại phiên tòa về việc hoàn trả lại bản chính giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 1074, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc Khóm T, phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Nhận thấy việc yêu cầu bổ sung này của bị đơn được nguyên đơn đồng ý đề nghị ghi nhận luôn trong bản án, nhằm giải quyết dứt điểm vụ án cho nên việc yêu cầu bổ sung này không vượt quá phạm vi đơn khởi kiện theo quy định khoản 1 Điều 244 BLTTDS năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét bổ sung.

Về nội dung vụ án

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N và bà TN về việc yêu cầu bị đơn ông H, bà P trả lại số tiền cọc 470.000.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi triệu đồng) và cũng thống nhất bồi thường số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nhận thấy, lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn vẫn còn mâu thuẫn với nhau về diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau. Nhưng tại phiên tòa bị đơn ông H thống nhất hoàn trả cho nguyên đơn ông N và bà TN số tiền cọc 470.000.000 đồng và bồi thường 200.000.000 đồng. Tổng số tiền đồng ý trả cho nguyên đơn là 670.000.000 đồng. Bị đơn ông H thống nhất hoàn trả tiền theo yêu cầu của nguyên đơn. Các đương sự đã thừa nhận thống nhất với nhau nên đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của BLTTDS năm 2015. Tuy nhiên, bị đơn bà P không có mặt khi xét xử đồng thời bị đơn ông H không hẹn thời hạn sẽ trả số tiền này cho bên ông N, bà TN mà hẹn đến giai đoạn thi hành án sẽ bán tài sản của ông H để trả cho nguyên đơn nên không thể công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2.2] Về trách nhiệm liên đới trong việc hoàn trả tiền cọc 470.000.000 đồng và bồi thường 200.000.000 đồng. Theo lời trình bày của bị đơn bà P cũng thống nhất việc mua bán đất của ông H và thống nhất với ý kiến của ông H. Ngoài ra, thời điểm phát sinh giao dịch giữa ông N, bà TN và ông H vẫn còn trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Hoàng và bà Phượng nên căn cứ vào Điều 27, Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Buộc bà P có trách nhiệm liên đới cùng ông H trả số tiền này cho ông N và bà TN.

[2.3] Tại phiên tòa các đương sự thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận việc nguyên đơn ông N và bà TN sẽ hoàn trả lại bản chính giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 1074, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc Khóm T, phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng nhằm giải quyết dứt điểm tranh chấp giữa các đương sự. Cho nên Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến thỏa thuận này giữa các đương sự.

[3] Xét về thửa đất số 1074 đang tranh chấp: Quá trình tố tụng thì tòa án có tiến hành thẩm định thửa đất tranh chấp. Tuy nhiên khi thẩm định thì các đương sự cũng trình bày đất vẫn còn để trống, khi ông H chuyển nhượng đất cho ông N và bà TN thì vẫn chưa tiến hành giao đất cho ông N, bà TN. Các đương sự cũng không ai yêu cầu gì về việc giao trả thửa đất. Nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét việc giao trả thửa đất tranh chấp.

[4] Về chi phí tố tụng:

[4.1] Về chi phí thẩm định, đo đạc: 3.537.749 đồng. Tại phiên tòa, bị đơn ông H đồng ý chịu chi phí này nên ghi nhận ý kiến của ông H. Số tiền này ông N và bà TN đã tạm ứng trước nên buộc ông H trả lại cho ông N và bà TN số tiền 3.537.749 đồng.

[4.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H, bà P cùng liên đới chịu án phí theo khoản 2 của Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Số tiền án phí ông H và bà P phải chịu là $670.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 33.500.000 \text{ đồng}$. Ông N và bà TN không phải chịu án phí, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

[5] Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm tại phiên tòa là hoàn toàn có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 3 Điều 228, các khoản 1, 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trương N và bà Đặng TN về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Phan H và bà Tạ P cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Trương N và bà Đặng TN số tiền 670.000.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi triệu đồng).

2/ Ghi nhận ý kiến tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự: Buộc ông Trương N và bà Đặng TN hoàn trả ông Phan H và bà Tạ P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N (nay là Ủy ban nhân dân thị xã N) cấp ngày 04/01/2007 cho hộ ông Phan H và bà Tạ P thửa đất số 1074, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa; đất tọa lạc ấp T, thị trấn N, huyện N (nay là Khóm T, phường T, thị xã N), tỉnh Sóc Trăng.

3/ Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương N và bà Đặng TN về việc yêu cầu ông Phan H và bà Tạ P phải tiếp tục thực hiện giao kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trương N và bà Đặng TN tại thửa đất số 1074, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng đất: trồng lúa, diện tích 367m² đất tọa lạc Khóm T, phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

4.1/ Về chi phí thẩm định, đo đạc: 3.537.749 đồng. Bị đơn ông Phan H đồng ý chịu số tiền này. Do ông Trương N và bà Đặng TN đã tạm ứng trước nên buộc ông Phan H trả lại cho ông Trương N và bà Đặng TN số tiền 3.537.749 đồng (Ba triệu, năm trăm ba mươi bảy nghìn, bảy trăm bốn mươi chín đồng).

4.2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trương N và bà Đặng TN không phải chịu án phí sơ thẩm. Được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002519 ngày 24/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

+ Ông Phan H và bà Tạ P cùng liên đới chịu án phí số tiền 33.500.000 đồng (Ba mươi ba triệu, năm trăm nghìn đồng).

5/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn bà Tạ P vắng mặt tại phiên tòa thì được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung 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 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 được sửa đổi, bổ sung.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký tên và đóng dấu**

- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

Đặng Thị Vàng