

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Bản án số 23/2023/DS-PT

Ngày: 13-01-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng hợp tác
và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền
Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 310/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng hợp tác và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 270/2022/QĐXXPT-DS ngày 24/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 406/2022/QĐ-PT ngày 21/12/2022, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đình K, sinh năm 1972; trú tại: khu phố 2, phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976 và bà Phan Thị Kim G, sinh năm 1978; cùng trú tại: khu phố 2, phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đặng Thị Minh H, sinh năm 1987; địa chỉ liên hệ: số 47A7, đường số 11, khu dân cư HT 3, phường HT, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 13/6/2022); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1993; địa chỉ: khu phố B, thị trấn B, huyện B1, tỉnh Bình Phước; chỗ ở hiện tại: khu phố 2, phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bà Vũ Thị L, sinh năm 1975; địa chỉ: khu phố 2, phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Đình K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Q;

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong Đơn khởi kiện đề ngày 23/12/2019, Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 20/7/2022, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Đình K trình bày:*

Ngày 16/9/2017, ông K và ông T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn T1 diện tích đất 435,9m² (10m x 43,59m) thuộc một phần thửa đất số 388, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất, ông T1 nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Phương L1 bằng hình thức hợp đồng ủy quyền. Ông T1 chuyển nhượng đất cho ông K và ông T với giá 1.430.000.000 đồng, nguồn tiền do ông K và ông T góp tiền mua chung mỗi người là 715.000.000 đồng nhưng ông K đại diện cho ông T giao tiền và lập biên bản giao nhận với ông T1.

Để hợp thức hóa thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, ngày 21/9/2017, bà L1 tách thửa và ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T một phần quyền sử dụng thửa đất số 388, tờ bản đồ số 22, thửa đất mới hình thành là thửa số 2726, diện tích là 873m² (trong đó gồm diện tích đất ông Kích và ông T mua của ông T1 và diện tích đất của ông T1 còn lại nhờ ông T đứng tên giữ). Đến ngày 03/10/2017, ông T được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho ông T đứng tên. Diện tích đất ông T được cấp có 100m² đất ở và 773m² đất trồng cây lâu năm.

Để đề phòng sau này ông T không thừa nhận việc góp tiền nhận chuyển nhượng đất nên ngày 06/10/2017, ông K và ông T ký Giấy nhận tiền đặt cọc, nội dung tại mục Lăn 2 có ghi rõ thỏa thuận là: “*Hai bên hùn vốn mua chung lô đất này và anh T2 tạm thời đại diện đứng tên. Hai bên đồng ý còn thêm 100 ODT, mỗi người 100 ODT. Khi nhà nước cho tách, bên A tách hoặc ủy quyền bên B tách sổ. Hẹn ngày có bản vẽ ra công chứng*”. Giấy nhận tiền đặt cọc do ông K viết, được lập thành 02 bản, mỗi người giữ một bản gốc.

Do vợ ông T là bà Phan Thị Kim G không có ký tên trong Giấy nhận tiền đặt cọc và ông K nghe được thông tin ông T thế chấp đất tại Ngân hàng để vay tiền nên ngày 22/3/2018, ông K yêu cầu ông T, bà G ký lại Hợp đồng đặt cọc. Số tiền 715.000.000 đồng là tiền góp vốn ban đầu và đã giao cho ông T1, thực tế khi ký Giấy nhận tiền đặt cọc và Hợp đồng đặt cọc, ông K không có giao khoản tiền nào cho ông T và bà G. Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2018 bổ sung thêm cho Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/10/2017.

Mặc dù Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2018 không ghi rõ thời hạn phải hoàn tất thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất và thời hạn ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) nhưng các bên có thỏa thuận bằng lời nói là ông T phải làm thủ tục ngay, sau khi được chấp thuận chuyển mục đích quyền sử dụng đất sẽ ký công chứng HĐCNQSDĐ cho ông K.

Sau khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất từ ông T1, giữa ông K, ông T và ông T1 đã tiến hành bàn giao đất, cắm mốc trên thực tế. Ngày 17/3/2018, ông K chuyển nhượng đất lại cho ông Nguyễn Ngọc Q, hai bên có lập “Giấy sang nhượng đất” ngày 17/3/2018, có chữ ký và dấu vân tay của ông K, vợ ông K là bà Vũ Thị L và ông Q. Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, ông Q đã thanh toán đủ số tiền cho ông K và ông K đã bàn giao đất cho ông Q quản lý, sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông K trình bày toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp là của ông K, không liên quan gì đến ông Q nhằm mục đích cho gọn vụ án. Tuy nhiên, nay ông Q tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên ông K xác định lại là toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp là của ông Q tạo lập. Thời điểm ông K chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q là đất trống, không có tài sản gì trên đất.

Ông K khẳng định giao dịch thực tế giữa ông K và ông T góp vốn để nhận chuyển nhượng đất và để cho ông T đại diện đứng tên trên GCNQSDĐ không phải là giao dịch đặt cọc, việc ký hợp đồng đặt cọc chỉ để làm tin. Tại Đơn khởi kiện ngày 23/12/2019, ông K xác định tranh chấp hợp đồng đặt cọc là không đúng. Ngày 20/7/2022, ông K có Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch góp vốn nhận chuyển nhượng đất giữa ông K và ông T, buộc ông T và bà G phải làm thủ tục tách thửa và giao cho ông K diện tích đất theo như kết quả đo đạc thực tế là 221,5m² thuộc một phần thửa đất số 2820, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường Đ, thị xã C. Mặc dù diện tích đất qua đo đạc thực tế ông K chỉ ranh là 221,5m², ít hơn $\frac{1}{2}$ diện tích thửa 2820 là $473,6\text{m}^2 : 2 = 236,8\text{m}^2$ (giảm 15,3m²) nhưng ông K chỉ yêu cầu ông T và bà G giao diện tích đất theo như kết quả đo đạc thực tế là 221,5m² được thể hiện tại bản vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C cung cấp ký ngày 06/10/2020.

Nay ông K yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng góp vốn chuyển quyền sử dụng đất giữa ông K và ông T, bà G, yêu cầu ông T và bà G phải tách thửa và giao đất tranh chấp cho ông K để ông Kích làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Q. Đối với giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông K và ông Q, ông K không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông K không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm ông K thống nhất như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 21/7/2020 và không yêu cầu Tòa án phúc thẩm định giá lại tài sản đang tranh chấp.

** Tại Đơn phản tố đề ngày 08/12/2020 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Ngày 21/9/2017, bà L1 có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 2726, tờ bản đồ số 22 cho ông T tại Văn phòng Công chứng Sở Sao và ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số CK829569, số vào sổ cấp GCN: CS14658 ngày 03/10/2017 cho ông T đứng tên.

Ngày 14/3/2018, ông T thế chấp thửa đất số 2726 để vay tiền tại Ngân hàng TMCP NA – Chi nhánh Bình Dương – Phòng giao dịch A, đến ngày 06/6/2019, ông T trả nợ cho Ngân hàng và được xóa thế chấp. Sau khi xóa thế chấp, ông T làm thủ tục tách thửa đất số 2726 thành 2 thửa là thửa đất số 2820 và thửa đất số 2821. Thửa đất số 2821, ông T chuyển nhượng cho ông Trần Huy L2 và được

cập nhật trên GCNQSDĐ số CK829569 tại trang bổ sung số 01 ngày 15/7/2019. Diện tích đất còn lại là 473,6m² thuộc thửa đất số 2820. Ngày 06/11/2019, ông T làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại đô thị với diện tích 100m² theo Quyết định số 1576/QĐ-UBND ngày 09/10/2019 của UBND thị xã C (hiện còn nợ tiền sử dụng đất 86.450.000 đồng). Ngày 22/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số CS890861, số vào sổ cấp GCN: CS18946 đối với thửa đất số 2820 cho ông Nguyễn Văn T đứng tên.

Ngày 06/10/2017, ông K có thỏa thuận với ông T để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 5m x 43,59m = 217,95m², thuộc một phần thửa đất số 2820, tờ bản đồ số 22. Sau khi thống nhất, ông K và ông T cùng nhau ký Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/10/2017. Chữ viết tại Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/10/2017 là do ông K viết, ông T không có giữ bản chính hay bất kỳ bản photo nào.

Trong Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/10/2017 các nội dung: “*Với diện tích: 418,5m² (Bằng chữ: Bốn trăm mười tám phẩy lăm mét vuông*” và nội dung “*Lần 2: Hai bên hùn vốn mua chung lô đất này và anh T2 tạm thời đại diện đứng tên*” là do ông K tự ý ghi vô sau này. Đối với nội dung cam kết phạt cọc, ông T và ông K thỏa thuận nếu vi phạm thì ông T chỉ chịu bồi thường gấp “2” khoản tiền cọc, nhưng ông K tự ý sửa lại thành gấp “4” lần.

Do thời điểm ký Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/10/2017, vợ ông T là bà G không biết, không có ký tên và diện tích đất ghi tại Giấy nhận tiền đặt cọc không đúng nên để đảm bảo quyền lợi của ông K, ngày 22/3/2018 ông K và ông T, bà G ký lại Hợp đồng đặt cọc để thay thế cho Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/10/2017. Mục đích ký Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2018 là để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với Giấy giao nhận tiền ngày 16/9/2017, giữa ông K và ông T1, ông T hoàn toàn không biết và cũng không có ký tên nên văn bản này không có giá trị.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý vì các lý do sau:

+ Giao dịch thực tế giữa các bên là đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không có việc góp vốn mua chung lô đất như ông K trình bày, điều này được thể hiện qua nội dung Đơn khởi kiện, qua Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2018 và thể hiện rõ khoảng thời gian sau khi bị đơn hoàn thành tất cả thủ tục chuyển nhượng đất với bà L1 thì nguyên đơn mới ký thỏa thuận việc mua bán đất với bị đơn. Ông T xác định chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho ông K diện tích 217,95m² thuộc một phần thửa đất số 2820, tờ bản đồ số 22.

+ Tại thời điểm ký Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/10/2017 không có bà G là vợ của bị đơn ký tên nên Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/10/2017 bị vô hiệu.

+ Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2018: Do không hiểu biết quy định của pháp luật nên trong khi đất đang thế chấp tại Ngân hàng, ông T lại ký hợp đồng đặt cọc với ông K, ông K cũng biết rõ đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc nên Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2018 cũng vô hiệu.

+ Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì giữa nguyên đơn và bị đơn chưa có bất cứ văn bản nào thể hiện việc bị đơn đã bàn giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng. Ngoài ra, khi thỏa thuận bán đất cho nguyên đơn thì phần đất tranh chấp này còn nằm trong tổng diện tích đất 873m², thuộc thửa đất số 2726, tờ bản đồ số 22, khoảng thời gian này bị đơn chưa làm thủ tục tách thửa đất này thành 2 thửa số 2820 và 2821 do GCNQSDĐ đang bị thế chấp trong Ngân hàng.

Ngày 08/12/2020, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2018 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị Kim G với ông Nguyễn Đình K là vô hiệu.

2. Ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị Kim G đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Đình K 715.000.000 đồng (bảy trăm mười lăm triệu đồng).

3. Ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị Kim G đồng ý hoàn trả giá trị tài sản trên đất còn lại khoảng 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) cho ông Nguyễn Đình K.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Ngọc Q và ông K đều thừa nhận tài sản trên đất tranh chấp là của ông Q nên bị đơn đồng ý hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho ông Q. Đối với các tài sản hiện còn lại theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2020 thì bị đơn đồng ý bồi hoàn giá trị tài sản cho ông Q, đối với các tài sản bị tháo dỡ, không còn theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2020 thì bị đơn không bồi hoàn giá trị. Đối với những tài sản mới phát sinh theo Biên bản kiểm tra hiện trạng tài sản tranh chấp ngày 11/7/2022 (sau ngày Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2020), bị đơn sẽ không bồi thường giá trị tài sản cho chủ sở hữu tài sản. Bị đơn hoàn trả theo giá do Hội đồng định giá xác định tại Biên bản định giá ngày 21/7/2020.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Quý trình bày:*

Ngày 17/3/2018, ông Q có ký Giấy sang nhượng đất với vợ chồng ông Nguyễn Đình K và bà Vũ Thị L. Theo đó, ông K và bà L chuyển nhượng cho ông Q phần đất có diện tích 219m² (chiều ngang là 05m, trong đó có 50m² đất thổ cư) thuộc một phần thửa đất số 2726, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Ông Q đã thanh toán đủ tiền cho ông K và số tiền này là của riêng ông Q.

Do anh em tin tưởng nhau nên ông Q chỉ ký giấy tay mua bán đất với ông K và cũng không quan tâm đã ra sổ hay chưa. Ông Q không được xem GCNQSDĐ nhưng ông Q biết rõ nguồn gốc đất là ông K và ông T góp vốn nhận chuyển nhượng từ ông T1. Do quy định Nhà nước chưa cho tách thửa nên ông T chưa làm thủ tục sang tên cho ông K. Khi nào ông K được cấp GCNQSDĐ sẽ làm thủ tục sang tên cho ông Q.

Thời điểm nhận chuyển nhượng trên đất không có tài sản gì. Đến khoảng tháng 4/2018, ông Q xây dựng 01 nhà tạm diện tích 72m², hàng rào diện tích 39,49m², 01 nhà vệ sinh diện tích 4,3m², nền xi măng 17,5m². Từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến nay, đất tranh chấp và tài sản gắn liền với đất do ông Q trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ông Q thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông K. Ông Q không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định.

Tại phiên Tòa phúc thẩm ông Q thống nhất như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 21/7/2020 và không yêu cầu Tòa án phúc thẩm định giá lại tài sản đang tranh chấp.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L trình bày:*

Bà L là vợ của ông K, bà L thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông K. Bà L không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã C đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 147; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 266; Điều 271; Điều 273 và Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 27 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 lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình K đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim G về việc: “Tranh chấp hợp đồng hợp góp vốn” chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 221,5m² thuộc một phần thửa số 2820, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương. Tuyên bố Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/10/2017 giữa ông Nguyễn Đình K và ông Nguyễn Văn T là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim G đối với nguyên đơn ông Nguyễn Đình K về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với diện tích 221,5m² thuộc một phần thửa số 2820, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2018 giữa ông Nguyễn Đình K với ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim G là vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim G có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Đình K số tiền 850.500.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Đình K cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim G còn phải liên đới chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án xong.

4. Buộc ông Nguyễn Ngọc Q phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất và giao trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim G diện tích đất tranh chấp 221,5m², thuộc một phần thửa số 2820, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS890861, sổ vào sổ cấp GCN: CS18946 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 22/11/2019.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim G hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc Q giá trị tài sản trên đất với số tiền là 2.736.000 đồng (hai triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

6. Tiếp tục thực hiện Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ- BPKCTT ngày 12 tháng 7 năm 2022 về việc cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Cấm thay đổi hiện trạng thửa đất số 2820, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 890861 ngày 22/11/2019 cho ông Nguyễn Văn T đứng tên và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 03/10/2022, ông Nguyễn Đình T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T phải giao cho ông K diện tích đất 236,5m²(trong đó có 50m² đất ở đô thị) tọa lạc tại phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

Ngày 11/10/2022, ông Nguyễn Ngọc Q kháng cáo một phần quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử công nhận diện tích đất 236,5m² (trong đó có 50m² đất ở đô thị) tọa lạc tại phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương là của ông Nguyễn Đình K để bảo vệ quyền lợi cho ông Nguyễn Ngọc Q.

Ngày 11/10/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C kháng nghị phúc thẩm đối với một phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 66/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã C và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xử phúc thẩm theo hướng hủy một phần bản án sơ thẩm. Ngày 11/01/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với một phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 66/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Đình K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Q không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương chấp nhận việc rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim G yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đối với quyết định rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C, đại diện Viện kiểm sát đề nghị đình chỉ quyết định kháng nghị. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đình K và ông Nguyễn Ngọc Q, thấy rằng tại phiên tòa phúc thẩm ông K và ông Q không có tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh, bảo vệ quyền và lợi ích hợp cho mình nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đình K, ông Nguyễn Ngọc Q, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào điểm Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Vũ Thị L.

[2] Đối với Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C ngày 11/10/2020: Ngày 11/01/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C Quyết định rút toàn bộ Quyết định kháng nghị nên Hội đồng xét xử đình chỉ quyết định kháng nghị này theo quy định pháp luật.

[3] Về kháng cáo của của ông Nguyễn Đình K, ông Nguyễn Ngọc Q, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 21/9/2017, bà Lê Thị Phương L1 và ông Nguyễn Văn T tự nguyện thỏa thuận lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 873m² trong tổng diện đất: 1.730,8m², thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 716802, số vào sổ: CS 14193 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lê Thị Phương L1 ngày 08/9/2017, tại khu phố 2, phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

Ngày 03/10/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 829569, số vào sổ: CS 14658, thuộc thửa đất số: 2726, tờ bản đồ số 22, tại phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương; diện tích: 873m² (trong đó đất tại đô thị: 100m²; đất trồng cây lâu năm 773m²).

Ngày 06/10/2017, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Đình K tự nguyện thỏa thuận lập một giấy viết tay “*giấy nhận tiền đặt cọc*” đối với diện tích đất: 418,5m², trong tổng diện tích: 873m², thuộc thửa đất số: 2726, tờ bản đồ số 22, tại khu phố 2, phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương của ông T chuyển nhượng cho ông K với số tiền: 715.000.000 đồng.

Ngày 17/3/2018, ông K chuyển nhượng phần đất có diện tích: 221.5m² cho ông Nguyễn Ngọc Q với giá 1.200.000.000 đồng, ông Q đã trả đủ tiền cho ông K và nhận đất sử dụng, ông Q có xây dựng một căn nhà để buôn bán và xây dựng tường rào bao quanh thửa đất.

Ngày 22/3/2018, ông Nguyễn Đình K và ông Nguyễn Văn T tiếp tục tự nguyện thỏa thuận lại và lập một giấy viết tay “*Hợp đồng đặt cọc*” đối với diện tích đất: 5m x 43,59m = 217,95m² trong tổng diện tích đất 873m², thuộc thửa đất số 2726, tờ bản đồ số 22, tại khu phố 2, phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn T. Hai bên còn cam kết, ông T phải có nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị thêm 100m² để đủ điều kiện tách thửa theo quy định.

Tại thời điểm ông T và ông K giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T đã thế chấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 829569, số vào sổ: CS 14658 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 03/10/2017, cập nhật ngày 25/10/2017, ông T thế QSDĐ tại Ngân hàng TMCP NA – CN Bình Dương - PGD A để vay tiền được Công chứng viên chứng thực ngày 14/3/2018.

Tại phiên tòa, ông K cho rằng giao dịch thực tế giữa ông K và ông T, bà G là góp vốn để nhận chuyển nhượng diện tích đất 10m x 43,59m = 435,9m², thuộc một phần thửa đất số 2726, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường Đ từ ông Đặng Văn T1 và thỏa thuận để cho ông T đại diện đứng tên. Giá chuyển nhượng là 1.430.000.000 đồng, ông K và ông T mỗi người góp là 715.000.000 đồng. Để chứng minh cho ý kiến của mình, ông K cung cấp cho Tòa án Giấy giao nhận tiền ngày 16/9/2017 giữa ông K và ông T1; Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/10/2017 và Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2018.

Xét về yêu cầu công nhận giao dịch góp vốn nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn:

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất chữ viết trong Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/10/2017 là của ông K, chữ ký và dấu vân tay tại mục “Đại bên A” và “Đại diện B” là đúng của ông K và ông T.

Trong nội dung Giấy nhận tiền đặt cọc có ghi: “*Hai bên hùn vốn mua chung lô đất...*”, ông K căn cứ vào nội dung này để xác định giao dịch thực tế là góp vốn nhận chuyển nhượng đất. Ông T cho rằng nội dung này là do ông K tự ý ghi thêm nhưng không yêu cầu Tòa án trung cầu giám định. Giấy nhận tiền đặt cọc có ghi: “Văn bản này được lập thành 02, mỗi bên giữ 01 bản” nhưng bị đơn xác định không lưu giữ bản nào nên không cung cấp được cho Tòa án để đối chiếu xem có việc ghi thêm nội dung như trên hay không. Ngoài ra, tại phần “Cam kết” có dấu hiệu bị sửa từ bồi thường gấp “2” thành gấp “4” lần nhưng cũng không có chữ ký xác nhận của bị đơn.

Ông K không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho ý kiến của nguyên đơn. Nếu giao dịch thực tế là góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì lẽ ra các bên phải lập hợp đồng góp vốn hay văn bản thể hiện rõ là

góp tiền nhận chuyển nhượng thửa đất nào, diện tích bao nhiêu, số tiền góp của mỗi người là bao nhiêu, phương thức phân chia như thế nào... Tuy nhiên, trong vụ án này chứng cứ nguyên đơn cung cấp lại là Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/10/2017 và sau khi ông T được cấp GCNQSDĐ, các bên lại tiếp tục lập Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2018 mà không phải là hợp đồng góp vốn hay hợp đồng hợp tác, Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2018 không có nội dung nào thể hiện giữa ông K và ông T có việc góp vốn nhận chuyển nhượng đất mà thể hiện ông K là người đặt cọc nhận chuyển nhượng đất từ ông T, bà G. Tại Giấy giao nhận tiền ngày 16/9/2017 giữa ông K và ông T1 có nội dung: “Ông K và ông T góp mỗi người 715.000.000 đồng, ông K đại diện cho ông T giao toàn bộ số tiền 1.430.000.000 đồng cho ông T1”, tuy nhiên văn bản này lại không có chữ ký xác nhận của ông T. Do đó, ông K yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch góp vốn nhận chuyển nhượng đất giữa ông K và ông T là không có căn cứ chấp nhận.

Về giao dịch dân sự thực tế xác lập giữa hai bên: Thửa đất số 2820, tờ bản đồ số 22 là tài sản chung của ông T và bà G, các bên đều thừa nhận Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/10/2017 chỉ có một mình ông T ký tên, bà G không ký tên là chưa đảm bảo theo quy định nên ngày 22/3/2018 các bên ký lại Hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng đặt cọc và Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/10/2017 là bổ sung cho nhau và đều có giá trị ràng buộc các bên. Bị đơn cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2018 là thay thế cho Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/10/2017. Bị đơn thừa nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất của nguyên đơn nhưng không thể tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn đang thế chấp tại ngân hàng, bị đơn còn nợ tiền sử dụng đất chưa trả cho Nhà Nước, nguyên đơn tự ý chuyển nhượng đất cho người thứ ba là ông Nguyễn Ngọc Q sử dụng từ ngày 17/3/2018, ông Q đã tự ý xây dựng nhà, xây tường rào trên đất chưa được chính quyền địa phương cho phép xây dựng trước ngày 22/3/2018, hai bên tự nguyện thỏa thuận lại việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Hợp đồng đặt cọc lập ngày 22/3/2018 bị vô hiệu. Lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc nói trên bị vô hiệu là hai bên đều có lỗi ngang nhau, (bị đơn bán đất khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng, bà Phan Thị Kim G là vợ của bị đơn không ký tên vào hợp đồng đặt cọc lập ngày 22/3/2018, bị đơn còn nợ tiền sử dụng đất, nguyên đơn tự ý chuyển nhượng đất cho người thứ ba khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người thứ ba tiến hành xây dựng nhà trên đất để sử dụng chưa được chính quyền địa phương cấp phép xây dựng).

Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Do hai bên nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên ông K và ông T phải chịu 50% giá trị thiệt hại.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu định giá lại tài sản đang tranh chấp và thống nhất giá do Hội đồng định giá cấp sơ thẩm lập ngày 21/7/2020 là tự nguyện nên Tòa án ghi nhận.

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2020 xác định: Đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 2820, tờ bản đồ số 22, diện tích 221,5m²

(trong đó: 171,5m² CLN, 50m² ODT), tọa lạc tại phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương. Thời điểm chuyển nhượng trên đất không có tài sản gì.

Theo Biên bản định giá ngày 21/7/2020, tổng giá trị đất là:

$$(171,5\text{m}^2 \times 4.000.000 \text{ đồng/m}^2) + (50\text{m}^2 \times 6.000.000 \text{ đồng/m}^2) = 986.000.000 \text{ đồng.}$$

Giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 715.000.000 đồng. Như vậy, thiệt hại trong trường hợp này chính là khoản tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được định giá, tức là:

$$986.000.000 \text{ đồng} - 715.000.000 \text{ đồng} = 271.000.000 \text{ đồng.}$$

Ông K phải tự gánh chịu 50% thiệt hại là 135.500.000 đồng. Ông T và bà G phải liên đới bồi thường cho ông K 50% thiệt hại là 135.500.000 đồng.

Tổng số tiền ông T và bà G phải liên đới thanh toán cho ông K là:

$$715.000.000 \text{ đồng} + 135.500.000 \text{ đồng} = 850.500.000 \text{ đồng.}$$

Đối với tài sản trên đất tranh chấp: Thời điểm ký Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/10/2017, trên đất tranh chấp không có tài sản gì. Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2020, trên đất có các tài sản sau: 01 căn nhà tạm diện tích 72m², hàng rào tường gạch xây không tô 39,49m², nhà vệ sinh diện tích 4,3m², nền xi măng diện tích 17,5m². Ông K và ông Q đều thống nhất các tài sản trên là do ông Q tạo lập. Quá trình giải quyết vụ án, ông Q làm thay đổi hiện trạng tài sản trên đất tranh chấp, cụ thể như sau:

- Các tài sản hiện còn: Hàng rào có kết cấu tường gạch xây không tô, diện tích: 19m x 1,2m = 22,8m².

- Các tài sản đã bị tháo dỡ, hiện không còn trên đất tranh chấp: 01 căn nhà tạm, 01 nhà vệ sinh, nền xi măng.

- Các tài sản mới hình thành:

+ Tường rào xây bằng gạch, không tô: Đoạn số 01 giáp đường nhựa, ông Q tháo dỡ nhà tạm và xây tường rào có chiều dài 16m, cao 2,5m; đoạn số 02: Tiếp giáp đoạn số 01, hàng rào cũ có chiều dài 19m, cao 1,2m, xây mới dài 19m x cao 01m; đoạn số 03: Tiếp giáp đoạn số 02, hàng rào xây mới có chiều dài 9,5m x 2,2m.

+ Bên trong thửa đất có công trình diện tích 4,15m x 7,9m = 32,785m², từ chân công trình đến mép đường nhựa là 5,7m, kết cấu: Móng, cột, vách bằng gạch, mức độ hoàn thiện là 20%.

+ 16 bồn xếp gạch trồng cây Mai, đường kính 1,2m.

+ 01 cây Vú sữa, 01 cây Khế, 01 cây xanh (không có bồn);

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn yêu cầu ông K và ông Q phải giao trả đất và đồng ý hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho ông Q được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K, bà L với ông Q tại Giấy sang nhượng đất ngày 17/3/2018, ông Q không có yêu

cầu độc lập nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét là có căn cứ. Trường hợp giữa ông K, bà L với ông Q có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tiếp tục thực hiện Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ- BPKCTT ngày 12 tháng 7 năm 2022 về việc cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Cấm thay đổi hiện trạng thửa đất số 2820, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy CNQSDĐ số CS 890861 ngày 22/11/2019 cho ông Nguyễn Văn T đứng tên và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong trường hợp các đương sự tự nguyện thỏa thuận hoặc Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C thi hành xong Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án thì việc giải quyết yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời do Tòa án nhân dân thị xã C nơi đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời giải quyết.

Từ những phân tích và lập luận trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đình K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Q.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

Về án phí phúc thẩm: Ông K và ông Q phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

I. Đình chỉ Quyết định kháng nghị số 10/2022/QĐ-VKS-DS ngày 11/10/2002 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C.

II. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đình K và ông Nguyễn Văn Q.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 66/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã C.

Căn cứ các Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 147; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 266; Điều 271; Điều 273 và Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 27 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 lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình K đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim G về việc: “Tranh chấp hợp đồng hợp góp vốn” chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 221,5m² thuộc một phần thửa số 2820, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương. Tuyên bố Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/10/2017 giữa ông Nguyễn Đình K và ông Nguyễn Văn T là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim G đối với nguyên đơn ông Nguyễn Đình K về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với diện tích 221,5m² thuộc một phần thửa số 2820, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2018 giữa ông Nguyễn Đình K với ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim G là vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim G có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Đình K số tiền 850.500.000 đồng (tám trăm năm mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Đình K cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim G còn phải liên đới chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án xong.

4. Buộc ông Nguyễn Ngọc Q phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất và giao trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim G diện tích đất tranh chấp 221,5m², thuộc một phần thửa số 2820, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường Đ, thị xã C, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS890861, sổ vào sổ cấp GCN: CS18946 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 22/11/2019.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim G hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc Q giá trị tài sản trên đất với số tiền là 2.736.000 đồng (hai triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

6. Về án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đình K phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2016/0042544 ngày 06/02/2020 và số AA/2021/0005293 ngày 01/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Văn T và bà Phan Thị Kim G phải liên đới chịu 6.911.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 3.100.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2016/0054110 và số AA/2016/0054111 ngày 14/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Dương. Ông T và bà G còn phải liên đới nộp thêm số tiền 3.811.800 đồng (ba triệu tám trăm mười một nghìn tám trăm đồng).

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá:

Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 1.452.570 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá.

Ông K đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá nên ông T và bà G có trách nhiệm liên đới hoàn lại 1.452.570 đồng cho ông K.

III. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Đình K phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0001062 ngày 03/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C.

Ông Nguyễn Ngọc Q phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0001114 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã C;
- TAND thị xã C;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

Bùi Văn Tâm