**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**T PHỐ B GIANG**
**TỈNH B GIANG**

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

Bản án số: 15/2023/DS-ST
Ngày: 04 tháng 4 năm 2023
V/v "Tranh chấp H đồng đặt cọc và yêu cầu công nhận H đồng"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN T PHỐ B GIANG**
**Với T phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có**:

**Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:** Ông Nguyễn Văn Trường.

***Hội thẩm nhân dân:*** 1, Bà Nguyễn Thị Vượng.

2, Ông Nguyễn Văn Tư.

***Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà:*** Ông Nguyễn Thế Thiện - Thư ký Toà án nhân dân T phố B Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân T phố B Giang tham gia phiên tòa:*** Bà Đặng Minh Hà- Kiểm sát viên.

Trong ngày 04/4/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân T phố B Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 168/2022/TLST-DS ngày 01/11/2022 về việc *"Tranh chấp H đồng đặt cọc và yêu cầu công nhận H đồng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2023/QĐXX-ST ngày 20/02/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2023/QĐST-DS ngày 17/3/2023 và thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 01/TB-TA ngày 30/3/2023 của Tòa án nhân dân T phố B Giang giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:*

1. Bà Vũ Thị Thu H, sinh năm 1986. (có mặt)

2. Ông Lê Huy T, sinh năm 1979. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 23, ngõ 01/5, đường Hùng Vương 1, phường Lê Lợi, T phố B Giang, tỉnh B Giang.

* *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1981. (có mặt)

2. Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1980. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 09, ngõ 85 đường Hồ Công Dự, phường Hoàng Văn Thụ, T phố B Giang, tỉnh B Giang.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Dương Thị Đảm, sinh năm 1947. Địa chỉ: số nhà 21, ngõ 211 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, T phố B Giang. (vắng mặt)

**Người làm chứng:* Ông Nguyễn Huy Hòa, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số nhà 09, đường Hồ Công Dự, phường Hoàng Văn Thụ, T phố B Giang, tỉnh B Giang. (có mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2022 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Vũ Thị Thu H và ông Lê Huy T có mặt tại phiên toà trình bày:*

Vợ chồng ông Lê Huy T và bà Nguyễn Thị Thu H có mối quan hệ quen biết với vợ chồng ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị B. Ngày 27 tháng 4 năm 2022 tại nhà ông H, bà B, vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông H, bà B đã thống nhất thỏa thuận ký H đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Bên đặt cọc (Bên A): ông Lê Huy T và bà Nguyễn Thị Thu H; Bên nhận đặt cọc (Bên B): ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị B; Tiền đặt cọc là 70.000.000đ; thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 27/4/2022; diện tích đất chuyển nhượng: 94m2 cùng toàn bộ tài sản trên đất là ngôi nhà cấp 4, thửa đất số 505, tờ bản đồ số 10; địa chỉ thửa đất: số 21, ngõ 211, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, T phố B Giang, tỉnh B Giang; Được UBND T phố B Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 999918 ngày 07/5/2012. Được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị B ngày 26/4/2021. Giá chuyển nhượng: 1.250.000.000đ; Mức phạt cọc: Nếu Bên A từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Bên A sẽ mất số tiền đặt cọc. Nếu Bên B từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại cho Bên A số tiền đặt cọc tương ứng.

Sau khi ký H đồng đặt cọc thì ông T và bà H đã trả cho vợ chồng ông H, bà B được tổng số tiền là 1.200.000.000đồng.

Các lần trả tiền (theo hình thức chuyển khoản và tiền mặt) cụ thể như sau:

- Lần 1 trả 70.000.000 đồng vào ngày 27/4/2022;

- Lần 2 trả 490.000.000 đồng vào ngày 06/5/2022;

- Lần 3 trả 600.000.000 đồng vào ngày 16/5/2022 và 40.000.000 đồng trả bằng tiền mặt.

Sau khi ký kết H đồng đặt cọc thì ông T và bà H được biết là diện tích đất chuyển nhượng được ghi trong H đồng đặt cọc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 94$m^2$ nhưng thực tế chuyển nhượng chỉ có 81$m^2$. Vì lý do sau khi vợ chồng ông H, bà B nhận chuyển nhượng lại nhà đất từ bà Vũ Thị Kim Thoa thì ngày 09/4/2021 giữa bà Thoa với vợ chồng ông H, bà B đã có văn bản cam kết về việc ông H, bà B có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa phần diện tích tạm tính là 13,2$m^2$ (có sơ đồ vị trí xác định kèm theo) chuyển nhượng lại cho bà Dương Thị Đảm (bà Đảm chỉ chuyển nhượng phần đất có công trình nhà cấp 4 lợp mái gắn liền với đất).

Do ông H, bà B không thực hiện cam kết là tách thửa phần diện tích 13,2m$^2$ chuyển nhượng lại cho bà Đảm (vì phần diện tích 13,2m2 có tài sản trên đất là một phần ngôi nhà 2 tầng của bà Đảm) nên ông T và bà H không đồng ý ký H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời yêu cầu ông H, bà B trả lại tiền cọc và tiền mua nhà đất nhưng ông H, bà B không đồng ý trả lại tiền. Do vậy ông T và bà H khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị B phải trả cho ông Lê Huy T và bà Vũ Thị Thu H số tiền 2.400.000.000 đồng trong đó tiền cọc là 1.200.000.000đ; tiền phạt cọc là 1.200.000.000 đồng.

Tại phiên toà ông T và chị H xác định tiền cọc là 70.000.000đ, còn lại là tiền mua nhà, đất (không phải tiền cọc là 1.200.000.000đ); không đề nghị phạt cọc mà chỉ đề nghị ông H, bà B trả lại cho ông, bà số tiền 1.200.000.000đ. Ông, bà không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

*Bị đơn ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị B có mặt tại phiên tòa trình bày:*

Ngày 27 tháng 4 năm 2022 tại nhà ông H, bà B, vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông H, bà B đã thống nhất thỏa thuận ký H đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Bên đặt cọc (Bên A): ông Lê Huy T và bà Nguyễn Thị Thu H; Bên nhận đặt cọc (Bên B): ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị B; Tiền đặt cọc là 70.000.000đ; thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 27/4/2022; diện tích đất chuyển nhượng: 94m2 cùng toàn bộ tài sản trên đất là ngôi nhà cấp 4, thửa đất số 505, tờ bản đồ số 10; địa chỉ thửa đất: số 21, ngõ 211, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hoàng Văn Thụ, T phố B Giang, tỉnh B Giang; Được UBND T phố B Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 999918 ngày 07/5/2012. Được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị B ngày 26/4/2021, giá chuyển nhượng: 1.250.000.000đ; Mức phạt cọc: Nếu Bên A từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Bên A sẽ mất số tiền đặt cọc. Nếu Bên B từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại cho Bên A số tiền đặt cọc tương ứng.

Sau khi ký H đồng đặt cọc thì ông T và bà H đã trả cho vợ chồng ông H, bà B được tổng số tiền là 1.200.000.000đồng.

Nguồn gốc tài sản là của bà hộ gia đình Dương Thị Đảm. Năm 2012, bà Đảm tách đất T 2 thửa trong đó có thửa số 505, tờ bản đồ số 10, diện tích sử dụng 94m$^2$. Được UBND T phố B Giang cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BI 999918 ngày 07/5/2012. Trên thửa đất này có một phần ngôi nhà 2 tầng khoảng 13,2m$^2$/sàn của gia đình bà Đảm do gia đình bà Đảm quản lý sử dụng.

Khi bà Dương Thị Đảm làm thủ tục chuyển nhượng nhận đất cho bà Vũ Thị Kim Thoa thì giữa bà Thoa và bà Đảm đã thoả thuận bên ngoài về việc để lại 13m$^2$ đất thuộc thửa 505 cho bà Đảm, bà Đảm không chuyển nhượng phần tài sản này.

Hai bên nhất trí chuyển nhượng được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T phố B Giang chứng nhận chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Kim Thoa.

Khi bà Thoa chuyển nhượng lại cho ông H, bà B thì ông H, bà B cũng ký H đồng công chứng theo thông tin ghi nhận trên Giấy chứng nhận QSD đất và ký thêm Giấy cam kết có kèm Tờ trích đo cụ thể bên ngoài về phần diện tích 13,2m2.

Do không có nhu cầu sử dụng nên ông H, bà B chuyển nhượng lại cho ông T và bà H. Khi chuyển nhượng ông H, bà B đã nói rõ diện tích trên Giấy CNQSD đất là 94$m^2$ nhưng diện tích sử dụng (là diện tích của căn nhà cấp 4) chỉ có 81$m^2$. Ông H, bà B đã cho vợ chồng H, T xem xét Giấy chứng nhận QSD đất, H đồng công chứng mua bán, Giấy cam kết ngoài về diện tích 13,2$m^2$ và nói rõ chưa làm thủ tục tách trả 13,2$m^2$ cho bà Dương Thị Đảm. Đồng thời, ông H, bà B cũng trao đổi nếu nhất trí mua thì hình thức mua bán cũng sẽ thực hiện như ông H, bà B đã làm với chủ cũ là ký H đồng công chứng theo thông tin trên Giấy chứng nhận QSD đất và ký thêm cam kết kèm bản trích đo địa chính bên ngoài về 13,2$m^2$ và được vợ chồng H, B nhất trí mua.

Ngày 27/4/2022, chị H đến đặt cọc mua nhà đất cho ông H, bà B số tiền 70.000.000đ.

Lý do hai bên chưa tiến hành thủ tục ký H đồng chuyển nhượng là do bên bà H bảo từ từ làm thủ tục chuyển nhượng để tìm người mua sau đó sang tên thẳng cho người mua để không mất thuế.

Sau khi đặt cọc, lấy lý do việc tách thửa sẽ mất nhiều tiền nên ông B và bà H đề nghị ông H, bà B bớt số tiền chuyển nhượng từ 1.250.000.000đ xuống 1.200.000.000 đồng để H có thêm chi phí làm thủ tục tách thửa và được ông H, bà B đồng ý.

Tổng số tiền ông T và bà H đã thanh toán cho vợ chồng ông H, bà B là 1.200.000.000đ. Trong đó tiền cọc là 70.000.000đ; còn lại là tiền mua nhà. Ông H, bà B cũng đồng thời giao cho vợ chồng H đầy đủ bìa đất, H đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H, bà B và chủ cũ là bà Vũ Thị Kim Thoa.

Nay ông T và bà H lấy lý do chuyển nhượng không đủ diện tích như trong bìa đỏ để khởi kiện, Ông H, bà B không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, ông T. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Toà án công nhận H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà B với ông T và bà H đối với nhà đất tại thửa đất số 505, tờ bản đồ số 10, diện tích sử dụng 94$m^2$ (diện tích thực tế thoả thuận chuyển nhượng 81$m^2$), mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị (ODT), địa chỉ thửa đất: số nhà 21, ngõ 211, đường Nguyễn Văn Cừ, T phố B Giang, tỉnh B Giang là có hiệu lực pháp luật; buộc bà H, ông T phải nhận nhà đất theo H đồng đã thoả thuận thống nhất giữa hai bên.

Trường H ông T, bà H vẫn xác định không muốn tiếp tục ký kết thực hiện H đồng thì ông H, bà B đề nghị Toà bán buộc ông T, bà H phải trả cho ông H, bà B là số tiền 560.000.000đ là số tiền đặt cọc mua bán nhà đất tại thửa đất số 505, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa 234, tờ bản đồ số 23 đo vẽ năm 2009), diện tích sử dụng ghi nhận 94$m^2$, diện tích thực tế thoả thuận chuyển nhượng là 81$m^2$.

Tại phiên tòa, bà B rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Toà bán buộc ông T, bà H phải trả cho ông H, bà B là số tiền 560.000.000đ là số tiền đặt

cọc mua bán nhà đất tại thửa đất số 505, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa 234, tờ bản đồ số 23 đo vẽ năm 2009), diện tích sử dụng ghi nhận 94m$^2$, diện tích thực tế thoả thuận chuyển nhượng là 81m$^2$.

Giữ nguyên yêu cầu về việc đề nghị Toà án công nhận H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà B và vợ chồng chị Vũ Thị Thu H, anh Lê Huy T đối với nhà đất tại thửa đất số 505, tờ bản đồ số 10, diện tích sử dụng 94m$^2$ (diện tích thực tế thoả thuận chuyển nhượng 81m$^2$), mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị (ODT), địa chỉ thửa đất: số nhà 21, ngõ 211, đường Nguyễn Văn Cừ, T phố B Giang, tỉnh B Giang là có hiệu lực pháp luật; buộc bà H, ông T phải nhận nhà đất theo H đồng đã thoả thuận thống nhất giữa hai bên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị Đảm vắng mặt tại phiên toà nhưng có lời khai trình bày như sau:* Ngày 07/5/2012 hộ gia đình bà được UBND T phố B Giang tách diện tích 197m$^2$ T 2 thửa đất (thửa số 505 tờ bản đồ số 10, diện tích 94m$^2$ và thửa số 374 tờ bản đồ số 10, diện tích76m$^2$. Đối với thửa số 374 thì gia đình bà Đảm đang sử dụng. Còn thửa số 505 diện tích 94m$^2$ thì ngày 11/01/2020 bà Đảm đã chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Kim Thoa, sinh năm 1977, HKTT: thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Khi bán cho bà Thoa, tôi chỉ bán ngôi nhà cấp 4 có diện tích 81m$^2$, còn phần diện tích 13,2m$^2$ trên đất có một phần ngôi nhà 2 tầng thì bà Đảm không bán. Khi chuyển nhượng, bà Đảm có thoả thuận với bà Thoa là bà Thoa có nghĩa vụ tách diện tích 13,2m$^2$ nhập lại thửa đất 374 cho bà Đảm.

**Người làm chứng ông Nguyễn Huy Hòa có mặt tại phiên toà trình bày:* ông có chứng kiến việc đặt cọc mua nhà đất giữa ông Hoà, bà B với ông T, bà H.

*Đại diện viện kiểm sát nhân dân T phố B Giang tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã chấp hành đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là các đương sự: nguyên đơn và bị đơn chấp hành đúng quy định, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành chưa đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có mặt tại Tòa án đầy đủ theo như giấy triệu tập.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Huy T và bà Nguyễn Thị Thu H đối với bị đơn ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị B.

Buộc ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị B phải trả lại tiền cọc, tiền mua nhà đất cho ông Lê Huy T và bà Nguyễn Thị Thu H số tiền là 1.200.000.000đ *(Một tỷ hai trăm triệu đồng).*

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B:

- Về việc đề nghị Toà án công nhận H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị B với ông Lê Huy T và bà Nguyễn Thị Thu H đối với nhà đất tại thửa đất số 505, tờ bản đồ số 10, diện tích sử dụng 94m$^2$ (diện tích thực tế thoả thuận chuyển nhượng 81m$^2$), mục đích sử dụng: đất ở

tại đô thị (ODT), địa chỉ thửa đất: số nhà 21, ngõ 211, đường Nguyễn Văn Cừ, T phố B Giang, tỉnh B Giang là có hiệu lực pháp luật.

- Về việc buộc ông Lê Huy T và bà Nguyễn Thị Thu H phải nhận lại nhà đất thửa đất số 505, tờ bản đồ số 10, diện tích sử dụng 94m$^2$ (diện tích thực tế thoả thuận chuyển nhượng 81m$^2$), mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị (ODT), địa chỉ thửa đất: số nhà 21, ngõ 211, đường Nguyễn Văn Cừ, T phố B Giang, tỉnh B Giang.

3. Đình chỉ yêu cầu phạt cọc của ông Lê Huy T và bà Nguyễn Thị Thu H đối với số tiền phạt cọc 1.200.000.000đ *(Một tỷ hai trăm triệu đồng).*

4. Đình chỉ yêu cầu phạt cọc của bà Nguyễn Thị B đối với số tiền 560.000.000đ *(Năm trăm sáu mươi triệu đồng).*

5. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông T, bà B được Toà án chấp nhận nên ông H, bà phải chịu số tiền này.

6. Về án phí: Ông H, bà B phải chịu án phí do yêu cầu của ông T và bà H được Tòa án chấp nhận.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án tống đạt giấy báo phiên tòa H lệ nhưng vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trước khi mở phiên toà, bà Nguyễn Thị B có đơn từ chối Luật sư nên Toà án không đưa Luật sư Ngô Thị Thu- Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Vũ Anh Hùng- Đoàn Luật sư tỉnh B Giang vào tham gia tố tụng.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp kiện tranh chấp H đồng đặt cọc với bị đơn có địa chỉ tại T phố B Giang, tỉnh B Giang. Do vậy, theo quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân T phố B Giang, tỉnh B Giang.

[1.3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ tranh chấp H đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] *Về thời hiệu khởi kiện:* Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Thời hiệu khởi kiện về H đồng: Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp H đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích H pháp của mình bị xâm phạm. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định còn thời hiệu khởi kiện.

[2] Xét H đồng đặt cọc ký ngày 27/4/2022 giữa ông Lê Huy T và bà Vũ Thị Thu H với ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị B.

Hội đồng xét xử nhận thấy: H đồng trên được lập T văn bản, có chữ ký của bên đặt cọc và bên nhận cọc. Các bên đều có ý thức chuyển nhượng và nội dung

không trái đạo đức xã hội. Đối tượng của H đồng là quyền sử dụng diện tích 94m$^2$ đất thửa đất số 505, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: số nhà 21, ngõ 211 đường Ngô Gia Tự, phường Hoàng Văn Thụ, T phố B Giang. Được UBND T phố B Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 999918 ngày 07/5/2012. Khi ký kết H đồng đặt cọc, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên có hiệu lực thi hành với các bên.

[3] Xét yêu cầu của ông T và bà H yêu cầu Toà án buộc ông H, bà B phải trả cho ông T và chị H tiền phạt cọc và tiền mua nhà đất tổng cộng là 1.200.000.000đ.

Căn cứ vào H đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết và thừa nhận thì: Tiền đặt cọc là 70.000.000đ. Nếu Bên A từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Bên A sẽ mất số tiền đặt cọc. Nếu Bên B từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại cho Bên A số tiền đặt cọc tương ứng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ông H, bà B nhận chuyển nhượng nhà đất từ bà Vũ Thị Kim Thoa. Hai bên đã thoả thuận sau khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các bên thực hiện cam kết sau:

Ông H, bà B có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa phần diện tích tạm tính là 13,2m$^2$ (có sơ đồ vị trí xác định kèm theo) chuyển nhượng lại cho bà Dương Thị Đảm (bà Đảm chỉ chuyển nhượng phần đất có công trình nhà cấp 4 lợp mái gắn liền với đất.)

Nhưng ông H, bà B đã không làm thủ tục tách thửa. Hai bên không lập H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bà Đảm chuyển nhượng cho bà Thoa và việc bà Thoa chuyển nhượng cho ông H, bà B đều không đảm bảo đúng quy định của pháp luật, (vì chuyển nhượng thực tế là 81m$^2$ trong khi Giấy chứng nhận QSDĐ thì diện tích là 94m$^2$) vi phạm khoản 1 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Như vậy, lỗi hoàn toàn thuộc về ông H, bà B nên ông H, bà B phải chịu phạt cọc. Tuy nhiên, ông T, bà H chỉ yêu cầu trả lại tiền cọc và tiền mua nhà đất, không yêu cầu phạt cọc, nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H về việc buộc ông H, bà B phải trả lại cho ông T, bà H số tiền 1.200.000.000đ. Đồng thời, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bà B về việc đề nghị Toà án công nhận H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà B và vợ chồng chị Vũ Thị Thu H, anh Lê Huy T đối với nhà đất tại thửa đất số 505, tờ bản đồ số 10, diện tích sử dụng 94m$^2$ (diện tích thực tế thoả thuận chuyển nhượng 81m$^2$), mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị (ODT), địa chỉ thửa đất: số nhà 21, ngõ 211, đường Nguyễn Văn Cừ, T phố B Giang, tỉnh B Giang là có hiệu lực pháp luật; buộc bà H, ông T phải nhận nhà đất theo H đồng đã thoả thuận thống nhất giữa hai bên.

[4] Đình chỉ yêu cầu phạt cọc của ông T, bà H đối với số tiền 1.200.000.000đ. Đình chỉ yêu cầu phạt cọc của bà B đối với số tiền 560.000.000đ.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, định giá hết 5.000.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của ông T, bà B được Toà án chấp nhận nên ông H, bà phải chịu số tiền này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H, bà B phải chịu án phí do yêu cầu của ông T, bà H được Tòa án chấp nhận. Hoàn trả ông T, bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên toà là phù H.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 228; Điều 266; Điều 269; Điều 271; Điều 273; Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 328, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, nộp án phí, lệ phí tòa án.

**Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Huy T và bà Nguyễn Thị Thu H đối với bị đơn ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị B.

Buộc ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị B phải trả lại tiền cọc, tiền mua nhà đất cho ông Lê Huy T và bà Nguyễn Thị Thu H số tiền là 1.200.000.000đ *(Một tỷ hai trăm triệu đồng)*.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường H cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B:

- Về việc đề nghị Toà án công nhận H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị B với ông Lê Huy T và bà Nguyễn Thị Thu H đối với nhà đất tại thửa đất số 505, tờ bản đồ số 10, diện tích sử dụng 94m$^2$ (diện tích thực tế thoả thuận chuyển nhượng 81m$^2$), mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị (ODT), địa chỉ thửa đất: số nhà 21, ngõ 211, đường Nguyễn Văn Cừ, T phố B Giang, tỉnh B Giang là có hiệu lực pháp luật.

- Về việc buộc ông Lê Huy T và bà Nguyễn Thị Thu H phải nhận lại nhà đất thửa đất số 505, tờ bản đồ số 10, diện tích sử dụng 94m$^2$ (diện tích thực tế thoả thuận chuyển nhượng 81m$^2$), mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị (ODT), địa chỉ thửa đất: số nhà 21, ngõ 211, đường Nguyễn Văn Cừ, T phố B Giang, tỉnh B Giang.

3. Đình chỉ yêu cầu phạt cọc của ông Lê Huy T và bà Nguyễn Thị Thu H đối với số tiền phạt cọc 1.200.000.000đ *(Một tỷ hai trăm triệu đồng).*

4. Đình chỉ yêu cầu phạt cọc của bà Nguyễn Thị B đối với số tiền 560.000.000đ *(Năm trăm sáu mươi triệu đồng)*.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị B phải chịu số tiền thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000đ *(Năm triệu đồng)*.

Ông Lê Huy T và bà Nguyễn Thị Thu H được nhận lại số tiền này khi ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị B nộp.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 48.300.000đ *(Bốn mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng)*. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 14.000.000đ bà B đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0001972 ngày 19/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự T phố B Giang. ông Nguyễn Huy H và bà Nguyễn Thị B còn tiếp tục phải nộp số tiền 34.300.000đ *(Ba mươi tư triệu ba trăm nghìn).*

Hoàn trả ông Lê Huy T và bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 43.000.000 đồng *(Bốn mươi ba triệu đồng)* tiền tạm ứng án phí ông Lê Huy T và bà Nguyễn Thị Thu H đã nộp tại Biên lai số 0001832 ngày 01/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự T phố B Giang.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

8. Trường H bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**
- VKSND TP B Giang;
- CCTHA-DS TP B Giang;
- TAND tỉnh B Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**
**Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn Trường**

**T VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**
*(Ký tên, ghi rõ họ tên)*

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
*(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*