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

Bản án số: **17**/2018/DS-ST
Ngày: 19 - 4 - 2018
V/v "*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và đất; tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Dũ**.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Trần Văn Việt**.

2. Bà **Lý Thị Sẩm**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Quốc Việt** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà **Trần Hồng Diễm** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 19 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2008/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2008, về việc "*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và đất",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 19/2018/QĐST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự sơ thẩm số: 24/2018/QĐST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **A**; địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

1.2. Bà **B**; địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

** Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn:* Bà **W**; địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 08/12/2008, *có mặt)*

2. Bị đơn: Bà **C**; địa chỉ (thường trú): ấp X1, xã Y1, huyện Z1, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: Thụy Điển. *(vắng mặt)*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **NLQ1**; địa chỉ: Thụy Điển. *(vắng mặt)*

3.2. Bà **NLQ2**; địa chỉ: ấp X2, xã Y2, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

3.3. Ông **NLQ3**; địa chỉ: ấp X3, xã Y3, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

3.4. Ông **NLQ4**; địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

3.5. Bà **NLQ5**; địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 12/11/2008, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, các nguyên đơn A và B (do bà W là người đại diện hợp pháp) trình bày: Ông A, bà B có thỏa thuận mua căn nhà và đất của bà C tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng với giá 180.000.000 đồng. Ngày 11/6/2008 ông A, bà B đã đặt cọc cho bà C với số tiền 10.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trong vòng 15 ngày kể từ ngày đặt cọc bà C sẽ chuộc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (do bà C cầm cho bà NLQ2) để cùng ông A, bà B đến Phòng công chứng nhà nước tỉnh Sóc Trăng lập hợp đồng mua bán nhà, đất và ông A, bà B sẽ trả đủ số tiền còn lại là 170.000.000 đồng cho bà C nhưng đến hẹn bà C không đến vì bản chính giấy chứng nhận bà C đang cầm cho bà NLQ2 nhưng bà NLQ2 cầm lại cho bà T, nên bà C hẹn thêm 02 ngày nữa sẽ chuộc giấy chứng nhận về. Đến ngày 24/6/2008 bà C, bà NLQ2 đến báo với ông A, bà B là bà T không đồng ý cho chuộc lại giấy chứng nhận. Đồng thời, bà C, bà NLQ2 yêu cầu ông A, bà B cho mượn lại giấy ủy quyền của ông NLQ1 để kiện đòi bà T phải trả giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà C.

Ông A, bà B rất có thiện chí mua căn nhà này để có nơi ăn, chốn ở nhưng bà C đã cố tình không thực hiện hợp đồng, cố tình kéo dài nhằm chiếm đoạt số tiền đặt cọc của ông A, bà B, nên vào ngày 22/7/2008 ông A, bà B đã làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng bà C vẫn lánh mặt.

Nay ông A, bà B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà C phải mang bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đến Phòng công chứng nhà nước tỉnh Sóc Trăng để lập hợp đồng mua bán nhà, đất theo như hai bên đã thỏa thuận. Nếu bà C không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì buộc bà C phải hoàn trả cho ông A, bà B số tiền 10.000.000 đồng tiền đặt cọc và 10.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 20.000.000 đồng, do việc bà C đơn phương không thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc.

Tại biên bản lấy khai ngày 27/5/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và tại phiên tòa sơ thẩm bà W đại diện cho ông A, bà B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, đất (theo Giấy chuyển nhượng nhà ở, đất ở ngày 11/6/2008) mà bà C đã ký kết với ông A, bà B.

- Bị đơn C, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4 và NLQ5: Trong quá trình giải quyết vụ án không có ý kiến trình bày.

* Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; do các đương sự khác đều vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phân tích yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn; tính có căn cứ, hợp pháp của yêu cầu khởi kiện, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng và phạt cọc 10.000.000 đồng, tổng cộng là 20.000.000 đồng; không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, đất (theo Giấy chuyển nhượng nhà ở, đất ở ngày 11/6/2008) mà bị đơn đã ký kết với các nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, theo phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

*** <u>Về tố tụng</u>:**

[1] Về quan hệ pháp luật:

Căn cứ theo nội dung yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn trong đơn khởi kiện đề ngày 12/11/2008 và lời trình bày của người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn tại biên bản lấy khai ngày 27/5/2015 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý vụ án và đưa vụ án ra xét xử với quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và đất*" là đúng nhưng chưa đầy đủ, bởi vì ngoài việc các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, đất (theo Giấy chuyển nhượng nhà ở, đất ở ngày 11/6/2008) mà bị đơn đã ký kết với các nguyên đơn thì các nguyên đơn còn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng và phạt cọc 10.000.000 đồng, tổng cộng là 20.000.000 đồng trong trường hợp hợp đồng mua bán nhà, đất nêu trên không thể tiếp tục thực hiện được, cho nên trong vụ án này còn có quan hệ pháp luật cần phải giải quyết là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật trong vụ án này là "*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và đất*; *tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* cho đầy đủ và đúng theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết:

Trong vụ án này, bị đơn bà C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 hiện nay đang định cư tại Thụy Điển; đồng thời, tranh chấp giữa các đương sự có liên quan đến quyền đối với tài sản là nhà, đất thuộc thửa số 575, tờ bản đồ số 08, diện tích 106m^2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng là bất động sản nằm trên lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý, xét xử vụ án là đúng thẩm quyền theo khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 470 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[3] Về việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa:

- Đối với bị đơn bà C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1: Theo các tài liệu chứng cứ do các nguyên đơn cung cấp đã có căn cứ xác định hiện nay bà C, ông NLQ1 đã sang Thụy Điển định cư và có địa chỉ rõ ràng tại Thụy Điển, từ sau khi

sang Thụy Điển cho đến nay thì bà C, ông NLQ1 không có trở về Việt Nam. Sau khi thụ lý vụ án này, Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã thực hiện rất nhiều biện pháp để thông báo cho bà C, ông NLQ1 biết về yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn như xác minh về thông tin xuất nhập cảnh của bà C, ủy thác tư pháp tống đạt Thông báo thụ lý vụ án cho bà C, ông NLQ1… nhưng đều không có kết quả. *Về việc xác minh thông tin xuất nhập cảnh của bà C:* Phòng quản lý xuất nhập cảnh - Công an tỉnh Sóc Trăng đã có Văn bản số 1372/CV-PA18, ngày 29/9/2008 và Văn bản số 2077/XNC, ngày 15/12/2014, đều có nội dung xác nhận bà C đã xuất cảnh ra khỏi Việt Nam vào ngày 17/8/2008, cho đến hiện nay vẫn chưa có thông tin về việc bà C nhập cảnh trở lại Việt Nam. *Về việc ủy thác tư pháp tống đạt Thông báo thụ lý vụ án cho bà C, ông NLQ1:* Vào ngày 22/8/2013, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã lập hồ sơ ủy thác tư pháp tống đạt Thông báo thụ lý vụ án số 3641/2008/TB.TLVA ngày 05/12/2008 cho bà C, ông NLQ1 để thông báo cho bà C, ông NLQ1 biết về nội dung yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Sau đó, Bộ Tư pháp đã có Văn bản số 4479/BTP-PLQT ngày 26/9/2013 thông báo cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng được biết là Bộ Tư pháp đã chuyển hồ sơ ủy thác tư pháp cho Bộ ngoại giao (Cục Lãnh sự) để thực hiện ủy thác tư pháp. Đến ngày 08/12/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng có Văn bản số 1459/2017/CV-TA đề nghị Bộ Tư pháp thông báo về kết quả thực hiện việc tống đạt Thông báo thụ lý vụ án số 3641/2008/TB.TLVA ngày 05/12/2008 cho bà C, ông NLQ1, nhưng cho đến nay Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng vẫn không nhận được thông báo trả lời của Bộ Tư pháp. Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt bà C, ông NLQ1. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm c khoản 5 Điều 477 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bà C, ông NLQ1.

- Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ2, ông NLQ3, ông NLQ4 và bà NLQ5: Những người này đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do, cho nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bà NLQ2, ông NLQ3, ông NLQ4 và bà NLQ5.

*** <u>Về nội dung</u>:**

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, đất (theo Giấy chuyển nhượng nhà ở, đất ở ngày 11/6/2008) mà bị đơn đã ký kết với các nguyên đơn:

[4.1] Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ đã có căn cứ xác định vào năm 2008, giữa bà C với ông A, bà B có ký kết với nhau Giấy chuyển nhượng nhà ở đất ở ngày 11/6/2008, để thỏa thuận về việc bà C chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa số 575, tờ bản đồ số 08, diện tích 106m^2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng cho ông A, bà B với giá là 180.000.000 đồng. Nhà, đất nêu trên là tài sản chung của bà C và ông NLQ1; tại thời điểm đó tuy ông NLQ1 đang ở Thụy Điển nhưng ông NLQ1 có làm giấy ủy quyền cho bà C ở Việt Nam được toàn quyền chuyển nhượng nhà, đất nêu trên.

[4.2] Về mặt nội dung thì Giấy chuyển nhượng nhà ở đất ở ngày 11/6/2008 được xem là hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất; tại thời điểm ký kết hợp đồng này thì cả hai bên tham gia giao dịch là bà C và ông A, bà B đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự,

việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, về mặt hình thức thì Giấy chuyển nhượng nhà ở đất ở ngày 11/6/2008 không tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật. Cụ thể, theo các Điều 122, 124 và 127 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì trong trường hợp pháp luật quy định về hình thức của giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó, nếu không tuân theo đúng quy định thì giao dịch dân sự bị vô hiệu; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất*". Như vậy, đối chiếu với các quy định của pháp luật tương ứng nêu trên thì Giấy chuyển nhượng nhà ở đất ở ngày 11/6/2008 chỉ có chữ ký của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và người làm chứng, chứ không được công chứng, chứng thực, nên đã bị vô hiệu do vi phạm về hình thức.

[4.3] Mặt khác, cho đến thời điểm hiện tại, ông A, bà B vẫn chưa thực hiện thủ tục đăng ký sang tên nhà, đất nhận chuyển nhượng từ bà C tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và bà C cũng chưa bàn giao nhà, đất cho ông A, bà B quản lý, sử dụng. Đồng thời, nhà, đất nhận chuyển nhượng đã được cầm cố (thực tế là cầm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở) và chuyển nhượng qua rất nhiều người và hiện tại không phải do bà C đang trực tiếp quản lý, sử dụng; bản thân bà C là bên chuyển nhượng nhà, đất thì hiện nay cũng không có mặt ở Việt Nam nên không thể cùng với ông A, bà B hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng, sang tên đối với nhà, đất.

[4.4] Do đó, việc ông A, bà B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất (theo Giấy chuyển nhượng nhà ở đất ở ngày 11/6/2008) là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng và phạt cọc 10.000.000 đồng, tổng cộng là 20.000.000 đồng:

[5.1] Ngoài việc có nội dung ghi nhận về thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất thì Giấy chuyển nhượng nhà ở đất ở ngày 11/6/2008 còn có nội dung ghi nhận về việc ông A, bà B thỏa thuận đặt cọc cho bà C để đảm bảo cho việc hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Theo đó ông A, bà B sẽ đặt cọc trước cho bà C số tiền là 10.000.000 đồng, hẹn trong vòng 15 ngày kể từ ngày đặt cọc mà hai bên ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất chính thức thì ông A, bà B sẽ giao cho bà C số tiền chuyển nhượng 170.000.000 đồng còn lại. Số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng nêu trên bà C đã nhận của ông A, bà B nhưng sau đó bà C đã không tiếp tục thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất như hai bên đã thỏa thuận mà xuất cảnh sang Thụy Điển sinh sống cho đến nay.

[5.2] Xét thấy, vấn đề ông A, bà B thỏa thuận đặt cọc với bà C như đã nêu trên được ghi nhận trong Giấy chuyển nhượng nhà ở đất ở ngày 11/6/2008, là phù hợp theo khoản 1 Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005 là "*Việc đặt cọc phải được lập thành văn bản*". Pháp luật không bắt buộc văn bản ghi nhận thỏa thuận đặt cọc phải được công

chứng, chứng thực nên Giấy chuyển nhượng nhà ở đất ở ngày 11/6/2008 về nội dung có đầy đủ chữ ký của ông A, bà B và bà C là đã có giá trị pháp lý ràng buộc trách nhiệm của hai bên phải tuân thủ theo thỏa thuận đặt cọc này. Trong trường hợp này, bà C đã vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên khi cố tình không tiếp tục thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất như hai bên đã thỏa thuận, nên bà C phải có trách nhiệm trả cho ông A, bà B tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc, theo khoản 2 Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[5.3] Do đó, việc ông A, bà B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà C phải hoàn trả số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng và tiền phạt cọc 10.000.000 đồng, tổng cộng là 20.000.000 đồng là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông A, bà B, giải quyết buộc bà C phải hoàn trả cho ông A, bà B tiền đặt cọc 10.000.000 đồng và tiền phạt cọc 10.000.000 đồng, tổng cộng là 20.000.000 đồng; Còn đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông A, bà B về việc buộc bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất (theo Giấy chuyển nhượng nhà ở đất ở ngày 11/6/2008) thì không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp; Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng x 5% = 1.000.000 đồng theo Nghị định số 70-CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng và phạt cọc 10.000.000 đồng, tổng cộng là 20.000.000 đồng; không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, đất (theo Giấy chuyển nhượng nhà ở, đất ở ngày 11/6/2008) mà bị đơn đã ký kết với các nguyên đơn, là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, khoản 1 Điều 273, điểm a khoản 1 Điều 470, điểm c khoản 5 Điều 477 và khoản 3 Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 122, 124, 127, 134, 137, 410, 689, 692, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 105, 106, 107 và 127 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 26 và 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 70-CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông A và bà B về việc buộc bị đơn bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất

(theo Giấy chuyển nhượng nhà ở đất ở ngày 11/6/2008) đối với nhà, đất thuộc thửa số 575, tờ bản đồ số 08, diện tích 106m^2, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông A và bà B về việc buộc bị đơn bà C phải hoàn trả tiền đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất và tiền phạt cọc.

Buộc bà C hoàn trả cho ông A và bà B số tiền đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất là 10.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 10.000.000 đồng, tổng cộng là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông A và bà B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà C chưa thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng bà C còn phải trả lãi cho ông A và bà B đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời giam chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Các nguyên đơn ông A và bà B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho các nguyên đơn ông A và bà B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 4.100.000 đồng (Bốn triệu một trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 008907, ngày 03 tháng 12 năm 2008 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết) để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo trình tự phúc thẩm. Riêng đối với bị đơn bà C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 đang cư trú ở nước ngoài và không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo bản án là 12 tháng, kể từ ngày tuyên án theo khoản 3 Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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, người phải thi hành án 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 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Văn Dũ