

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 49/2021/DS-ST
Ngày 27-5-2021
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt
cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng

Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Phước

Ông Hà Văn Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Ngọc Hân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Đồ Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 73/2018/TLST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2018 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Q** (có tên gọi khác là **Qu**), sinh năm 19xx; Địa chỉ số đường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **L**, sinh năm 19xx; Địa chỉ đường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Giấy ủy quyền ngày 19/5/2018); (có mặt)

- Các bị đơn:

1. Bà **B**, sinh năm 19xx; Địa chỉ đường H, phường T, quận K, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

2. Bà **H**, sinh năm 19xx; Địa chỉ đường K, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3. Ông **T**, sinh năm 19xx; (vắng mặt)

4. Bà **Th**, sinh năm 19xx; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn B, H, T, Th: Ông **H1**, sinh năm 19xx; Địa chỉ đường C3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Giấy ủy quyền ngày 29/6/2018); (có mặt)

5. Ông **Th1**, sinh năm 19xx; Địa chỉ: đường K, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **R**, sinh năm 19xx; Địa chỉ đường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Chỗ ở hiện nay: đường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 23-10-2012, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà L là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 11/8/2012, bà Q và các đồng bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng 03 căn nhà, công trình kiến trúc và các tài sản khác trên các thửa đất số 12, diện tích 1.004,6m²; thửa đất số 13, diện tích 1.854,3m²; thửa đất số 16, diện tích 1.433,5m²; thửa đất số 17, diện tích 864,2m² và thửa đất số 18, diện tích 873m² cùng thuộc tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại số 08 đường Nguyễn Chí Thanh, khóm 5, phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, tổng giá trị chuyển nhượng 12.500.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn đã giao cho ông R số tiền 2.000.000.000 đồng để đặt cọc và ông R đã giao số tiền đặt cọc cho các bị đơn nhận là 2.000.000.000 đồng và hẹn trong vòng 70 ngày sẽ xúc tiến việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Lúc đầu do bà L trực tiếp thỏa thuận, sau đó giao cho ông R trực tiếp thỏa thuận giao dịch.

Ngoài ra, hợp đồng đặt cọc còn có các quy định như sau: Bên mua chịu toàn bộ tiền thuế thu nhập cá nhân cho bên bán; Bên mua chịu toàn bộ tiền phí công chứng hợp đồng chuyển nhượng và chi phí sang tên; Bên mua phải hỗ trợ cho bên bán thêm 70.000.000 đồng lãi suất ngân hàng.

Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bên mua phải giao cho bên bán 5,5 tỷ đồng, số tiền 5 tỷ còn lại phải gửi vào tài khoản ngân hàng do đại diện bên bán và bên mua đứng tên chủ tài khoản. Sau 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán thì bên bán tài sản bàn giao đầy đủ tài sản (03 ngôi nhà) cho bên mua, thì bên mua rút 5 tỷ đồng trả cho bên bán, toàn bộ tiền lãi phát sinh bên bán được hưởng.

Ngày 07/10/2012, ông Th1 đại diện bên bán cho bên mua biết sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng sớm hơn thời gian ấn định nên hai bên thống nhất vào ngày 09/10/2012 sẽ tiến hành ký kết hợp đồng, trước khi ký kết hợp đồng bên mua có yêu cầu những người có liên quan như vợ ông Th1, vợ ông T, chồng bà

B và chồng bà H phải cùng nhau ra ký hợp đồng bán nhà đất cho nguyên đơn tại phòng công chứng, còn nếu là tài sản riêng của ông Th1, ông T, bà H thì vợ/chồng người này phải làm bằng văn bản cam kết là tài sản riêng của vợ/chồng mình và đồng ý bán cho nguyên đơn và nội bộ của họ ký văn bản cam kết với nguyên đơn không tranh chấp với nhau thì nguyên đơn mới dám ký hợp đồng mua bán và trả tiền cho bên bán theo quy định, vì giá trị giao dịch khá lớn. Thế nhưng khi bên mua lên Phòng công chứng số 1 thì được trả lời giấy tờ của bên bán chưa hợp lệ, vì chưa có mặt vợ của ông Th1, vợ ông T, chồng bà H, chồng bà B và bên bán chưa nộp đủ bản chính giấy tờ nhà đất, vì có một số tài sản chuyển nhượng còn đang thế chấp Ngân hàng nên Phòng công chứng số 1 từ chối không chứng thực hợp đồng. Sau đó, bên bán đề nghị đem hồ sơ lên Văn phòng công chứng X để công chứng nhưng Văn phòng công chứng X không đồng ý, vì chưa có ý kiến của vợ ông Th1, vợ ông T, chồng bà B, chồng bà H và tài sản chuyển nhượng còn đang thế chấp tại Ngân hàng nên bên mua đem toàn bộ số tiền 10,5 tỷ đồng về.

Trước đó ngày 08/10/2012, vợ ông Th1 có điện thoại cho em của nguyên đơn, nói rằng bà D không đồng ý bán nhà đất, vì tài sản chuyển nhượng có một phần tài sản chung của bà và ông Th1. Thấy vậy, nguyên đơn nhờ người quen ông R liên hệ Phòng công chứng số 1 hỏi thì được trả lời khi mua bán phải có chữ ký của cả vợ chồng ông Th1, vợ ông T, chồng bà B, chồng bà H hoặc những người này làm văn bản là tài sản riêng của vợ/chồng mình thì mới ký hợp đồng được. Tuy nhiên, nội bộ trong gia đình bên bán không thỏa thuận được với nhau và tài sản có dấu hiệu tranh chấp nên toàn bộ số tiền 10,5 tỷ đồng của nguyên đơn đem về dự định trả cho bị đơn chưa được sử dụng làm thiệt hại đến quyền lợi của nguyên đơn.

Bên cạnh đó, theo nguyên đơn được biết vợ ông Th1 bà D đang nộp đơn khởi kiện ông Th1 để ly hôn và chia tài sản nhà đất nhưng chưa được giải quyết xong. Do đó, nguyên đơn chỉ tin tưởng vào sự công bằng và sự làm việc đúng pháp luật của Phòng công chứng số 1 nhà nước. Thế nhưng yêu cầu của nguyên đơn không được bên bán đồng ý, bên bán cứ khẳng định rằng không cần vợ ông Th1, vợ ông T, chồng bà B, chồng bà H ký hợp đồng bán nhà đất cho nguyên đơn hay phải làm văn bản cam kết tài sản riêng.

Vì vậy, nguyên đơn thấy rằng việc mua bán không minh bạch, bên bán không ngay tình và tài sản mua bán có dấu hiệu tranh chấp chưa được Tòa án giải quyết. Nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2012 giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết vô hiệu; Buộc bà Th, B, H, Th1 và T phải cùng nhau trả cho nguyên đơn 2.000.000.000 đồng tiền đặt cọc; Tiền lãi phát sinh từ ngày 11/8/2012 với mức lãi suất 2%/tháng (tạm tính là 93.000.000 đồng) và bồi thường thiệt hại bằng 5% giá trị hợp đồng là 100.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Nay rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về tiền lãi và bồi thường thiệt hại, chỉ yêu cầu các bị đơn hoàn trả 2.000.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Theo tờ tường trình bày 14 tháng 11 năm 2012 và các lời khai tại phiên tòa ông H1 là người đại diện của các bị đơn bà Th, bà B, bà H, ông T; bị đơn ông Th1 trình bày: Thừa nhận bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như nguyên đơn trình bày. Nhưng việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được tiến hành tại nhà bà H vào lúc 11 giờ ngày 11/8/2012, khi thỏa thuận chỉ có ông R và các bị đơn, giá chuyển nhượng chỉ có 11 tỷ đồng, ông R đề nghị ghi giá 12,5 tỷ đồng, vì cho rằng ông và bà Q đứng ra mua dùm người quen, giao cho bà Q đứng tên, nên ông R được hưởng tiền chênh lệch là 1.500.000.000 đồng. Đồng thời, ông R đề nghị đặt cọc 500.000.000 đồng, nhưng ghi trong hợp đồng đặt cọc là 2 tỷ đồng để ông R và bà Q được nhận trước số tiền chênh lệch 1,5 tỷ đồng. Thời hạn ký hợp đồng là 70 ngày, kể từ ngày 11/8/2012, lúc đầu phía bị đơn không đồng ý ghi như vậy nhưng do ông R thuyết phục là bên mua sẽ không phạt cọc trong mọi trường hợp, trừ trường hợp phía bị đơn không chuyển nhượng đất cho bên mua, kể cả khi có tranh chấp thì bên mua vẫn chờ cho đến khi giải quyết tranh chấp xong thì tiếp tục ký hợp đồng. Do gia đình phía bị đơn gặp khó khăn về kinh tế và rất muốn chuyển nhượng sớm để giải quyết khó khăn, nên phía bị đơn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với nội dung như đã nêu trên. Khi thỏa thuận từ ban đầu đến khi ký kết hợp đồng đặt cọc chỉ có ông R trực tiếp giao dịch. Khi bị đơn hỏi người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thật sự là ai thì ông R cũng không tiết lộ và chỉ nói mua dùm cho người quen ở nước ngoài và giao cho bà Q đứng tên, trong quá trình giao dịch và ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà Q không có xuất hiện.

Ngày 09/10/2012, các bị đơn và ông R, bà Q cùng ra công chứng để ký kết hợp đồng. Vào lúc 10 giờ 30 phút cùng ngày hai bên lên Phòng công chứng số 1 thuộc Sở tư pháp tỉnh Sóc Trăng để hỏi về thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi công chứng viên xem xét và cho rằng đất này từng cá nhân đứng tên nên việc ký kết hợp đồng là hợp lệ. Tuy nhiên, do hết giờ làm việc buổi sáng hai bên thống nhất đầu giờ chiều cùng ngày đến Văn phòng công chứng X để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi tiếp nhận và xem xét công chứng viên yêu cầu bổ sung tờ xác nhận tài sản riêng của ông Th1, T hoặc vợ cùng lên ký hợp đồng, sau đó hai bên thống nhất khi bên bán bổ sung đủ theo yêu cầu của công chứng viên sẽ lên Văn phòng công chứng X để ký hợp đồng.

Ngày 18/10/2012, phía bị đơn đã cung cấp giấy xác nhận tài sản riêng của ông T và vợ ông Th1 cùng lên ký hợp đồng chuyển nhượng và công chứng viên đã xác nhận phía bị đơn đã nộp đầy đủ các giấy tờ có liên quan và đủ điều kiện để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong ngày 18/10/2012 ông Th1 đã điện thoại cho ông R và yêu cầu thỏa thuận thời gian cụ thể đến Văn phòng công chứng X ký hợp đồng chuyển nhượng, ông R cho rằng để báo lại

cho bên mua và sẽ cho phía bị đơn biết thời gian cụ thể. Đến sáng ngày 22/10/2012 ông R nhắn tin cho ông Th1 là đầu giờ chiều cùng ngày 22/10/2012 bên mua sẽ đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng với phía bị đơn. Đến 13 giờ 30 phút phía bị đơn và bà D (vợ ông Th1) cùng chồng bà B, chồng bà H đến văn phòng công chứng X mang theo đầy đủ các loại giấy tờ liên quan để ký hợp đồng với bà Q và chờ đến hết giờ làm việc bà Q cũng không đến.

Trên tinh thần thiện chí và tôn trọng lẫn nhau, do đó ngày 29/10/2012 phía bị đơn đã gửi thông báo gia hạn cho bà Q trong thời hạn 05 ngày, kể từ khi nhận được thông báo phải liên lạc với phía bị đơn để ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nếu bà Q cố tình không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà Q phải mất tiền cọc. Tuy nhiên, sau khi nhận được thông báo hết thời hạn 05 ngày bà Q vẫn không liên lạc với phía bị đơn để ký hợp đồng.

Phía bị đơn chỉ thừa nhận có nhận tiền cọc của bà Q là 500.000.000 đồng, không phải 2.000.000.000 đồng như phía nguyên đơn trình bày và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, vì nguyên đơn có lỗi không đến ký hợp đồng.

Theo tờ tường trình ngày 19 tháng 12 năm 2012, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại đơn yêu cầu xét xử vắng mặt đề ngày 26 tháng 6 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông R trình bày:

Đối với việc giao kết hợp đồng đặt cọc: Việc nguyên đơn cho rằng có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 03 ngôi nhà, công trình kiến trúc và 05 thửa đất số 12, 13, 16, 17, 18 với giá 12,5 tỷ đồng là đúng sự thật, còn bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng là 11 tỷ đồng là không đúng. Ông là người quen biết với cả nguyên đơn lẫn bị đơn và chính bản thân ông là người giới thiệu hai bên mua bán, chuyển nhượng với nhau. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bên bán yêu cầu ông ký tên với tư cách là người đại diện giao dịch. Khi ký tên ông hỏi người đại diện giao dịch là gì thì người đại diện bên bán hiểu biết pháp luật giải thích là người giới thiệu mua bán chứng kiến giao dịch theo pháp luật. Do thấy rằng việc giao dịch giữa hai bên là tự nguyện và đúng ý chí nên ông mới ký tên.

Đối với số tiền đặt cọc: Ông xin cam đoan và khai đúng sự thật là số tiền đặt cọc 02 tỷ đồng. Ngay trong ngày ký hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn giao cho bị đơn 02 tỷ đồng là vì lúc đó ông có mặt và việc giao tiền xảy ra ngày lúc hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc. Chính phía bị đơn còn mượn hợp màu của ông để lăn tay vào biên nhận tiền cọc 02 tỷ đồng. Vì vậy, ông khẳng định với quý Tòa là số tiền đặt cọc 02 tỷ đồng như nguyên đơn trình bày là đúng, còn bị đơn trình bày số tiền đặt cọc 500 triệu đồng là không đúng, vì không có thật. Việc mua bán của nguyên đơn và bị đơn, nguyên đơn là người trực tiếp mua, bị đơn là người trực tiếp bán. Ông chỉ đứng ra giới thiệu cho hai bên mua bán gặp nhau

bàn bạc nên không có việc hưởng chênh lệch 1,5 tỷ đồng. Do hai bên mua bán đều quen biết với ông nên ông chỉ giới thiệu dùm cho họ được mua, được bán.

Đối với thủ tục chuyển nhượng: Hai bên thỏa thuận trong vòng 70 ngày kể từ ngày đặt cọc sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Phía bị đơn yêu cầu ký hợp đồng sớm là có thật. Khi đó chính ông cũng có đi cùng đến Văn phòng công chứng nhà nước. Tại đây công chứng viên yêu cầu là phải có bản cam kết tài sản riêng của những người là vợ, chồng và phải có bản chính giấy đất xóa thế chấp. Vì vậy, thủ tục công chứng không hợp lệ. Ngay lập tức phía bị đơn nói là để đi đến công chứng tư quen biết hỏi thử, nhờ ký dùm thì Văn phòng công chứng X cũng trả lời là không đủ thủ tục chuyển nhượng giống như công chứng nhà nước đã nói. Từ đó việc chuyển nhượng không thành. Nay yêu cầu Tòa án xét xử xem xét chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ tranh chấp, xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng quy định.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nguyên đơn số tiền cọc 500.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án theo quy định pháp luật. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền 1.500.000.000 đồng. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tiền lãi và bồi thường do vi phạm hợp đồng, vì đại diện của nguyên đơn rút yêu cầu tại tòa.

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:

Về tố tụng:

[1] Về sự có mặt của đương sự: Nguyên đơn bà Q (Qu) vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện theo ủy quyền là bà L tham gia phiên tòa; bị đơn bà B, bà H, ông T, bà Th vắng mặt tại phiên tòa, nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông H1 tham gia phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông R vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt đề ngày 26/6/2018. Căn cứ

vào khoản 2 Điều 227; khoản 1, 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Q (Qu) yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11-8-2012 vô hiệu, buộc bị đơn bà Th, ông T, bà H, bà B và ông Th1 trả số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng. Nên đây là tranh chấp về dân sự và quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thẩm quyền giải quyết: Nơi ký kết và thực hiện hợp đồng tại thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Bị đơn có nơi cư trú tại thành phố S. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng.

Về nội dung:

[4] Xét yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 11-8-2012, thấy:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 11/8/2012 các bên có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng các phần đất và 03 ngôi nhà ở, công trình kiến trúc và các tài sản khác trên các thửa đất số 12 với diện tích 1004,6m²; thửa đất số 13 với diện tích 1854,3m²; thửa đất số 16 với diện tích 1433,5m²; thửa đất số 17 diện tích 864,2m² và thửa đất số 18 với diện tích 873m² cùng tờ bản đồ số 26 tọa lạc số 08, đường Nguyễn Chí Thanh, Khóm 5, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Các bên ký kết đều có đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; tài sản mà các bên hướng tới giao dịch chuyển nhượng là nhà và đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu hợp pháp. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì Hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2012 làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đã ký kết hợp đồng.

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2012 thì các bên thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng là 70 ngày, kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn cho rằng phía bị đơn muốn ký hợp đồng chuyển nhượng sớm hơn thời gian đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc và được các bên thống nhất vào ngày 09/10/2012 sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng; tại Tờ tường trình ngày 14/11/2012 các bị đơn cũng thừa nhận với nội dung “Ngày 09/10/2012 chúng tôi và ông R, bà Q cùng ra công chứng để ký kết hợp đồng”. Do đó, có căn cứ xác định các bên thống nhất vào ngày 09/10/2012 tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 09/10/2012 như đã thỏa thuận hai bên đến Phòng Công chứng số 1 thuộc Sở Tư pháp tỉnh Sóc Trăng và Văn phòng công chứng X để ký kết

hợp đồng, nhưng không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn cho rằng là do tài sản bên bán chưa cung cấp được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì lúc này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T đang thế chấp tại Ngân hàng, tài sản chưa có xác nhận là tài sản riêng của vợ/chồng, nên Công chứng viên không đồng ý công chứng hợp đồng; tại Tờ tường trình ngày 14/11/2012 các bị đơn trình bày: *“Ngày 09/10/2012 các bị đơn và ông R, bà Q ra công chứng để ký kết hợp đồng. Vào lúc 10 giờ 30 phút cùng ngày hai bên lên phòng công chứng số 1 thuộc Sở tư pháp tỉnh Sóc Trăng để hỏi về thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi công chứng viên xem xét và cho rằng đất này từng cá nhân đứng tên nên việc ký kết hợp đồng là hợp lệ. Tuy nhiên, do hết giờ làm việc buổi sáng hai bên thống nhất đầu giờ chiều cùng ngày đến Văn phòng công chứng X để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi tiếp nhận và xem xét công chứng viên yêu cầu bổ sung tờ xác nhận tài sản riêng của ông Th1, T hoặc vợ cùng lên ký hợp đồng, sau đó hai bên thống nhất khi bên bán bổ sung đủ theo yêu cầu của công chứng viên sẽ lên Văn phòng công chứng X để ký hợp đồng”*.

Mặt khác, lúc ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà D là vợ của ông Th1 có tranh chấp với ông Th1 phần đất mà ông Th1 thỏa thuận bán cho bà Q. Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện vào ngày 09/10/2012 bà D có nộp đơn khởi kiện xin ly hôn ông Th1 và có yêu cầu chia phần đất mà ông Th1 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Q. Tòa án có Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phân chia tài sản của bà D, nhưng do bà D không đóng tiền nên Tòa án trả lại đơn khởi kiện và đến ngày 21/01/2013 thì bà D tiếp tục khởi kiện ly hôn ông Th1 và cũng có yêu cầu phân chia phần đất mà ông Th1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Q. Đến ngày 20/3/2013 thì giữa ông Th1 với bà D mới thỏa thuận xong việc phân chia phần đất này. Đối với Thửa đất số 16 của ông T vào thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng lại thế chấp Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh X để vay số tiền 500.000.000 đồng. Như vậy, trong thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa bà D với ông Th1 có tranh chấp và thửa đất chuyển nhượng của ông T đang thế chấp bảo đảm tại Ngân hàng, dẫn đến bị đơn không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn.

Như vậy, tại thời điểm các bên thỏa thuận đặt cọc, thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có một phần đất đang thế chấp tại Ngân hàng, một phần đất có tranh chấp, trong khi tại Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc quy định nghĩa vụ của bên bán phải đảm bảo tài sản không có tranh chấp. Do đó, các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng được là lỗi do phía bị đơn. Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố chấm dứt hiệu lực hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2012 và buộc các bị đơn trả tiền cọc là có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét số tiền đặt cọc thấy: Nguyên đơn cung cấp được bản chính Hợp đồng đặt cọc và biên nhận tiền cùng ngày 11/8/2012 do các bị đơn ký nhận và

các bị đơn cũng thừa nhận chữ viết tên, chữ ký và dấu lấn tay là của các bị đơn. Theo nội dung hợp đồng thể hiện các bị đơn có nhận tiền đặt cọc của nguyên đơn là 2.000.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Các bị đơn không thừa nhận đã nhận số tiền cọc là 2.000.000.000 đồng, mà cho rằng chỉ nhận số tiền cọc là 500.000.000 đồng, nhưng ông R kêu ghi nhận số tiền là 2.000.000.000 đồng là để ông R hưởng số tiền chênh lệch.

Bị đơn ông Th1 với ông H1 là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà B, bà H, ông T, bà Th có cung cấp được 04 đoạn ghi âm và có bản tự khai về nguồn gốc xuất xứ của các đoạn ghi âm là do ông Th1 tự thu âm. Ông Th1 và ông H1 cho rằng 03 đoạn ghi âm được ghi ký hiệu Thoại001.amr (thời lượng 09 phút 29 giây), Thoại002.amr (thời lượng 13 phút 12 giây), Thoại003.amr (thời lượng 14 phút 30 giây) là thu âm thỏa thuận giao dịch, đặt cọc giữa bị đơn với ông R và 01 đoạn ghi âm buổi hòa giải do Tòa án tổ chức được ghi ký hiệu “ghi âm buổi hòa giải ngày 07/01/2013”. Đồng thời, ông H1 và ông Th1 yêu cầu trưng cầu giám định tiếng nói của ông R trong 03 đoạn ghi âm ký hiệu Thoại001, Thoại002, Thoại003 với mẫu so sánh là tiếng nói của ông R trong đoạn ghi âm hòa giải do Tòa án tổ chức.

Tòa án đã triệu tập ông R đến lần thứ hai để tiến hành thu âm tiếng nói, nhưng ông R không có mặt để Tòa án ghi âm. Tòa án không thu được mẫu tiếng nói của ông R. Ông H1 và ông Th1 yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định tiếng nói của ông R trong 03 đoạn ghi âm ký hiệu Thoại001, Thoại002, Thoại003 so sánh với giọng nói mà ông H1 và ông Th1 cho rằng là giọng nói của ông R, tại phiên hòa giải ngày 07/01/2013 có mặt ông R tham gia tại các thời điểm 29 phút 30 giây đến 38 phút 36 giây, 48 phút 41 giây đến 49 phút 22 giây. Tại các thời điểm nêu trên của phiên hòa giải ngày 07/01/2013 thì thẩm phán chủ trì phiên hòa giải có kiểm tra căn cước lý lịch thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên hòa giải tự xưng họ tên là R. Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác minh, thu thập chứng cứ. Do đó, việc yêu cầu giám định tiếng nói là cần thiết cho việc giải quyết vụ án.

Tòa án trưng cầu giám định với kết quả tại Kết luận giám định số 4888/C09B ngày 05/01/2021 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh - Viện khoa học hình sự Bộ Công an kết luận tiếng nói của người nam (Ký hiệu “R” trong “Bản dịch nội dung”) trong 03 file âm thanh mẫu cần giám định và tiếng nói của người có họ tên là “R” trong mẫu so sánh là của cùng một người nói ra. Đồng thời, tại Bản dịch nội dung file ghi âm “Thoại001.amr” thì tại trang 1, 2 của bản dịch thời gian 01:40 người Nam1 nói có nội dung “Cái đó là một, cái thứ hai là bây giờ chút nữa anh ký cho cái xác nhận này” thì ông R trả lời “Rồi” tiếp tục người Nam1 nói “Là là xác nhận là rõ ràng anh là người đại diện cho bà Q, đó là đi đặt cọc là số tiền tui nhận là năm trăm, năm trăm triệu, còn cái số kia chẳng qua ghi trong cái hợp đồng là trong hợp đồng đặt cọc là vậy

thôi và tui ghi một số điều khoản cũng tương tự như của anh, thì nó tương tự vậy để tui tui giữ cái đó thôi, còn khi sau này xong tui tui sẽ trả cho anh hoặc là xóa bỏ”; Tại Bản dịch nội dung file ghi âm “Thoại002.amr” thì tại trang 9 của bản dịch thời gian 03:43 người hội thoại là ông R nói có nội dung “Nhưng mà trong khi đó nhà bán không có bung thể bung gì hết, ở đây bây giờ nói ví dụ bán cho người ta đi thì phải kê cái tiền đó lên để thuê má này kia nọ rồi người ta không có muốn coi như là ủng hộ cái đó bởi vậy ghi trong hợp đồng là mười hai tỷ rưỡi, đó, thì bây giờ trước mắt em cọc năm trăm thì ở đây yêu cầu nhận giùm là hai tỷ là coi như là còn lại mười tỷ rưỡi, còn giả sử như như trong cái hợp đồng này, nếu trong gia đình thêm tổng cộng mười một tỷ rồi thì lúc đó mới bán đất giấy tờ người ta mới ký bán”; Tại Bản dịch nội dung file ghi âm “Thoại003.amr” thì tại trang 11 của bản dịch thời gian 00:51 người hội thoại là Nam1 nói có nội dung “Cán sao được, bây giờ lo, anh đưa tui có năm trăm hà mà anh kêu tui cái cái cái ghi nhận cái hợp đồng đặt cọc tới hai tỷ mà anh thử tưởng tượng coi sao hông lo” thì ông R đáp “Đồng ý nhưng với điều kiện anh lo là với điều kiện là khi nào anh không có muốn bán miếng đất này, anh muốn coi như là nhận tiền rồi mai một anh nghĩ thì anh sợ thường tiền cọc nhiều nhưng thật ra trong nhà quyết tâm muốn bán miếng đất này, thì không có cái gì mà phải lo hết”. Tại thời gian 00:51 người hội thoại là ông R nói có nội dung “Ừa! Nếu mà vậy thì anh đâu có thường cọc đâu mà anh phải lo” thì người Nam1 trả lời “Hông, nhưng mà tui sợ, tiền bạc nó phải minh bạch, đưa nhiều tui nhận nhiều, chứ bây giờ có năm mà bây giờ anh, anh bắt tui ghi tới hai tỷ rồi ai hông sợ, bây giờ tui làm thí vụ anh đứng vị trí anh, anh sợ hông”. Do đó, có căn cứ xác định việc thỏa thuận giao dịch mua bán nhà, chuyển nhượng đất, hợp đồng đặt cọc đều do ông R với các bị đơn thỏa thuận và số tiền đặt cọc các bị đơn nhận là 500.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, nguyên đơn yêu cầu các bị đơn trả 2.000.000.000 đồng tiền cọc là có căn cứ chấp nhận một phần.

[6] Xét nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc. Nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[7] Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận.

[8] Về án phí, bị đơn phải chịu đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

[9] Về chi phí tố tụng khác (giám định), bị đơn phải chịu tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 5; Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227; khoản 1, 2 Điều 228; Điều 147; Điều 161; Khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 288; Điều 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Q (Qu).

Buộc bị đơn bà Th, ông T, bà H, bà B và ông Th1 liên đới trả nguyên đơn bà Q (Qu) số tiền là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn bà Q (Qu) có đơn yêu cầu thi hành án, bà Th, bà B, bà H, ông Th1, ông T còn phải chịu tiền lãi do chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Q (Qu) yêu cầu bị đơn bà Th, ông T, bà H, bà B và ông Th1 liên đới trả số tiền là 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*).

3. Đình chỉ xét xử đối với hai yêu cầu của nguyên đơn: Yêu cầu buộc các bị đơn trả tiền lãi phát sinh của số tiền 2.000.000.000 đồng, theo mức lãi suất 2%/tháng từ ngày 11/8/2012 (tạm tính là 93.000.000 đồng) và yêu cầu buộc các bị đơn bồi thường thiệt hại 5% giá trị hợp đồng là 100.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng.

4. Về án phí:

Bị đơn ông T, bà H, bà B và ông Th1 phải liên đới nộp số tiền 19.200.000 đồng. Đối với bà Th thuộc trường hợp được miễn án phí.

Nguyên đơn bà Q (Qu) phải nộp số tiền 57.000.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền 37.930.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 007077 ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Sóc Trăng. Bà Q (Qu) phải nộp thêm số tiền 19.070.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng khác (giám định) với số tiền 7.100.000 đồng. Bị đơn bà Th, ông T, bà H, bà B, ông Th1 phải nộp số tiền 1.775.000 đồng. Bị đơn đã

thực hiện xong. Nguyên đơn bà Q (Qu) phải nộp số tiền 5.325.000 đồng để trả cho bị đơn, do bị đơn đã nộp tạm ứng trước.

6. Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được cấp, tổng đạt hợp lệ theo quy định pháp luật. Để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014, 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 9 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND TPST;
- Chi cục THADS TPST;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Lê Vũ Huy Hoàng