

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 02/2022/DS - PT
Ngày : 07 - 01 - 2022
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Văn Tùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng;

Ông Nguyễn Đức Cảnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Xuân Sơn - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Ông Trần Trọng Dân – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 55/2021/TLPT-DS ngày 25-10-2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS – ST ngày 23 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 173/2021/QĐXX-PT ngày 07 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn K; sinh năm 1978; nơi cư trú: Xóm 23, xã GT, huyện GT, tỉnh ND;

- Bị đơn: Ông Vũ Hoài Đ; sinh năm 1964; nơi cư trú: Xóm 24, xã GT, huyện GT, tỉnh ND;

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị T; sinh năm 1964; nơi cư trú: Xóm 24, xã GT, huyện GT, tỉnh ND (văn bản ủy quyền ngày 18-6-2021);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đinh Thị S; sinh năm 1980; nơi cư trú: Xóm 23, xã GT, huyện GT, tỉnh ND;

2. Bà Trần Thị T; sinh năm 1964; nơi cư trú: Xóm 24, xã GT, huyện GT, tỉnh ND;

- *Người kháng cáo:* Vợ chồng ông Trần Văn K và bà Đinh Thị S là nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa: Ông K, bà Sen, bà Thủy có mặt. Ông Đức vắng mặt có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 23-3-2021, bản tự khai và biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn K và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn Thành trình bày:

Ngày 15-3-2016, gia đình ông K và gia đình ông Vũ Hoài Đ ký hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất ông Đức đang sở hữu, sử dụng là 140m² có chiều ngang là 5m, chiều dài là 28m (tại thửa đất số 141, tờ bản đồ số 26, xóm 24 xã Giao Thiện) nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 125m² (do chưa cộng với 15m² là hành lang giao thông đất) với giá 250.000.000 đồng. Trước đó, ngày 18-11-2015, ông K đã đặt cọc trước cho ông Đức 50.000.000 đồng, số tiền còn lại ông K sẽ giao đủ khi ông Đức giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó tới nay, ông Đức chưa làm thủ tục sang tên. Nay ông Trần Văn K đề nghị Tòa án buộc ông Vũ Hoài Đ phải chuyển nhượng phần diện tích 140m² cho ông K và ông K sẽ trả thêm 200.000.000 đồng. Hợp đồng ngày 15-3-2016, không có giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do trong giấy ngày 18-11-2015 đã ghi giá là 250.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm ông Thành trình bày là được bà Sen ủy quyền nhưng không có văn bản ủy quyền và yêu cầu Tòa án công nhận cả 2 hợp đồng và buộc ông Đức phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K; giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu Tòa án tuyên hợp đồng trên vô hiệu.

* Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, bị đơn ông Vũ Hoài Đ trình bày: Ngày 18-11-2015, vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất đang sử dụng cho ông K. Ngày hai bên viết giấy bà Thủy không có nhà và ông đã nhận đặt cọc của ông K 45.000.000 đồng. Do ông K không mua nữa và đã mua đất làm nhà ngay sau đó nên là lỗi của ông K. Ông nhận trả lại ông K tiền đã đặt cọc và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K.

* Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Trần Thị T trình bày: Ông K đã đưa cho ông Đức 45.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất vợ chồng ông bà đang sở hữu, sử dụng tại xóm 24 xã Giao Thiện nhưng trong giấy tờ ghi 50.000.000 đồng vì ông K xin bớt 5.000.000 đồng. Khi hai bên giao nhận tiền, bà Thủy không ở nhà và không ký. Vì vậy, tới ngày 15-3-2016 vợ chồng bà và vợ chồng ông K mới ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 125 m². Sau khi ký hợp đồng, gia đình bà đã mang hợp đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng các tài liệu có liên quan tới văn phòng đăng ký

đất đai huyện Giao Thủy để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do Chứng minh nhân dân của ông K khi đó hết hạn, diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có đất nằm trong quy hoạch giao thông và không có đất ở. Vợ chồng bà đã trao đổi với ông K, ông K cho rằng thủ tục phức tạp và nói không mua nữa, còn số tiền ông K đặt cọc, khi nào có thì trả. Ngay sau đó, ông K mua đất và xây nhà. Từ đó tới nay, hai bên gia đình không ai nhắc tới chuyện này nữa. Nay bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông K đề nghị Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông K là người có lỗi không mua đất nữa và bà có nguyện vọng tiếp tục quản lý, sử dụng đất đang tranh chấp và trả lại ông K 45.000.000 đồng hoặc chuyển nhượng đất cho ông K nhưng ông K phải thanh toán thêm 4/5 giá trị quyền sử dụng đất theo giá của Hội đồng định giá. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Thủy đề nghị Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và sẽ trả lại ông K số tiền đã nhận đặt cọc là 50.000.000 đồng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị S trình bày: Bà đồng ý với các ý kiến của ông K, ông Thành và xin vắng mặt tất cả các phiên tố tụng và phiên tòa.

* Tại biên bản xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ ngày 14-7-2021, cơ sở Ủy ban nhân dân xã Giao Thiện cung cấp: Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp tại bản đồ lập năm 1987 mang tên cụ Hồ (là bố đẻ của ông Đức). Sau đó cụ Hồ chuyển nhượng lại cho các con. Và tới bản đồ năm 2003 mang tên ông Đức với diện tích 720 m², ông Đức đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008. Địa phương có nghe nói về việc mua bán đất giữa ông Đức và ông K còn việc giao dịch cụ thể như thế nào không nắm được; từ trước tới nay, thửa đất được sử dụng ổn định, liên tục, không có tranh chấp về ranh giới với các hộ liền kề, mốc giới, hiện trạng đất không thay đổi.

* Tại biên bản làm việc ngày 21-7-2021, ông Vũ Đức Anh (nguyên cán bộ địa chính xã Giao Thiện) trình bày: Ông được phân công làm công tác địa chính tại xã Giao Thiện từ năm 2005 đến năm 2019. Ngày 15-3-2016, giữa vợ chồng ông K và vợ chồng ông Đức làm hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất vợ chồng ông Đức đang sử dụng với diện tích là 125 m², trong đó có đất vườn là 76 m², đất ao là 49 m². Trong quá trình làm hợp đồng ông có hướng dẫn các bên ghi các nội dung theo hướng dẫn nhưng mục 2 Điều 2 trong hợp đồng bỏ trống để lên văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các đương sự tự ghi. Sau đó do một phần đất chuyển nhượng là đất trong quy hoạch giao thông, không có đất ở nên hai bên không thống nhất về giá để chuyển mục đích sử dụng đất nên không thể tiếp tục làm thủ tục và ông K không mua nữa mà đã mua ngay mảnh đất khác để ở. Từ đó tới nay, các bên không ai ra Ủy ban nhân dân xã làm thủ tục chuyển nhượng đất.

* Tại biên bản làm việc ngày 21-7-2021, văn phòng đăng ký quyền sử dụng cung cấp: hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông Đức chưa được đăng ký tại văn phòng. Không tìm thấy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất và các tài liệu liên quan đến quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Vũ Hoài Đ.

* Kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản cụ thể như sau: thửa đất số 141, tờ bản đồ số 26 tại xóm 24 mang tên hộ ông Vũ Hoài Đ có vị trí như sau: Qua khảo sát đo đạc thực tế nhận thấy: Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 26 tại xóm 24 xã Giao Thiện mang tên hộ ông Vũ Hoài Đ, diện tích 720 m² (trong đó có 35m² đất thuộc đất QHGT), trên đất đã xây dựng nhà 01 nhà mái bằng và các công trình xây dựng khác, có tứ cận liền kề như sau: Phía Bắc giáp đường, phía Đông và phía Nam giáp thổ ông Thuận, phía Tây giáp thổ cụ Hồ.

Đối với phần diện tích đất đang tranh chấp vị trí như sau: phía Bắc giáp đường dài 5m; phía Nam giáp thổ ông Thuận dài 5 m; phía Tây giáp phần đất của nhà ông Đức dài 28 m; phía Đông giáp thổ ông Thuận dài 28 m (trong đó có 1,7 m là đất lưu không) đất vẫn để trống, chưa có các công trình xây dựng, chỉ trồng 01 cây lộc vùng và 05 cây xanh đang do vợ chồng ông Đức quản lý sử dụng.

Giá trị quyền sử dụng đất 5.700.000 đồng/m²; trên đất tranh chấp có trồng 01 cây lộc vùng trị giá 300.000 đồng/cây, 05 cây xanh trị giá 120.000 đồng/cây.

* Bản án sơ thẩm số 22/2021/DS – ST ngày 23 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy đã quyết định: Căn cứ vào các Điều 122, 127, 137, 358, 410, 690, 697, 698, 699, 701 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 228; Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 và Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15-3-2016 vô hiệu.

2. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Vũ Hoài Đ, bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả ông Trần Văn K số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

3. Buộc ông Vũ Hoài Đ, bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả ông Trần Văn K tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo và biện pháp thi hành án của các đương sự.

* Tại đơn kháng cáo ngày 04-10-2021 của vợ chồng ông Trần Văn K và bà Đinh Thị S kháng cáo với nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định hủy bản án sơ thẩm ngày 23-9-2021 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Trần Thị T không chấp nhận lý do kháng cáo của vợ chồng ông K, bà Sen đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K, bà Sen với ông Đức vô hiệu và sẽ trả lại ông K số tiền đã nhận đặt cọc là 50.000.000 đồng. Ông ông K, bà Sen vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng ngày 15-3-2016, gia đình ông K và gia đình ông Vũ Hoài Đ ký hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất ông Đức đang sở hữu, sử dụng là 125m² (tại thửa đất số 141, tờ bản đồ số 26, xóm 24 xã Giao Thiện) với giá 250.000.000 đồng. Trước đó, ngày 18-11-2015, ông K đã đặt cọc trước cho ông Đức 50.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15-3-2016 vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Vũ Hoài Đ, bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả lại ông Trần Văn K số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng là có cơ sở, đảm bảo đúng pháp luật và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn K và ông Vũ Hoài Đ là vô hiệu. Cụ thể, ông Đức phải trả cho ông K tổng cộng số tiền là 100.000.000 đồng. Vì vậy kháng cáo của vợ chồng ông K, bà Sen là không có căn cứ. Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Trần Văn K và bà Đinh Thị S làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được HĐXX chấp nhận xem xét giải quyết.

[2] Về tố tụng: Ông Vũ Hoài Đ đã ủy quyền cho bà Trần Thị T tham gia tố tụng, nên việc vắng mặt của ông Đức không ảnh hưởng đến việc xét xử, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng ông Đức. Tòa án cấp sơ thẩm còn có những thiếu sót sau cần rút kinh nghiệm như trong phần thủ tục bắt đầu phiên tòa Chủ tọa không giải thích về việc đăng công bố bản án lên cổng thông tin điện tử của ngành Tòa án.

[3] Xét về nội dung kháng cáo của vợ chồng ông Trần Văn K và bà Đinh Thị S đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định hủy bản án sơ thẩm ngày 23-9-2021 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy thì thấy: Về nguồn gốc đất: Tại bản đồ địa chính năm 1987, mang tên cụ Hồ với diện tích là 1.430 m² sau đó cụ Hồ chuyển nhượng lại cho con trai là ông Huân, ông Anh và ông Đức. Tại bản đồ địa chính năm 2003, phần diện tích đất 720 m² (trong đó có 35 m² đất quy hoạch giao thông) mang tên ông Vũ Hoài Đ; phần diện tích đất đang tranh chấp có 8,5 m² đất quy hoạch giao thông. Hiện trạng sử dụng đất tranh chấp có vị trí như sau: phía Bắc giáp đường dài 5m; phía Nam giáp thổ ông Thuận dài 5 m; phía Tây giáp phần đất của nhà ông Đức dài 28 m; phía Đông giáp thổ ông Thuận dài 28 m (trong đó có 1,7 m là đất lưu không) đất vẫn để trống, chưa có các công trình xây dựng, chỉ trồng 01 cây lộc vừng và 05 cây xanh đang do vợ chồng ông Đức quản lý sử dụng.

[4] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15-3-2016 giữa vợ chồng ông K, bà Sen và vợ chồng ông Đức, bà Thủy, có chữ ký của các bên, trích đo thửa đất có xác nhận của chính quyền địa phương, với diện tích đất chuyển nhượng là 125 m², tại thửa đất số 141, tờ bản đồ số 26 tại xóm 24 xã Giao Thiện (trong đó đất vườn là 76 m², đất ao là 49 m²) vô hiệu do: trong hợp đồng không có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm nội dung của hợp đồng theo Điều 690, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Sau khi ký hợp đồng ông Đức, bà Thủy vẫn đang tiếp tục quản lý, sử dụng đất nên việc chuyển nhượng chưa hoàn thành. Việc chuyển nhượng chưa được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, chưa đăng ký vào sổ địa chính, văn phòng đăng ký đất đai chưa thực hiện đo đạc tách thửa, chưa có việc thanh toán tiền và bàn giao đất cho nhau giữa hai bên, sau khi làm xong các thủ tục tại Ủy ban nhân dân xã Giao Thiện, các bên không tiếp tục đề nghị cơ quan chức năng làm thủ tục chuyển nhượng, vợ chồng ông K, bà Sen mới chỉ đặt cọc được 1/5 giá trị chuyển nhượng theo thỏa thuận của hai bên chưa đáp ứng được quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15-3-2016 bị vô hiệu về mặt nội dung như đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[5] Trước khi ký hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15-3-2016, ông Đức và ông K đã đặt cọc với nhau thông qua Giấy hợp đồng chuyển nhượng lại đất ngày 18-11-2015. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng và ông Đức nhận đặt cọc của ông K là 50.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi ông Đức giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K. Xét thấy ông K đặt cọc mục đích để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; mặc dù diện tích đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông Đức, bà Thủy nhưng chỉ có chữ ký của ông Đức, không có chữ ký của bà Thủy; tuy nhiên bà Thủy công nhận đã biết việc này và sử dụng tiền đặt cọc của ông K để sửa nhà. Vợ chồng ông Đức, bà Thủy cho rằng chỉ nhận cọc 45.000.000 đồng nhưng không có căn cứ chứng minh nên

xác định tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Thủy nhận trách nhiệm vợ chồng bà sẽ trả ông K số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng nên chấp nhận sự tự nguyện của bà Thủy, ông Đức, trả lại ông K tiền cọc 50.000.000 đồng.

[6] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15-3-2016 giữa vợ chồng ông K, bà Sen và vợ chồng ông Đức, bà Thủy trên thực tế vẫn chưa được thực hiện. Do đó, không có hậu quả thiệt hại xảy ra nên không có căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đối với số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng mục đích là chỉ để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lỗi của vợ chồng ông Đức nên buộc ông Đức, bà Thủy phải trả ông K một khoản tiền phạt cọc là không chính xác. Vợ chồng ông Đức, bà Thủy ngoài khoản tiền đặt cọc 50.000.000đ phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông K, bà Sen ra thì còn phải có trách nhiệm thanh toán thêm số 50.000.000đ giải quyết chênh lệch của việc trượt giá đất, vì thực tế số tiền này không phải là tiền phạt cọc như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định. Trong vụ án này không có bên đương sự nào có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết phạt cọc nên Tòa án không cần đề cập giải quyết. Như vậy tổng số tiền vợ chồng ông Đức, bà Thủy phải có trách nhiệm thanh toán trả cho vợ chồng ông K, bà Sen là 100.000.000đ là phù hợp.

[7] Qua những phân tích nêu trên đã cho thấy những kết luận trong bản án sơ thẩm là hoàn toàn phù hợp với những quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng đúng các quy định của pháp luật để giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đức, bà Thủy với vợ chồng ông K, bà Sen vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm ông K, bà Sen cũng không đưa ra được các chứng cứ và lý lẽ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp. Vì vậy yêu cầu kháng cáo của ông K, bà Sen không được chấp nhận cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của vợ chồng ông K, bà Sen không được chấp nhận nên vợ chồng ông K, bà Sen phải nộp 300.000đ. [9] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án sơ thẩm

Căn cứ vào các Điều 122, 127, 137, 358, 410, 690, 697, 698, 699, 701 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 296; Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 và Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K đối với ông Vũ Hoài Đ.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15-3-2016 vô hiệu.

3. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Vũ Hoài Đ, bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn K số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

4. Buộc ông Vũ Hoài Đ, bà Trần Thị T có trách nhiệm thanh toán trả cho anh Trần Văn K số tiền chênh lệch của việc trượt giá đất là 50.000.000 đồng.

5. Nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn K phải nộp 300.000 đồng; đối trừ với số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng, ông K đã nộp tại biên lai thu số 0004014 ngày 04-6-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao Thủy; ông K đã nộp đủ. Ông Vũ Hoài Đ, bà Trần Thị T phải nộp 2.500.000 đồng.

Ông Đức, bà Thủy có trách nhiệm trả lại ông K 1.900.000 đồng lệ phí xem xét thẩm định và định giá tài sản (ông K đã nộp tạm ứng).

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng ông Trần Văn K và bà Đinh Thị S phải nộp 300.000 đồng nhưng được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA0000005 ngày 07-10-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định. Ông K, bà Sen đã nộp đủ án phí dân sự 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 nguyên đơn, 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 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.

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Giao Thủy;
- TAND huyện Giao Thủy;
- Chi cục THADS huyện Giao Thủy;
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Lại Văn Tùng

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Tiến Dũng

Nguyễn Đức Cảnh

Lại Văn Tùng