

Bản án số: 39/2023/DS-PT

Ngày: 09/02/2023

V/v: Tranh chấp HĐ đặt cọc và yêu cầu
giải quyết hậu quả của HĐ vô hiệu.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Các thẩm phán: Ông Mai Tiến Dũng

Ông Lê Thanh Bình

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương - Thẩm tra
viên chính

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 549/2022 ngày 29/11/2022 về việc
"Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và giải quyết hậu quả của HĐ vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 191/2022/DSST ngày 06/9/2022 của Tòa án
nhân dân huyện ĐA15, Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 560/2023/QĐ-PT ngày
23 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông NVT1, sinh năm 1962. *Có mặt.*

2. Bà NTL2, sinh năm 1966. *Có mặt.*

Cùng hộ khẩu thường trú và nơi ở: Số nhà 77, tổ 37, cụm 6, phường
PT3quận TH4, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà L2: Bà NTX5, sinh năm 1984;
đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn Tuân Lê, xã Tiên Dương, huyện ĐA15, thành
phố Hà Nội (Giấy ủy quyền số công chứng 2045/GUQ, quyền số 012021TP/CC-
SCC/HĐGD ngày 05/5/2021 do Văn phòng công chứng Trung tâm chứng thực). *Có
mặt.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, bà L2: Luật sư
Nguyễn Thị Minh Nguyệt, Văn phòng luật sư Xuân Đãi, Đoàn luật sư thành phố
Hà Nội. Địa chỉ: Thôn Tuân Lê, xã Tiên Dương, huyện ĐA15, thành phố Hà Nội.
Có mặt.

Bị đơn có yêu cầu phản tố: 1. Ông NĐĐ6, sinh năm 1970. *Có mặt.*

2. Bà ĐTQ7, sinh năm 1971. *Có mặt.*

Cùng địa chỉ: Khu Trung, Dục Nội, xã VH14, huyện ĐA15, Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ6, bà Q7: Luật sư Phạm Đắc Hải, Văn phòng luật sư Phồn Thịnh, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: số 73, tổ 4, Trung tâm thương mại Thị trấn ĐA15. *Có mặt.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ TTG8, sinh năm 1941 (mẹ ông Đ6); *Vắng mặt.*
2. Anh NĐQ9, sinh năm 1992 (con ông Đ6, bà Q7); *Vắng mặt.*
3. Chị NTH10, sinh năm 1992 (vợ anh Q9); *Vắng mặt.*
4. Cháu NĐH11, sinh năm 2014 (con anh Q9, chị H10);
5. Cháu NTM12, sinh năm 2018 (con anh Q9, chị H10);
6. Anh NĐK13, sinh năm 1996 (con ông Đ6, bà Q7). *Vắng mặt.*

Cùng có địa chỉ: Khu Trung, Dục Nội, xã VH14, huyện ĐA15, Hà Nội.

7. Ủy ban nhân dân xã VH14, huyện ĐA15, thành phố Hà Nội.

Trụ sở: Xã VH14, huyện ĐA15, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Sáng, chức vụ: Chủ tịch UBND xã VH14, huyện ĐA15, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

Do có kháng cáo của nguyên đơn là ông NVT1, bà NTL2; của bị đơn là ông NĐĐ6, bà ĐTQ7 và có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐA15.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông NVT1 và bà NTL2 do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về quan hệ: Vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Đ6 là người trong gia đình, có họ với nhau, không có mâu thuẫn gì.

Khoảng giữa năm 2018, vợ chồng ông bà biết ông Đ6, bà Q7 muốn bán một phần đất ở để trả nợ Ngân hàng nên hỏi mua và ông Đ6, bà Q7 đồng ý bán cho vợ chồng ông bà diện tích 150m², có kích thước các cạnh: Chiều rộng 8,5m (mặt tiền), chiều dài chạy hết thửa đất, trong tổng số 460m² đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 30 tại thôn Trung, Dục Nội, xã VH14, huyện ĐA15, Hà Nội và đã được UBND huyện ĐA15 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông NĐĐ6 và bà ĐTQ7 ngày 20/11/2007 (Nay được cấp đổi là thửa đất số 85, tờ bản đồ số 71 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/9/2020). Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 11.500.000.000 đồng/1m². Tổng bằng: 1.725.000.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng chẵn). Do khi hai bên thỏa thuận mua bán thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ6, bà Q7 đang thế chấp ở Ngân hàng nên ngày 26/8/2018 hai bên có thiết lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có người làm chứng là luật sư Nguyễn

Tiền Dũng – Trưởng văn phòng luật sư Tuấn Dũng; địa chỉ: thôn Tuân Lễ, xã Tiên Dương, huyện ĐA15, thành phố Hà Nội.

Vợ chồng ông bà thanh toán số tiền trên cho vợ chồng ông Đ6 làm hai lần cụ thể như sau:

- Lần 1: Ngày 26/8/2018, vợ chồng ông bà đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng chẵn);

- Lần 2: Ngày 27/8/2018, vợ chồng ông bà tiếp tục đặt cọc số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản tại ngân hàng ACB chi nhánh ĐA15 vào số tài khoản của ông Đ6 với nội dung thanh toán: Thanh toán để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cùng ngày (27/8/2018) hai bên có lập biên bản giao nhận tiền đặt cọc với số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) và có người làm chứng là Luật sư Nguyễn Tiến Dũng – Trưởng văn phòng luật sư Tuấn Dũng. Ngân hàng đã trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ6, bà Q7.

Ngày 28/8/2018, ông Đ6 đã xóa thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện ĐA15. Sau khi xóa thế chấp vợ chồng ông Đ6 đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà. Sau đó vợ chồng ông Đ6 gọi cơ quan đo đạc về đo để tách phần đất chuyển nhượng nhưng khi đo đạc diện tích đất thực tế sử dụng có sự dôi dư (nhiều hơn so với giấy chứng nhận) nên vợ chồng ông Đ6 bảo vợ chồng ông bà cho xin lại giấy chứng nhận để làm thủ tục hợp thức hóa phần đất tăng thêm. Ngày 13/9/2018, vợ chồng ông bà giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ6, việc giao lại giấy chứng nhận hai bên có lập văn bản.

Trong khi chờ vợ chồng ông Đ6 làm thủ tục cấp đổi, hợp thức hóa phần đất tăng thêm thì ngày 25/9/2018 vợ chồng ông Đ6 tiến hành tạm bàn giao diện tích đất chuyển nhượng khoảng 150 m² (diện tích chính xác sẽ xác định theo bản đo của Công ty đo đạc) tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 30 tại thôn Trung, Dục Nội, VH14 cho vợ chồng ông bà, với kích thước mặt tiền giáp ngõ là 8,5 m và cạnh phía Bắc giáp nhà ông NĐH11 lện là 8,5m. Việc bàn giao hai bên có lập văn bản. Trong văn bản hai bên có thỏa thuận *“Trong trường hợp không cấp đổi theo được đúng diện tích thực tế là 510m², ông Đ6 cam kết chuyển nhượng đúng đủ diện tích cam kết theo hợp đồng đặt cọc là 8,5m mặt tiền chạy dài vào hết khổ đất được thể hiện trong sổ đỏ”*.

Sau đó ngày 22/12/2018, vợ chồng ông Đ6 tiếp tục lập Biên bản bàn giao đất ở cho vợ chồng ông bà (có sơ đồ kèm theo), với kích thước cụ thể: chiều rộng (chiều mặt tiền) 8,5m và chiều dài 18m, dưới sự chứng kiến của ông Ngô Đăng Canh và ông Nguyễn Tiến Dũng.

Sau khi nhận mốc giới vợ chồng ông bà đã xây tường bao quanh khuôn viên đất nhận chuyển nhượng. Ngày 14/9/2020, Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông NĐĐ6 và bà ĐTQ7 thể hiện thửa đất số 85, tờ bản đồ số 71, diện tích 460,0m² tại thôn Trung, xã VH14, huyện ĐA15, Hà Nội. Giấy chứng nhận này được cấp lại từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 763557 do UBND huyện ĐA15 cấp ngày 20/11/2007 tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 30 do bị mất. Việc mất giấy chứng nhận này là do gia đình ông Đ6 làm mất sau khi ông bà bàn giao lại cho gia đình ông Đ6.

Ngày 30/9/2020, hai bên mời Công ty cổ phần trắc địa bản đồ Hải Đăng về đo đất để làm hồ sơ thẩm định và tách thửa cho vợ chồng ông bà. Tuy nhiên, hồ sơ thẩm định thể hiện có sự sai lệch về mốc giới, một phần phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐA15 không phê duyệt hồ sơ thẩm định. Nhiều lần vợ chồng ông bà sang có ý kiến với ông Đ6, bà Q7 chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận như đã cam kết nhưng vợ chồng ông Đ6 không nghe từ đó hai bên phát sinh tranh chấp. Ông Đ6, bà Q7 cũng chưa đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐA15 để lấy lại hồ sơ thẩm định không được phê duyệt nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính vẫn đang ở trong Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐA15. Vợ chồng ông bà bỏ tiền ra mua đất thì phần đất mua phải nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Ông bà không đồng ý nhận đất ngoài giấy chứng nhận. Vợ chồng ông Đ6 bà Q7 đã đồng ý chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông bà và đã nhận tiền thì phải có trách nhiệm sang tên quyền sử dụng đất cho ông bà.

Đề nghị Tòa án nhân dân huyện ĐA15 buộc vợ chồng ông NĐĐ6, bà ĐTQ7 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 26/8/2018 và sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà, cụ thể: Phần diện tích gia đình ông Đ6 giao cho ông bà để đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông Đ6 đã được cấp thì phải dịch vào phía có nhà của gia đình ông Đ6 mà cụ thể là phần công, nhà tạm và sân hiện nay gia đình ông Đ6 đang quản lý. Đối với các công trình gia đình ông Đ6 đã xây trên đất nếu phải giao theo đúng giấy chứng nhận gia đình ông Đ6 phải tháo dỡ các công trình trả lại cho ông bà mặt bằng còn phần công trình gia đình ông bà đã xây dựng trên đất ngoài giấy chứng nhận do nhận bàn giao tạm thì gia đình ông bà cũng có trách nhiệm tháo dỡ trả lại mặt bằng cho gia đình ông Đ6.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông bà có quan điểm: Không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền đã giao cho ông Đ6, bà Q7 để đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 1.725.000.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng). Đề nghị, nếu trong trường hợp phải hủy hợp đồng đặt cọc thì ông Đ6, bà Q7 phải trả lại cho ông bà số tiền đã giao cho ông Đ6, bà Q7 là 1.720.000.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm hai mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 1.725.000.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng) theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, đồng thời bồi thường toàn bộ giá trị các công trình mà ông bà đã xây dựng trên phần đất mà ông Đ6, bà Q7 giao cho ông bà theo hợp đồng đặt cọc và biên bản bàn giao đất tạm thời theo giá Hội đồng định giá đã định.

Đối với đề nghị dự thảo hợp đồng chuyển nhượng, ông bà có quan điểm như sau: Hai bên đã thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau khoảng 150m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Đ6, bà Q7 và diện tích chuyển nhượng có chiều dài mặt tiền là 8,5m kéo sâu vào hết đất với giá 11.500.000 đồng/1m². Nếu gia đình ông Đ6 đồng ý tiếp tục thực hiện điều khoản như trên thì tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì ông bà không thể mua phần diện tích đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho gia đình ông Đ6.

Ngoài ra, ông T1, bà L2 không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông NĐĐ6, bà ĐTQ7 trình bày: Năm 2018, do làm ăn thua lỗ nên ông bà cần bán một phần đất của gia đình và qua ông Ngô Đăng Cảnh là em vợ của ông T1 giới thiệu ông bà đã đồng ý bán một phần đất khoảng 150m² với giá 11.500.000 đồng/1m² cho vợ chồng ông T1, có hình thể, kích thước như vợ chồng ông T1 đã trình bày. Sau khi thỏa thuận thống nhất ngày 26/8/2018, hai bên lập Hợp đồng đặt cọc với mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/8/2018, có sự làm chứng của ông Nguyễn Tiến Dũng Văn phòng luật sư Tuấn Dũng và ông bà đã nhận của ông T1 số tiền 1.720.000.000 đồng như gia đình ông T1 đã xác nhận. Ông T1 đã đồng ý nhận vị trí phần đất mà ông bà thỏa thuận tạm giao cho ông T1 cụ thể là mặt tiền phía nam giáp ngõ của thôn 8,5m và chiều sâu hết đất, phía bắc tiếp giáp hộ gia đình ông Ngô Đăng Vượng, phía đông tiếp giáp hộ gia đình bà Quang Thị Hà, phía tây giáp với phần đất còn lại của gia đình ông bà. Sau khi nhận tạm bàn giao đất gia đình ông T1 đã tiến hành xây tường ngăn giữa hai bên, làm mái nhà tạm và quản lý phần đất đó cho đến nay. Ông bà đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc để ông T1 đi làm hồ sơ tách thửa và thủ tục công chứng vì gia đình ông T1 thống nhất tự lo phần việc này và

khi có hồ sơ tách thửa với diện tích cụ thể thì hai bên sẽ tiến hành thanh toán số tiền thừa hoặc thiếu.

Ngày 30/9/2020, gia đình ông T1 đã yêu cầu ông bà ký vào hồ sơ trích đo thửa đất số 11011/HSKT ngày 30/9/2020 do Công ty cổ phần trắc địa bản đồ Hải Đăng đo vẽ. Tất cả các công việc mà gia đình ông T1, bà L2 yêu cầu ông bà và gia đình đều hợp tác thực hiện, các nội dung làm việc đều được các bên thỏa thuận thống nhất. Ông bà xác định chỉ còn trách nhiệm đi làm thủ tục công chứng chuyển nhượng và thanh toán nốt phần tiền còn thừa hoặc thiếu với gia đình ông T1. Vợ chồng ông T1 thống nhất với ông bà là toàn bộ thủ tục giấy tờ đều do ông T1 làm và chỉ yêu cầu ông bà ký mà ông bà đã ký đầy đủ còn nếu có sai sót về giấy tờ gì thì vợ chồng ông T1 phải tự chịu trách nhiệm vì ông bà đã nói trước là chỉ ký một lần nếu sai ông T1 phải tự chịu trách nhiệm mà ông T1 cũng đã đồng ý. Do vậy, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T1.

Về diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông bà được cấp đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 71 (tức thửa đất số 03, tờ bản đồ số 30) thôn Trung, xã VH14, huyện ĐA15, thành phố Hà Nội, ông bà xác định có diện tích là 460m². Tuy nhiên khi đo đạc kiểm tra trên thực địa thì thửa đất này có diện tích là 517,9m². Ông bà không hiểu được tại sao khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng lại chỉ cấp cho gia đình ông bà 460m² mà không phải cấp theo hiện trạng sử dụng. Thực tế lúc nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2008 ông bà không đo đạc nên không biết là diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận bị thiếu vì từ khi lớn lên đã thấy gia đình sử dụng toàn bộ diện tích đất theo ranh giới như hiện nay bao gồm cả phần đất gia đình ông bà đã bàn giao cho gia đình ông T1. Đến năm 2018, gia đình ông bà chuyển nhượng cho gia đình ông T1 thì mới phát hiện diện tích đất cấp theo giấy chứng nhận của gia đình ông bà nhỏ hơn với diện tích thực tế sử dụng. Ông bà đã liên hệ và nhờ người làm thủ tục đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không làm được và bị mất giấy chứng nhận nên phải báo công an và đi làm lại giấy chứng nhận. Khi đi làm lại thì được giải thích là nếu cấp đúng theo diện tích trên giấy chứng nhận cũ thì sẽ nhanh chóng còn nếu kê khai theo hiện trạng sử dụng thì thủ tục sẽ lâu và mất nhiều thời gian mà gia đình ông T1 lại giục để làm thủ tục tách giấy chứng nhận nên ông bà đã phải đồng ý để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích cũ. Gia đình ông T1 biết rõ là thửa đất của gia đình ông bà có một phần diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận nhưng vẫn ép ông bà phải bàn giao đất nên gia đình ông bà đã bàn giao phần đất như hiện nay gia đình ông T1 đang quản lý. Do vậy, ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà L2.

Ông bà đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông bà và gia đình ông T1. Ông bà xác định lỗi dẫn đến việc hủy các hợp đồng này là do ông bà không biết một phần đất của gia đình nằm ngoài giấy chứng nhận đã được cấp cho đến khi làm thủ tục chuyển nhượng và gia đình ông T1 sau đó đã biết rõ phần đất ông bà bàn giao cho gia đình ông có một phần nằm ngoài diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông bà đã được cấp nhưng gia đình ông vẫn bắt ông bà phải bàn giao nên giờ không thể hoàn thiện thủ tục tách thửa thì không phải do lỗi của ông bà mà do lỗi của gia đình ông T1, ngoài ra hợp đồng đặt cọc cũng có nhiều điều thỏa thuận mâu thuẫn nhau, vì phạm như ông bà đã trình bày trong Đơn đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc ghi ngày 17/3/2022 gửi cho Tòa án, cụ thể:

- Khi giao diện tích 150m² đất cho nhau theo nội dung Hợp đồng đặt cọc thì có một phần diện tích giao cho nhau không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà gia đình ông bà đã được cấp nên việc chuyển nhượng chưa thể thực hiện được.

- Do Hợp đồng đặt cọc không giới hạn về thời gian kết thúc.

- Giữa Điều 2 và Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc mâu thuẫn nhau vì Điều 4 ghi: Số tiền bên B đặt cọc sẽ được trừ vào giá trị chuyển nhượng thực tế sau khi có hồ sơ kỹ thuật thửa đất của cơ quan đo đạc vì vậy số tiền 1.720.000.000 đồng chưa phải là tiền mua diện tích 150m² theo đặt cọc.

Do vậy Hợp đồng đặt cọc nói trên vô hiệu toàn bộ. Do hợp đồng vô hiệu toàn bộ nên các bên sẽ có trách nhiệm trả lại cho nhau những gì đã nhận nhưng gia đình ông bà vẫn muốn gia đình ông T1 soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng để hai bên tiếp tục thỏa thuận điều khoản nếu thống nhất được thì ông bà vẫn tiếp tục chuyển nhượng. Nếu ông T1 không dự thảo hợp đồng chuyển nhượng mới và thống nhất với ông bà thì ông bà đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu toàn bộ và xác định chỉ có trách nhiệm trả lại cho gia đình ông T1 số tiền đã nhận là 1.720.000.000 đồng như gia đình ông T1 đã xác nhận, bồi thường tiền xây tường rào ngăn giữa hai gia đình và phần mái nhà tạm trên đất còn phần tường bao và tường nhà tạm còn lại là của gia đình ông bà xây từ trước nên không phải bồi thường và gia đình ông T1 trả lại ông bà đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Với đề nghị tiếp tục chuyển nhượng như trên của gia đình ông T1, ông bà không quan tâm mà đề nghị ông T1, bà L2 phải dự thảo bằng văn bản cụ thể gửi cho ông bà.

Ngoài ra, ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Cụ TTG8 trình bày: Cụ là mẹ đẻ của ông NĐĐ6. Vợ chồng cụ chỉ có một người con duy nhất là ông Đ6 và chồng cụ đã chết từ lâu. Quyền sử dụng đối với thửa đất số 03 tờ bản đồ số 30 thôn Trung, xã VH14, huyện ĐA15, thành phố Hà Nội là của gia đình để lại cho vợ chồng cụ. Do vợ chồng cụ chỉ có một người con là ông Đ6 nên vợ chồng cụ cho ông Đ6 để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình quản lý sử dụng các tài sản trên đất đều do vợ chồng ông Đ6 xây dựng. Sau này do ông Đ6 gặp khó khăn nên gia đình thống nhất bán bớt một phần diện tích đất của gia đình để ông Đ6 trang trải. Ông Đ6 đã chuyển nhượng một phần diện tích đất như hiện trạng Tòa án kiểm tra. Sau khi chuyển nhượng nhận đủ tiền ông Đ6 đã bàn giao cho ông T1, bà L2 đủ số diện tích mua bán và ông bà đã xây tường ngăn, quản lý đất từ khi được bàn giao. Cụ xác định: Gia đình đã bán đất và bàn giao đất, các tài sản gắn liền cho người mua để họ xây tường ngăn, quản lý, không có tranh chấp gì. Việc người mua không liên hệ được với cơ quan có thẩm quyền để tách thửa là trách nhiệm của họ, không liên quan đến gia đình cụ. Cụ ủy quyền cho con trai là ông NĐĐ6 đại diện cho cụ giải quyết toàn bộ vụ kiện tại Tòa án. Ngoài ra, cụ không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Anh NĐK13 trình bày: Anh là con của ông NĐĐ6 và bà ĐTQ7. Thửa đất đang có tranh chấp giữa gia đình anh với gia đình ông T1, bà L2 là của bố mẹ anh, anh không liên quan gì nên đề nghị Tòa án không triệu tập anh. Anh ủy quyền cho bố anh đại diện cho anh giải quyết toàn bộ vụ kiện. Ngoài ra, anh không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Anh NĐQ9, chị NTH10 đã được tổng đạt các văn bản tố tụng thông qua gia đình nhưng không có ý kiến, quan điểm về các vấn đề liên quan đến vụ kiện gửi cho Tòa án. Tòa án đã tiến hành thủ tục để lấy lời khai của anh Q9, chị H10 nhưng do anh chị đi làm không có nhà nên Tòa án không lấy được lời khai.

UBND xã VH14 có quan điểm xác định: Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp trong phạm vi diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên liên quan. Phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận thuộc sự quản lý của tập thể nên UBND xã đề nghị Tòa án trả lại tập thể để UBND xã quản lý và giải quyết theo thẩm quyền. UBND xã VH14 bảo lưu quan điểm đã cung cấp cho Tòa án và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ kiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ ý kiến, yêu cầu khởi kiện và xác định: Số tiền nguyên đơn đã bàn giao cho bị đơn theo Hợp đồng đặt cọc là 1.720.000.000 đồng là tương đương với giá trị của 150m² đất, với giá theo thỏa thuận là 11.500.000 đồng/1m². Lý do chuyển tiền đặt cọc nhưng lại chuyển đủ theo giá trị của diện tích nhận chuyển nhượng là do quyền sử dụng đất của gia

định ông Đ6 đang thế chấp tại Ngân hàng nên cần phải có số tiền như vậy trả cho Ngân hàng thì mới giải chấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng với nhau. Theo thỏa thuận số tiền gia đình ông Đ6 hỗ trợ cho gia đình ông T1 để làm thủ tục chuyển nhượng là 10.000.000 đồng nhưng số tiền này các bên chưa giao nhận với nhau. Khi tiến hành bàn giao đất cho nhau theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng đặt cọc gia đình ông Đ6, bà Q7 đã tiến hành dỡ một phần tài sản đang có trên phần đất hai bên tạm bàn giao cho nhau theo biên bản đã lập. Tuy nhiên, sau đó hai bên thống nhất phần tường bao quanh đất với các hộ liền kề và phần tường của nhà cấp bốn chưa dỡ gia đình ông Đ6, bà Q7 không dỡ nữa mà bàn giao luôn cho nhà ông T1, bà L2, đối với cửa của nhà cấp bốn ông T1 trả thêm cho ông Đ6 số tiền 3.000.000 đồng để mua cánh cửa và hai bên đã thanh toán với nhau xong. Sau khi thống nhất bàn giao như vậy hai bên lập biên bản thỏa thuận thống nhất bàn giao đất và xác định là bàn giao đất sạch vì các tài sản có trên đất đã thỏa thuận với nhau cũng như thanh toán giá trị cho nhau theo yêu cầu. Sau khi tiếp nhận phần đất được bàn giao gia đình ông đã xây tường ngăn với phần đất còn lại của gia đình ông Đ6, bà Q7, sửa sang lại phần tường nhà cấp bốn, làm mái và san lấp, tôn tạo phần đất được bàn giao và quản lý, sử dụng cho đến nay. Do vậy, nguyên đơn xác định toàn bộ tài sản trên đất đã là của nguyên đơn do đã được thống nhất bàn giao để quản lý và đã thanh toán giá trị. Không nhất trí với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, nguyên đơn không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, sau khi phân tích các tài liệu chứng cứ xác định: Gia đình ông T1 và gia đình ông Đ6 ký kết Hợp đồng đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trên thực tế hai bên đã thực hiện việc chuyển nhượng với nhau bằng các hoạt động: Giao đủ tiền cho nhau theo giá tiền của diện tích đất thỏa thuận bán cho nhau, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhau sau khi được giải chấp khỏi Ngân hàng, bàn giao đất cho nhau nhưng chỉ ghi là tạm bàn giao vì do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Đ6 cần làm thủ tục cải chính có liên quan đến diện tích và kích thước các cạnh tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, gia đình ông T1 đã nhận bàn giao đất, xây dựng mốc giới với phần đất còn lại của gia đình ông Đ6 và các tài sản trên đất, quản lý, sử dụng từ ngày được bàn giao cho đến nay... Do vậy xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã được thực hiện cơ bản chỉ còn việc thẩm định tách thửa để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng do một phần trong diện tích đất gia đình ông Đ6 bàn giao cho gia đình ông

T1 nằm ngoài giấy chứng nhận đã được cấp nên không thẩm định tách thửa được dẫn đến tranh chấp giữa các bên. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải bàn giao đủ cho nguyên đơn diện tích 150m² đất có chiều rộng mặt tiền là 8,5m thuộc diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận như trong thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết. Đối với các tài sản có trên phần đất của gia đình ông Đ6 phải bàn giao thêm cho gia đình ông T1 để đủ theo diện tích 150m² trong giấy chứng nhận gia đình ông Đ6 phải tự tháo dỡ để bàn giao mặt bằng, gia đình ông T1 không phải có trách nhiệm thanh toán giá trị các công trình này cho gia đình ông Đ6. Gia đình ông T1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa đối với diện tích nhận chuyển nhượng nói trên. Ngoài ra, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không đề nghị gì thêm.

Bị đơn: đề nghị Hội đồng xét xử tạm đình chỉ vụ án để nguyên đơn nộp thêm tiền tạm ứng án phí vì nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ nộp án phí không giá ngạch là 300.000 đồng trong khi bị đơn có yêu cầu phản tố lại phải nộp tiền án phí có giá ngạch là không công bằng. Bị đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ ý kiến, yêu cầu theo đơn yêu cầu phản tố và đề nghị nếu nguyên đơn soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng có đề xuất giá trị chuyển nhượng hợp lý thì vẫn có thể thương thuyết với nhau để thống nhất tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng để tách thửa đối với phần đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bàn giao còn nếu không bị đơn giữ nguyên ý kiến, quan điểm như yêu cầu phản tố. Bị đơn xác định đã nhận số tiền đặt cọc là 1.720.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày và số tiền thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là bị đơn hỗ trợ nguyên đơn là 10.000.000 đồng, các bên chưa giao nhận cho nhau. Bị đơn xác định các công trình có trên đất có nguồn gốc hình thành như nguyên đơn trình bày là đúng. Do quá trình bàn giao hai bên thống nhất dỡ bỏ tài sản để bàn giao nhưng khi gia đình ông Đ6 dỡ bỏ xong phần mái nhà cấp bốn thì hai bên thống nhất: Cửa nhà cấp bốn ông T1 thanh toán cho gia đình ông Đ6 số tiền là 3.000.000 đồng để gia đình ông Đ6 không phải dỡ cửa và gia đình ông T1 sở hữu luôn tài sản này còn phần tường bao và tường nhà cấp bốn gia đình ông Đ6 không dỡ nữa mà bàn giao luôn nên trong biên bản bàn giao thống nhất ghi là đất sạch. Gia đình ông T1 đã được bàn giao tài sản và sử dụng tài sản để chăn nuôi làm kho chứa đựng nhiều năm nay cũng đã thu được lợi ích nên không phải tính toán thiệt hại. Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, sau khi phân tích các tài liệu chứng cứ xác định: Hợp đồng được ký kết giữa gia đình ông Đ6 với gia đình ông T1 là hợp đồng đặt cọc. Trong nội dung của hợp đồng này có nhiều vấn đề mâu thuẫn. Về nguồn gốc thửa đất của gia đình ông Đ6 thì thửa đất này ông Đ6 được thừa hưởng từ gia đình có diện tích 518m² nhưng trên bản đồ địa chính lại chỉ thể hiện diện tích 460m². Quá trình quản lý, sử dụng gia đình ông Đ6 không có tranh chấp với các hộ liền kề. Theo thỏa thuận giữa vợ chồng ông Đ6 với vợ chồng ông T1 chuyển nhượng 150m² đất và hai bên đã bàn giao đất cho nhau theo hình thể, vị trí mà Tòa án đã thẩm định. Tuy nhiên do diện tích trong giấy chứng nhận và diện tích trong thực tế có biến động tăng nên dẫn đến khó khăn. Theo quy định tại Điều 43 Luật đất đai thì diện tích thửa là của gia đình ông Đ6 nhưng thủ tục đăng ký biến động có nhiều khó khăn nên gia đình ông Đ6 đã xin cấp lại theo diện tích cũ. Theo hợp đồng hai bên thỏa thuận giao cho nhau 150m² đất trong giấy chứng nhận nhưng thực tế chỉ có hơn 100m² đất trong phần đã được giao cho nhau là trong giấy chứng nhận còn phần còn lại là ngoài giấy chứng nhận nên đối tượng giao không đúng theo thỏa thuận.

Về nội dung của hợp đồng: Đơn khởi kiện của ông T1, bà L2 yêu cầu ông Đức, bà Q7 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quan điểm của luật sư trong hợp đồng đặc cọc hai bên đã ký kết không có điều khoản nào buộc ông Đ6, bà Q7 phải chuyển nhượng mà chỉ là hợp đồng đặt cọc nên nếu không tiếp tục chuyển nhượng thì chỉ trả lại tiền cọc.

Hợp đồng đặt cọc nói trên không tuân thủ quy định của Bộ luật Dân sự nên không có hiệu lực, cụ thể: Có nhiều điều khoản mâu thuẫn với nhau; Điều 3 về thời hạn không đúng do các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì làm sao có thể có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thỏa thuận này không thể thực hiện được; Đối tượng chuyển nhượng không đúng theo thỏa thuận (do có diện tích ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); Giá trị thực tế tại thời điểm chuyển nhượng theo điều 4 của hợp đồng là giá trị 1 m² đất tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng và giá trị này sẽ được trừ vào số tiền 1.720.000.000 đồng mà các bên đã giao cho nhau... Do vậy xác định Hợp đồng này vô hiệu do đối tượng chuyển giao không đúng, số lượng không đúng và có nhiều điều khoản mâu thuẫn nhau, không có thời hạn đặt cọc nên vi phạm các Điều 117, 121, 131, 398 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên đề nghị tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu toàn bộ và giải quyết hậu quả là các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và hoàn trả lại các tài sản cho nhau bằng hiện vật hoặc bằng tiền. Tuy nhiên, bị đơn vẫn mong muốn các bên thỏa thuận với nhau bằng việc gia đình ông T1 soạn thảo hợp đồng

chuyển nhượng gửi cho gia đình ông Đ6, bà Q7 để thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau còn nếu gia đình ông T1 không thực hiện thì ông Đ6, bà Q7 không có lỗi. Ngoài ra, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không đề nghị gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 191/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện ĐA15, Hà Nội đã xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu của ông NVT1 và bà NTL2 về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2018 giữa ông T1, bà L2 với ông Đ6, bà Q7 và chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 30 (Nay được cấp đổi là thửa đất số 85, tờ bản đồ số 71 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/9/2020) tại thôn Trung, Dục Nội, xã VH14, huyện ĐA15, Hà Nội.

Ông NVT1 và bà NTL2 được quyền sử dụng 113m² đất trong thửa đất số 03, tờ bản đồ số 30 (Nay được cấp đổi là thửa đất số 85, tờ bản đồ số 71 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/9/2020) tại thôn Trung, Dục Nội, xã VH14, huyện ĐA15, Hà Nội có hình thể: cạnh phía Nam giáp ngõ có kích thước 6,78m, cạnh phía Bắc giáp phần đất ngoài giấy chứng nhận giáp thửa đất liền kề kích thước: 6,27m, cạnh phía Đông giáp phần đất của tập thể có kích thước: 17,70m, cạnh phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 03, tờ bản đồ số 30 tại thôn Trung, xã VH14, huyện ĐA15, thành phố Hà Nội (tức thửa đất số 85, tờ bản đồ số 71 thôn Trung, xã VH14, huyện ĐA15, thành phố Hà Nội) có kích thước: 17,03m và vị trí được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, 1) như Sơ đồ nhà đất kèm theo bản án. Ông NVT1 và bà NTL2 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục kê khai đăng ký biến động xác lập quyền sử dụng đối với diện tích đất nói trên.

Giao cho ông NVT1 và bà NTL2 được quyền sở hữu các tài sản có trên phần đất giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, A, 10, 11, 12, 13, 14, 1) như Sơ đồ nhà đất kèm theo bản án gồm: Nhà cấp bốn 39,2m²; Tường gạch phía Tây đất; Tường gạch phía Bắc đất; Tường gạch phía Đông đất. Do các tài sản này có một phần tài sản nằm trên diện tích đất vượt quá diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đã được cấp thuộc phần đất tập thể giới hạn bởi các điểm (1, 14, 13, 12, 11, 10, A, 5, 6, 1) như Sơ đồ nhà đất kèm theo bản án nên để gia đình ông T1 tiếp tục quản lý, sử dụng các tài sản trên đất để đảm bảo giá trị sử dụng còn việc sử dụng đất ông T1, bà L2 phải có trách nhiệm tuân thủ theo quy định của pháp luật và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai đối với phần đất nơi có các tài sản này. Đối với phần tài sản nằm trên phần đất ngoài giấy chứng nhận giáp thửa đất liền kề ở phía Bắc giới hạn bởi các điểm (4, 7, 8, 9, A,

5, 4) như Sơ đồ nhà đất kèm theo bản án để gia đình ông T1 tiếp tục quản lý, sử dụng các tài sản trên đất để đảm bảo giá trị sử dụng và nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Ông NĐĐ6 và bà ĐTQ7 có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông NVT1 và bà NTL2 số tiền đã nhận nhiều hơn diện tích đất đã bàn giao là: 420.500.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu, năm trăm nghìn đồng). Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, 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 năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu của ông NĐĐ6 và bà ĐTQ7 tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2018 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền thi hành án.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 19/9/2022 nguyên đơn là ông NVT1, bà NTL2 kháng cáo đề nghị buộc ông Đ6, bà Q7 phải có trách nhiệm trả vợ chồng ông bà 37m² đất ở còn lại. Ông T1, bà L2 không đồng ý nhận bằng tiền mặt.

Ngày 19/9/2022 bị đơn là ông NĐĐ6, bà ĐTQ7 kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng: tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên bên A là vợ chồng NĐĐ6, ĐTQ7 và bên B là vợ chồng NVT1, NTL2 lập ngày 26/8/2018 là hợp đồng vô hiệu toàn bộ đề nghị tuyên hủy hợp đồng này và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Ngày 20/9/2022 Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐA15 ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-ĐA với nội dung: sửa án sơ thẩm theo hướng buộc ông Đ6, bà Q7 trả cho ông T1, bà L2 diện tích đất còn thiếu theo kết quả định giá của Hội đồng định giá huyện ĐA15 tại thời điểm xét xử sơ thẩm $18.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 37\text{m}^2 = 666.000.000\text{đ}$.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày luận cứ: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo buộc gia đình bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng và phải trả 37m² đất theo hợp đồng và không đồng ý nhận bằng tiền.

Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày luận cứ: giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo đề nghị tuyên hủy hợp đồng đặt cọc do vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng với lý do sau:

- Khi giao diện tích 150m² đất cho nhau theo nội dung Hợp đồng đặt cọc thì có một phần diện tích giao cho nhau không có trong giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất mà gia đình ông bà Đức, Quý đã được cấp nên việc chuyển nhượng chưa thể thực hiện được.

- Do Hợp đồng đặt cọc không giới hạn về thời gian kết thúc.

- Giữa Điều 2 và Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc mâu thuẫn nhau vì Điều 4 ghi: Số tiền bên B đặt cọc sẽ được trừ vào giá trị chuyển nhượng thực tế sau khi có hồ sơ kỹ thuật thửa đất của cơ quan đo đạc vì vậy số tiền 1.720.000.000 đồng chưa phải là tiền mua diện tích 150 m² theo đặt cọc.

Phía bị đơn không đồng ý giao phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận QSDĐ cho gia đình ông T1 và không đồng ý với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐA15, Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: giữ nguyên kháng nghị.

Các đương sự không xuất trình chứng cứ mới và không thỏa thuận với nhau được cách giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản bản án dân sự sơ thẩm số 191/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện ĐA15, thành phố Hà Nội theo nội dung kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét thấy:

[1] **Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của của nguyên đơn là ông NVT1, bà NTL2, của bị đơn là ông NĐĐ6, bà ĐTQ7 kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-ĐA ngày 20/9/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐA15 trong hạn luật định.

[2] **Về nội dung:**

2.1. Xét kháng cáo của ông NĐĐ6, bà ĐTQ7: về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NĐĐ6, bà ĐTQ7 và ông NVT1, bà NTL2 lập ngày 26/8/2018 là hợp đồng vô hiệu toàn bộ và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Hội đồng xét xử nhận định:

* *Về Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2018 giữa với ông Đ6, bà Q7 (bên A) với ông T1, bà L2 (bên B) có nội dung: Để thực*

hiện việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ở (khoảng 150m², có kích thước các cạnh: Mặt tiền giáp với ngõ thôn: 8,5m, chiều sâu phần đất nhận chuyển nhượng hết chiều sâu của thửa đất) trong tổng số 460m² đất ở thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 30 tại thôn Trung, VH14, ĐA15 (Phần đất chuyển nhượng có vị trí Bắc giáp hộ ông Ngô Đăng Vượng, Đông giáp hộ bà Hà, Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 03). Thửa đất được cấp cho ông Đ6, bà Q7 ngày 20/11/2007.

Giá chuyển nhượng 11.500.000đ/m² tương đương 1.725.000.000đ. Giá chuyển nhượng trên bao gồm giá trị 150m² đất ở. Các loại lệ phí chuyển nhượng do bên B chịu, bên A có trách nhiệm hỗ trợ bên B 10.000.000đ.

Phần diện tích chuyển nhượng khoảng 150m² hai bên thống nhất lại theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất sau khi có hồ sơ kỹ thuật của cơ quan đo đạc.

Thời hạn đặt cọc từ ngày kí hợp đồng này đến khi bên B nhận được GCNQSD đất mang tên bên B đối với diện tích 150m².

Bên B đặt cọc cho bên A 20.000.000đ. Hai bên đã thực hiện xong.

Ngày 27/8/2018, bên B đặt cọc cho bên A số tiền 1.705.000.000đ tại ngân hàng ACB để thực hiện việc thanh toán tiền vay cho bên A.

Số tiền bên B đặt cọc sẽ được trừ vào giá trị chuyển nhượng thực tế sau khi có hồ sơ kỹ thuật thửa đất của cơ quan đo đạc.

Bên A trả lại số tiền bên B đặt cọc cùng 1 khoản tiền phạt 1.705.000.000đ nếu sau khi kí hợp đồng này bên A không thực hiện việc kí hợp đồng chuyển nhượng cho bên B.

Bên A được sở hữu tài sản đặt cọc trong trường hợp bên B không thực hiện việc kí hợp đồng chuyển nhượng.

Hợp đồng đặt cọc có chữ kí của ông Đ6, bà Q7 và ông T1 và có người làm chứng là ông Nguyễn Tiến Dũng- Văn phòng luật sư Tuấn Dũng.

Căn cứ lời khai của các đương sự cũng như tài liệu có trong hồ sơ nhận thấy: Hợp đồng đặt cọc trên được lập thành văn bản, có người làm chứng và các bên giao kết hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng 150m² đất trong tổng số 460m² đất của thửa đất 03, tờ bản đồ 30 tại thôn Trung, VH14, ĐA15 đã được cấp GCNQSD đất cho ông Đ6, bà Q7 (đang được thế chấp tại Ngân hàng) nên nội dung các thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm, không vi phạm pháp luật và đạo đức thỏa mãn các điều kiện của Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hợp đồng đặt cọc nói trên có hiệu lực và làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ của các bên theo thỏa thuận.

** Về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc:*

Tại phiên tòa hôm nay phía bị đơn cho rằng hợp đồng giữa gia đình bị đơn và gia đình ông T1 chỉ là hợp đồng đặt cọc chứ không phải hợp đồng mua bán, vì tại điều 4 của Hợp đồng đặt cọc thể hiện: số tiền đặt cọc sẽ được trừ vào giá trị chuyển nhượng thực tế sau khi có hồ sơ kỹ thuật thửa đất của sơ quan đo đạc, ngoài ra ông T1 sau khi nhận đất đã cúng nhập trạch, xác định ranh giới nên gia đình ông mới đồng ý ký những văn bản nêu trên, ngoài ra ông cho rằng vì ông nhận tiền của ông T1 nên ông phải giao sổ, giao đất cho ông T1 như việc cầm cố thế chấp chứ không phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: sau khi giao kết hợp đồng đặt chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông T1 đã trả cho ông Đ6 số tiền tiền đặt cọc cả 2 lần là 1.720.000.000đ theo thỏa thuận (có Biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 27/8/2018) để gia đình ông Đ6 thanh toán nợ Ngân hàng và giải chấp tài sản. Vợ chồng ông Đ6 đã giao cho vợ chồng ông T1 GCNQSD đất để làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó ông Đ6 gọi cơ quan đo đạc về đo và tách thửa cho ông T1, bà L2 nhưng khi đo đạc thì phát hiện diện tích thực tế lớn hơn diện tích trong GCNQSD đất. Ngày 13/9/2018, hai bên lập “Giấy biên nhận” có nội dung *gia đình ông T1 giao lại cho gia đình ông Đ6 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hợp thức hóa diện tích tăng thêm của thửa đất mà hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng với thời hạn để giải quyết là 02 tháng*. Như vậy cho thấy đến thời điểm này cả hai bên đều biết thửa đất mà gia đình ông Đ6 thỏa thuận chuyển nhượng cho gia đình ông T1 một phần có diện tích theo hiện trạng lớn hơn so với giấy chứng nhận đã được cấp nhưng hai bên vẫn tiếp tục phối hợp để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Mặc dù chưa xác định được vị trí của phần đất ngoài giấy chứng nhận, và cũng chưa xác định được gia đình ông Đ6 có hợp thức hóa được diện tích đất ngoài giấy chứng nhận không, nhưng do các bên đều mong muốn thực hiện việc chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc nên ngày 25/9/2018, hai bên ký thỏa thuận về việc tạm giao diện tích đất chuyển nhượng 150m² (nhưng không nêu vị trí cụ thể của diện tích đất chuyển nhượng) theo Hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 26/8/2018. Mặt khác hai bên còn cụ thể hóa hợp đồng đặt cọc chuyển thành hợp đồng chuyển nhượng còn thể hiện rõ tại Biên bản bàn giao đất ở (tạm thời) ngày 22/12/2018, cụ thể các bên xác định: Bên giao đất (Bên chuyển nhượng): Ông Đ6, bà Q7; Bên nhận đất (Bên nhận chuyển nhượng): Ông T1, bà L2 mà không ghi là bên nhận đặt cọc và bên đặt cọc. Cũng tại biên bản này, hai bên thống nhất “*Gia đình ông T1 có quyền quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất trên*”, nội dung này chỉ được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng khi bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng mà không thể có trong hợp đồng đặt cọc có thể thấy đến thời điểm tháng 12/2018 mặc dù

gặp nhiều khó khăn nhưng các bên đã thực hiện gần như hoàn thành các bước cơ bản của việc chuyển nhượng như bàn giao tài sản, thanh toán chênh lệch xây ranh giới. Như vậy, lời trình bày trên của ông Đ6 không có căn cứ chấp nhận.

Về công trình xây dựng trên đất: Các bên có tranh chấp về công trình xây dựng trên phần đất tạm giao theo “Biên bản bàn giao đất ở tạm thời” ngày 22/12/2018.

Ông Đ6, bà Q7 xác định phần tường ngăn bao quanh đất trừ tường ngăn giữa phần đất giao cho ông T1, bà L2 với phần đất còn lại của ông Đ6, bà Q7 và phần tường nhà tạm trên đất đều là các công trình do ông Đ6, bà Q7 xây dựng từ trước nhưng tại phiên tòa các bên đã thống nhất về nguồn gốc hình thành và việc bàn giao tài sản cho nhau theo đó xác định: Gia đình ông T1 xây phần tường ngăn giữa phần đất được bàn giao và phần đất còn lại của gia đình ông Đ6, làm mái nhà và sửa sang tôn tạo còn đối với phần tường nhà cấp bốn và tường bao các cạnh còn lại do gia đình ông Đ6 xây từ trước nhưng đã tự nguyện bàn giao cho gia đình ông T1, phần cửa nhà cấp bốn ông T1 đã thanh toán trả cho ông Đ6 số tiền 3.000.000 đồng giá trị cửa và ông Đ6 đã nhận đủ. Lời khai của các đương sự hoàn toàn phù hợp theo Biên bản bàn giao đất ở (tạm thời) giữa hai bên ngày 22/12/2018 xác định: “Hiện tại trên thửa đất bàn giao không có tài sản trên đất (gia đình anh Đức đã tháo dỡ toàn bộ tài sản)”

Từ phân tích trên Hội đồng xét xử thấy, Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2018 giữa với ông Đ6, bà Q7 với ông T1, bà L2 đã ký kết là loại hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là loại hợp đồng đặt cọc để giao kết hợp đồng chuyển nhượng và trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên đã thực hiện các bước cơ bản của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như được các bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau thể hiện qua việc thanh toán tiền, bàn giao quyền sử dụng đất cho nhau xây dựng công trình, quản lý, sử dụng (thực hiện về mặt nội dung); Các bên chỉ chưa thực hiện được thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định (thực hiện về mặt hình thức) vì lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng chưa đáp ứng đủ các điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng nhưng cả hai bên đều nhất trí tạo điều kiện để thực hiện các thủ tục chính thức đối với giấy chứng nhận để đáp ứng đủ các điều kiện của pháp luật. Do đó bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T1 bà L2 và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có căn cứ.

2.2. Xét kháng cáo của ông T1, bà L2: Buộc ông Đ6, bà Q7 trả vợ chồng ông bà 37m² đất ở còn lại, ông bà không đồng ý nhận bằng tiền. Nhận thấy:

+ Về diện tích đất chuyển nhượng: Theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2018 giữa với ông Đ6, bà Q7 với ông T1, bà L2 thì diện tích đất chuyển nhượng khoảng 150m², có mặt tiền giáp với ngõ thôn: 8,5m, chiều sâu hết chiều sâu của thửa đất trong tổng số 460m² đất ở thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 30 tại thôn Trung, VH14, ĐA15 đã được cấp cho ông Đ6, bà Q7 ngày 20/11/2007. Theo thỏa thuận ngày 25/9/2018 về tạm giao diện tích đất chuyển nhượng, gia ông Đ6 cam kết: *“Trong trường hợp không cấp đổi theo được đúng diện tích thực tế là 510m², ông Đ6 cam kết chuyển nhượng đúng đủ diện tích cam kết theo hợp đồng đặt cọc là 8,5m mặt tiền chạy dài hết thửa đất được thể hiện trong sổ đỏ”*. Như vậy theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc thì gia đình ông T1 nhận chuyển nhượng của gia đình ông Đ6 150m² đất trong 460m² đất đã được cấp GCN mà không phải là nhận chuyển nhượng đất theo hiện trạng (gồm cả diện tích đất ngoài GCN). Do diện tích đất gia đình ông Đ6 tạm bàn giao cho gia đình ông T1 sử dụng theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích sử dụng là 159,3m², trong đó có 113m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 46,3m² ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nên diện tích đất gia đình ông T1 nhận chuyển nhượng còn thiếu 37m². Do gia đình ông T1 đã thanh toán cho gia đình ông Đ6 giá trị của 150m² đất trong GCN, vì vậy theo bản thỏa thuận ngày 25/9/2018 gia đình ông Đ6 phải trả lại cho gia đình ông T1 37m² đất trong GCN là có căn cứ. Tuy nhiên xét thấy, khi nhận bàn giao đất gia đình ông T1 hoàn toàn nhất trí, hiện nay phần đất gia đình ông T1 nhận bàn giao đã sử dụng ổn định, diện tích đất còn lại của gia đình ông Đ6 còn có các công trình xây dựng trên đất. Do đó để tránh xáo trộn cũng như đảm bảo giá trị các công trình xây dựng trên đất, bản án sơ thẩm buộc gia đình ông Đ6 thanh toán giá trị của 37m² đất cho gia đình ông T1 là phù hợp qui định của pháp luật. Do đó không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông T1, bà L2.

Đối với diện tích 46,3m² ngoài GCN là phần liền kề diện tích đất ông T1 nhận chuyển nhượng của ông Đ6, thấy: khi ông Đ6 làm thủ tục xin cấp lại GCN, ông Đ6 cam kết: *Đề nghị cấp lại GCN cho gia đình ông theo đúng diện tích được cấp là 460m² như trong GCNQSD đất. Riêng phần đất 58m² chưa được cấp GCN quyền sử dụng đất, gia đình ông cam kết bất kỳ khi nào Nhà nước sử dụng đến hoặc lấy ra làm đường đi của tập thể, gia đình ông tự nguyện hiến trả cho nhà nước mà không yêu cầu bất kì điều kiện gì*. Xác minh tại UBND xã VH14 có ý kiến: *Đối với diện tích nằm ngoài GCN là đất công do UBND xã quản lý, hiện các hộ dân đã xây dựng các công trình trên đất và địa phương chưa xử lý hành chính nên để họ tạm thời tiếp tục sử dụng các công trình trên phần đất cho đến khi địa phương có chủ trương xử lý cụ thể đối với quyền sử dụng đất tại vị trí này,*

còn quyền sử dụng đất là của tập thể nên Tòa án trả lại tập thể để địa phương quản lý theo qui định, chính sách của Nhà nước về pháp luật đất đai. Hiện nay trên diện tích đất này có các công trình xây dựng của gia đình ông T1. Vì vậy, bản án sơ thẩm đã để gia đình ông T1 tiếp tục quản lý, sử dụng các tài sản trên đất, còn việc sử dụng đất ông T1, bà L2 phải có trách nhiệm tuân thủ theo quy định của pháp luật và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai đối với phần đất nơi có các tài sản là có căn cứ.

2.3. Xét kháng nghị của VKS ĐA15 nội dung:

Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng: Buộc ông Đ6 bà Q7 trả cho ông T1, bà L2 diện tích đất còn thiếu theo giá tại thời điểm xét xử 18.000.000đ/m². Nhận thấy, do gia đình ông T1 đã trả gia đình ông Đ6 giá trị của 150m² đất từ năm 2018. Nhưng hiện nay diện tích đất còn thiếu theo thỏa thuận của các bên là 37m². Theo hợp đồng đặt cọc và theo cam kết của các bên thì gia đình ông Đ6 phải cắt trả gia đình ông T1 37m² đất. Tuy nhiên, theo phân tích trên để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự thì cần buộc gia đình ông Đ6 phải trả gia đình ông T1 giá trị 37m² đất bằng tiền theo giá tại thời điểm xét xử 18.000.000đ/m² như kháng nghị của Viện kiểm sát ĐA15 là có căn cứ. Bản án sơ thẩm buộc gia đình ông Đ6 thanh toán cho gia đình ông T1 giá trị của 37m² đất theo giá tại thời điểm đặt cọc là không phù hợp quy định của pháp luật.

Ngoài ra thấy, theo Hợp đồng đặt cọc thì giá 150m² đất là 1.725.000.000đ. Vợ chồng ông T1 mới trả cho vợ chồng ông Đ6 1.720.000.000đ. Tuy nhiên, tại hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận vợ chồng ông Đ6 hỗ trợ vợ chồng ông T1 10.000.000đ để làm các thủ tục chuyển nhượng. Vợ chồng ông Đ6 xác định chưa chuyển cho vợ chồng ông T1 số tiền trên. Vì vậy, cần đối trừ số tiền này vào số tiền 5.000.000đ vợ chồng ông T1 thanh toán thiếu là có căn cứ. Ngoài ra gia đình ông T1 cũng không yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Đ6 phải hỗ trợ số tiền 5.000.000đ còn lại theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên Tòa án không xem xét.

Từ những phân tích trên, cần sửa bản án sơ thẩm số 191 ngày 6/9/2022 của Tòa án ĐA15 theo hướng: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐA15 buộc gia đình ông Đ6 thanh toán cho gia đình ông T1 giá trị của 37m² đất theo giá tại thời điểm xét xử 18.000.000đ/m².

Các nội dung khác của bản án giữ nguyên.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 148; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 117, 119, 129, 328, 401, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 106, 127 Luật đất đai; Luật Thi hành án dân sự. 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông NĐĐ6 và bà ĐTQ7 ;
- Không chấp nhận kháng cáo của Ông NVT1 và bà NTL2.
- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐA15, thành phố Hà Nội.

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 191/2022/DSST ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện ĐA15, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu của ông NVT1 và bà NTL2 về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2018 giữa ông T1, bà L2 với ông Đ6, bà Q7 và chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 30 (Nay được cấp đổi là thửa đất số 85, tờ bản đồ số 71 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/9/2020) tại thôn Trung, Dục Nội, xã VH14, huyện ĐA15, thành phố Hà Nội.

Ông NVT1 và bà NTL2 được quyền sử dụng 113m² đất trong thửa đất số 03, tờ bản đồ số 30 (Nay được cấp đổi là thửa đất số 85, tờ bản đồ số 71 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/9/2020) tại thôn Trung, Dục Nội, xã VH14, huyện ĐA15, Hà Nội có hình thể: cạnh phía Nam giáp ngõ có kích thước 6,78m, cạnh phía Bắc giáp phần đất ngoài giấy chứng nhận giáp thửa đất liền kề kích thước: 6,27m, cạnh phía Đông giáp phần đất của tập thể có kích thước: 17,70m, cạnh phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 03, tờ bản đồ số 30 tại thôn Trung, xã VH14, huyện ĐA15, thành phố Hà Nội (tức thửa đất số 85, tờ bản đồ số 71 thôn Trung, xã VH14, huyện ĐA15, thành phố Hà Nội) có kích thước: 17,03m và vị trí được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, 1) như Sơ đồ nhà đất kèm theo bản án. Ông NVT1 và bà NTL2 được quyền liên hệ với cơ quan

nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục kê khai đăng ký biến động xác lập quyền sử dụng đối với diện tích đất nói trên.

Giao cho ông NVT1 và bà NTL2 được quyền sở hữu các tài sản có trên phần đất giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, A, 10, 11, 12, 13, 14, 1) như Sơ đồ nhà đất kèm theo bản án gồm: Nhà cấp bốn 39,2m²; Tường gạch phía Tây đất; Tường gạch phía Bắc đất; Tường gạch phía Đông đất. Do các tài sản này có một phần tài sản nằm trên diện tích đất vượt quá diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đã được cấp thuộc phần đất tập thể giới hạn bởi các điểm (1, 14, 13, 12, 11, 10, A, 5, 6, 1) như Sơ đồ nhà đất kèm theo bản án nên để gia đình ông T1 tiếp tục quản lý, sử dụng các tài sản trên đất để đảm bảo giá trị sử dụng còn việc sử dụng đất ông T1, bà L2 phải có trách nhiệm tuân thủ theo quy định của pháp luật và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai đối với phần đất nơi có các tài sản này. Đối với phần tài sản nằm trên phần đất ngoài giấy chứng nhận giáp thửa đất liền kề ở phía Bắc giới hạn bởi các điểm (4, 7, 8, 9, A, 5, 4) như Sơ đồ nhà đất kèm theo bản án để gia đình ông T1 tiếp tục quản lý, sử dụng các tài sản trên đất để đảm bảo giá trị sử dụng và nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Ông NĐĐ6 và bà ĐTQ7 có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông NVT1 và bà NTL2 số tiền đã nhận nhiều hơn diện tích đất đã bàn giao là: 666.000.000 đồng (sáu trăm sáu mươi sáu triệu chẵn).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, 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 năm 2015.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông NĐĐ6 và bà ĐTQ7 tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2018 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Chi phí thẩm định giá tài sản: ông T1, bà L2 đã nộp và ông bà tự nguyện chịu toàn bộ nên ghi nhận.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông NĐĐ6, bà ĐTQ7 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 31.240.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí: 32.475.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0046277 ngày 24/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐA15, thành phố Hà Nội và ông Đ6, bà Q7 được nhận lại số tiền: 32.475.000 đồng - 31.240.000 đồng = 1.235.000 đồng (Một triệu, hai trăm ba mươi lăm nghìn đồng) nhưng được giữ lại để đảm bảo thi hành án.

Ông NVT1 và bà NTL2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp mỗi người là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0045134 và 0045135 ngày 06/5/2021 (do chỉ NTX5 nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐA15, thành phố Hà Nội.

2.3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả ông NVT1 và bà NTL2 mỗi người 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0046920 ngày và 0046919 ngày 20/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐA15, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả ông NĐĐ6 và bà ĐTQ7 mỗi người 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0046912 và số 0046913 ngày 19/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐA15, thành phố Hà Nội.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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, 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSNDTPHN
- TAND huyện ĐA15
- Chi cục THADS huyện ĐA15
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Lan Anh