

Bản án số 76/2022/DS-PT.

Ngày: 07/7/2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

THành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ngừ.

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hương Giang

Ông Đặng Văn Quyết

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng – Kiểm sát viên.

Ngày 07/7/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 172/2021/TLPT-DS ngày 25/11/2021 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 131/2021/DS-ST ngày 27/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2021/QĐ-PT ngày 25/01/2022; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa ngày 25/2/2022, 25/3/2022, 27/4/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 34/2022/QĐ-PT ngày 15/5/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 47/2022/QĐ-PT ngày 07/6/2022, giữa các đương sự:

+ ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số nhà 12, ngõ 24 đường Đào Sư Tích, phường Ngô Quyền, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B: Luật sư Lưu Thị Kiều Trang, Phạm Kỳ Dương – Công ty Luật TNHH H Tr Đại và cộng sự. Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà B5-D6, Ngõ 56, đường Trương Công Giai, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. (có mặt)

+ ***Bị đơn:***

1. Anh Nguyễn Mạnh Q, sinh năm 1971. (có mặt)

2. Chị Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1973. (có mặt)

Chỗ ở hiện nay: Số nhà 273 đường Nguyễn Thị Lưu, phường Ngô Quyền, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

+ ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1965.(vắng mặt)
 2. Anh Nguyễn Công T, sinh năm 1988. (vắng mặt)
 3. Chị Nguyễn Thị Minh Ph, sinh năm 1994.(vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: Số nH 12, ngõ 24 đường Đào Sư Tích, phường Ngô Quyền, tHnh phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- (Bà H, anh T, chị Ph ủy quyền cho Nguyễn Văn B).
4. Anh Nguyễn Tiến D, sinh năm 1991. Địa chỉ: xóm Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.(vắng mặt)
 5. Anh Nguyễn Anh T, sinh năm 1992. Địa chỉ: phố Cốc, xã Đình Trì, tHnh phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)
 6. UBND tHnh phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Nguyễn Thanh Tùng - Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường tHnh phố Bắc Giang đại diện theo ủy quyền. (vắng mặt)
 7. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tHnh phố Bắc Giang. Do ông Ngô Sách Hạnh - Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tHnh phố Bắc Giang đại diện theo ủy quyền. (vắng mặt)
 8. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang. Do ông Ngô Sách Hạnh - Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tHnh phố Bắc Giang đại diện theo ủy quyền. (vắng mặt)
 9. Anh Dương Hồng Phúc, sinh năm 1996. Địa chỉ: Số nH 390, đường Nguyễn Thị Lưu II, phường Ngô Quyền, tHnh phố Bắc Giang. (vắng mặt)
 10. Chị Cao Thị Ngọc Bích, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số nH 390, đường Nguyễn Thị Lưu II, phường Ngô Quyền, tHnh phố Bắc Giang. (vắng mặt)
- + **Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Văn B, bà Cao Thị Bích H, ông Nguyễn Mạnh Q, bà Ngụy Thị Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn B trình bày:

Hộ gia đình ông được nH nước giao quyền sử dụng 80m² thửa số 12, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất: tổ dân phố số 09, phường Ngô Quyền, tHnh phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Do nH nước thu hồi đất để làm đường Nguyễn Thị Lưu II có phần diện tích 57,2m² sát bên cạnh hộ gia đình ông có hình thửa méo không đủ điều kiện để đầu giá. Gia đình ông đã được UBND tHnh phố Bắc Giang đồng ý giao phần diện tích đất trên có thu tiền sử dụng đất, số tiền gia đình ông phải nộp là 640.640.000đ. Sau khi hoàn tất thủ tục, ngày 21/4/2014 hộ gia đình ông được UBND tHnh phố Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 57,2m² tHnh diện tích chung là 137,2m², thửa số 12, tờ bản đồ số 08.

Do không có nhu cầu sử dụng nên gia đình ông thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 57,2m² cho vợ chồng anh Q, chị Tr với giá là 820.000.000đ. Sau khi thống nhất về giá chuyển nhượng, ngày 29/11/2014, hai bên làm thủ tục đặt cọc, vợ chồng ông đã nhận tiền đặt cọc của vợ chồng anh Q, chị Tr số tiền là 100.000.000đ,

hai bên có lập hợp đồng bằng văn bản và vợ chồng ông cam kết hẹn sau 15 ngày sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận đủ số tiền 820.000.000đ.

Đến ngày 06/01/2015, do ông chưa làm làm thủ tục tách thửa được đòi với diện tích 57,2m² nhưng để đảm bảo chắc chắn việc chuyển nhượng đất được thực hiện nên gia đình ông với vợ chồng anh Q, chị Tr đã ra Văn phòng công chứng Thiên Long làm hợp đồng đặt cọc. Mục đích đặt cọc là để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, cùng ngày 06/01/2015 vợ chồng ông nhận thêm 400.000.000đ tiền cọc của vợ chồng anh Q.

Việc gia đình ông ký hợp đồng đặt cọc công chứng số 17/2015/HĐGD ngày 06/01/2015 thì sau đó 03 ngày gia đình ông mới nhận được Phiếu trả hồ sơ số 333 (kèm theo hồ sơ) ký ngày 25/12/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tHnh phố Bắc Giang gửi theo đường bưu điện.

Ngày 11/9/2015, vợ chồng ông lại tiếp tục nhận 100.000.000đ tiền của vợ chồng anh Q. Hai bên viết giấy biên nhận và ghi rõ *“Hồi 20g ngày 11/9/2015 tại nH ông Nguyễn Văn B...vợ chồng ông Q, bà Tr giao tiếp cho vợ chồng ông B, bà H số tiền 100.000.000đ. Số tiền trên cộng với số tiền đặt cọc là 600.000.000đ. Số tiền còn nợ lại là 220.000.000đ, số tiền trên khi viết giấy hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao nốt”*

Mặc dù chưa tách được thửa nhưng vợ chồng anh Q có nhu cầu muốn xây dựng nH để kinh doanh sớm nên đã đặt vấn đề với vợ chồng ông cho xây dựng nH trên diện tích 57,2m², vợ chồng ông đã xin phép xây dựng đứng tên vợ chồng ông. Sau khi có giấy phép xây dựng, vợ chồng anh Q xây dựng nên ngôi nH 2 tầng 1 chống nóng như hiện nay và hoàn tHnh việc xây dựng năm 2015.

Từ khi trả hồ sơ đến nay, vợ chồng ông có thông báo với vợ chồng anh Q là việc tách thửa vợ chồng ông không thể thực hiện được, đồng thời ông có đưa hồ sơ cho chị Tr đi làm thủ tục tách thửa. Sau khi đi làm thủ tục, chị Tr thông báo lại cho vợ chồng ông biết là việc tách thửa chưa thể thực hiện được. Sau đó ông có đi hỏi UBND tHnh phố Bắc Giang và Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang nhưng đều được trả lời là việc tách thửa không thể thực hiện được.

Do việc chuyển nhượng không thể thực hiện được nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 17/2015/HĐGD ngày 06/01/2015 ký tại Văn phòng công chứng Thiên Long giữa bên đặt cọc anh Nguyễn Mạnh Q và chị Ngụy Thị Tr với bên nhận đặt cọc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Bích H, anh Nguyễn Công Tâm và chị Nguyễn Thị Minh Phương.

- Buộc anh Nguyễn Mạnh Q và chị Ngụy Thị Tr và anh Nguyễn Tiến Dũng phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất 57,2m² và trả lại tài sản cho hộ ông sở hữu, sử dụng là: Quyền sử dụng 57,2m² đất, thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 8, địa chỉ tổ dân phố 9, phường Ngô Quyền, tHnh phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Sau khi có kết quả thẩm định và định giá tài sản, ông sửa đổi, bổ sung như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 17/2015/HĐGD ngày 06/01/2015 ký tại Văn phòng công chứng Thiên Long giữa bên đặt cọc là ông Q, bà Tr với bên nhận đặt cọc là gia đình ông. Ông đề nghị giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng đặt cọc đó là: ông đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận đặt cọc là 600.000.000 đồng. Về số tiền phạt cọc, ông B đồng ý chịu phạt cọc 50% (tương đương 300.000.000đ).

- Yêu cầu Tòa án buộc anh Q, chị Tr, bà Bích trả lại cho hộ gia đình ông B quyền sử dụng 57,2m² đất.

- Đề nghị Tòa án giao toàn bộ tài sản trên đất là ngôi nH 2 tầng trên diện tích 57,2m² cho hộ gia đình ông quản lý sử dụng. Gia đình ông đồng ý bồi thường giá trị tài sản theo như hội đồng định giá đã kết luận.

Ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông với vợ chồng anh Q, chị Tr là có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Bích H, anh Nguyễn Công Tâm, chị Nguyễn Thị Minh Phương thống nhất với lời khai của ông B và ủy quyền cho ông B giải quyết vụ án.

Bị đơn là anh Nguyễn Mạnh Q, chị Ngụy Thị Tr trình bày:

Do ở gần nhau nên cuối năm 2014, anh biết gia đình ông B có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hai bên đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích 57,2m² đất với giá 820.000.000 đồng. Ngày 29/11/2014, vợ chồng ông B đã nhận tiền đặt cọc của vợ chồng anh số tiền là 100.000.000đ, hai bên có lập hợp đồng bằng văn bản, vợ chồng ông B cam kết sau 15 ngày sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận đủ số tiền 820.000.000đ.

Ngày 06/01/2015, do ông B chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 57,2m², để đảm bảo chắc chắn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên nên gia đình ông B với vợ chồng anh đã ra Văn phòng công chứng Thiên Long làm hợp đồng đặt cọc. Tiền đặt cọc là 500.000.000đ, tiền phạt cọc là bằng với số tiền đặt cọc. Mục đích đặt cọc là để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Thực hiện hợp đồng đặt cọc, vợ chồng anh đã trả thêm cho ông B số tiền là 400.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong giấy nhận tiền đặt cọc là khi nào ông B hoàn tHnh thủ tục chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh chị đối với diện tích 57,2m² thì thanh toán số tiền còn lại.

Ngày 11/9/2015, vợ chồng anh lại tiếp tục đặt thêm 100.000.000đ cho vợ chồng ông B.

Vợ chồng anh không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh và gia đình ông B vì:

- Vợ chồng anh đã thanh toán cho gia đình ông B số tiền 600.000.000 đồng là vượt quá 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, gia đình ông B cũng đã giao đất và xin phép xây dựng cho gia đình anh. Thực tế gia đình anh đã xây dựng nhà 2 tầng và sử dụng từ năm 2015 đến nay. Căn cứ khoản 2 điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình anh và gia đình ông B là có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, anh chỉ giữ nguyên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh với gia đình ông B đối với diện tích 57,2m² đất ở, là có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra anh chỉ không yêu cầu gì khác và cũng không yêu cầu gia đình ông B bồi thường thiệt hại.

Sở tài nguyên & môi trường tỉnh Bắc Giang do ông Ngô Sách Hạnh - Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tHnh phố Bắc Giang làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về hồ sơ tách thửa 57,2m² thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 08, địa chỉ: Tổ dân phố số 9, phường Ngô Quyền, tHnh phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang hiện chi nhánh đã trả lại ông B nên không còn lưu trữ.

Về việc trả lại hồ sơ đăng ký tách thửa:

Ngày 25/12/2014, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tHnh phố Bắc Giang đã có phiếu trả hồ sơ số 333 với nội dung: Phần diện tích 57,2m² của hộ ông Nguyễn Văn B có nguồn gốc là đất phi nông nghiệp được UBND tỉnh thu hồi để thực hiện dự án xây dựng cơ sở hạ tầng đường Nguyễn Thị Lưu II giao cho UBND phường quản lý, có hình thửa méo theo, đồng thời có đường điện 22KV chạy qua, để đảm bảo mỹ quan đô thị nên UBND tHnh phố không tiến hành phân lô để đấu giá quyền sử dụng đất. Căn cứ đơn đề nghị của ông B và tờ trình số 13/TTr-UBND ngày 12/12/2013 của UBND phường Ngô Quyền, báo cáo số 370/BC-TNMT ngày 23/8/2013 phòng Tài nguyên và môi trường đề nghị UBND tHnh phố chuyển mục đích và xét giao phần diện tích 57,2m² thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 08. Căn cứ Công văn số 2816/UBND-VP ngày 09/10/2013 của Chủ tịch UBND tHnh phố Bắc Giang, việc hộ gia đình ông B đề nghị tách thửa phần diện tích 57,2m² tHnh thửa độc lập là không thể thực hiện được.

Kể từ đó đến nay Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tHnh phố Bắc Giang không nhận được ý kiến của hộ ông B và cũng chưa có văn bản nào thay thế hoặc có ý kiến khác nội dung phiếu trả lại số 333 trên.

UBND tHnh phố Bắc Giang do ông Nguyễn Thanh Tùng Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường làm đại diện tham gia tố tụng được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không đến phiên tòa theo như giấy triệu tập, cũng như không có ý kiến trình bày gửi cho Tòa án. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Tiến Dũng và anh Nguyễn Anh Tuấn được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không đến phiên tòa theo như giấy triệu tập cũng như không có ý kiến trình

bày gửi cho Tòa án, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Cao Thị Ngọc Bích trình bày:

Ngày 27/02/2021 bà có ký hợp đồng thuê căn nhà 2 tầng, tầng 3 chống nóng, diện tích 1 tầng 57,3m² với bà Nguyễn Thị Tr, thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê là 15.000.000đ/tháng.

Sau khi thuê nhà, bà có đầu tư vào cửa hàng hết khoảng 500.000.000đ. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án và sẽ chấp hành theo bản án có hiệu lực pháp luật. Bà đề nghị không đưa anh Dương Hồng Phúc là con trai bà vào tham gia tố tụng vì bà là người trực tiếp ký hợp đồng và trực tiếp đầu tư vào cửa hàng.

Anh Dương Hồng Phúc trình bày:

Ngày 27/02/2021, mẹ anh (bà Bích) ký hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Thị Tr, anh không có yêu cầu gì trong vụ án này nên đề nghị Tòa án không đưa anh vào tham gia tố tụng.

Ngày 18/12/2020, Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ kỹ thuật và định giá tài sản, kết quả như sau:

+ Về kết quả thẩm định tại chỗ:

Diện tích 57,2m² nằm trong diện tích thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố số 9, phường Ngô Quyền, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đã được UBND thành phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BU 678210 ngày 21/4/2014 cho hộ ông Nguyễn Văn B.

Diện tích 57,2m² phía tiếp giáp với đường Nguyễn Thị Lưu II hiện vợ chồng ông Q và bà Tr đang quản lý và kinh doanh cho thuê nhà.

Tài sản trên đất là 01 ngôi nhà 2 tầng và chống nóng do anh Q, chị Tr xây dựng từ năm 2015, cụ thể như sau:

Diện tích xây dựng 114,2m².

Diện tích chống nóng lợp tôn bán mái 57,2m².

Vào thời điểm thẩm định, ông Q, bà Tr cho anh Nguyễn Anh Tuấn và anh Nguyễn Tiến Dũng thuê để kinh doanh hàng nước giải khát và ăn nhanh.

+ Về định giá tài sản:

1. Tài sản là giá trị quyền sử dụng đất:

Tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 9, phường Ngô Quyền, thành phố Bắc Giang áp dụng bảng giá đất tại Quyết định 1025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Giang vị trí 1 đường Nguyễn Thị Lưu II đoạn từ đường rẽ vào nhà văn hóa tổ 9 phường Ngô Quyền có giá chuyển nhượng theo thị trường tại địa phương 60.000.000đ x 57,2m² = 3.432.000.000đ.

2. Về giá trị tài sản trên đất: Công trình nhà 2 tầng áp nhà cấp 2, loại 2, = 114,2m² x 3.970.000đ/1m² x 90% = 408.036.600 đồng; Chống nóng lợp tôn áp bán mái loại 2 = 335.000đ/1m² x 57,1m² x 80% = 15.302.800 đồng. Tổng cộng tài sản trên đất: 423.339.400 đồng.

Với những nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 131/2021/DS-ST ngày 27/9/2021 của Tòa án nhân dân tHnh phố Bắc Giang đã xử:

Căn cứ Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 12, khoản 1 và 2 Điều 26 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.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 166, Điều 328, Điều 427, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 và Điều 503 Bộ Luật dân sự.

Căn cứ Điều 95, Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B.

- Hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 17/2015/HĐGD ngày 06/01/2015 ký tại Văn phòng công chứng Thiên Long giữa bên đặt cọc anh Q và chị Tr với bên nhận đặt cọc ông B, bà H, anh Tâm và chị Phương.

- Buộc ông B, bà H, anh Tâm, chị Phương trả lại cho anh Q, chị Tr số tiền đã nhận đặt cọc là 600.000.000đ.

- Buộc ông B, bà H, anh Tâm, chị Phương phải trả cho anh Q, chị Tr số tiền phạt cọc 540.000.000đ.

- Buộc anh Q, chị Tr, bà Bích phải trả lại cho ông B, bà H, anh Tâm, chị Phương quyền sử dụng 57,2m² đất, thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 9, phường Ngô Quyền, tHnh phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Giao toàn bộ tài sản gắn liền với đất là ngôi nH 2 tầng 1 chống nóng có diện tích 1 sàn là 57,2m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 8, địa chỉ tổ dân phố 9, phường Ngô Quyền, tHnh phố Bắc Giang cho ông B, bà H, anh Tâm, chị Phương sở hữu, sử dụng.

- Buộc ông B, bà H, anh Tâm và chị Phương phải bồi thường cho ông Q, bà Tr giá trị tài sản công trình gắn liền với đất số tiền là 423.339.400đ..

Tổng cộng số tiền ông B, bà H, anh Tâm, chị Phương phải trả lại cho ông Q, bà Tr 1.563.339.400đ (Trong đó: tiền cọc là 600.000.000đ; Tiền phạt cọc là: 540.000.000đ; tiền giá trị tài sản trên đất là 423.339.400đ).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Q, bà Tr về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất giữa ông Q bà Tr với hộ gia đình ông B đối với diện tích 57,2m² đất thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 9, phường Ngô Quyền, tHnh phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang là có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn buộc các đương sự phải chịu án phí, tuyên quyền kháng cáo, quyền thi Hnh án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2021, bị đơn là ông Q, bà Tr kháng cáo bản án, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 11/10/2021, ông B, bà H kháng cáo không đồng ý với số tiền phạt cọc mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giảm tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Ông Nguyễn Văn B trình bày: Khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì gia đình ông thiện chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Q, bà Tr nhưng do quá lâu không tách thửa được nên nay ông không đồng ý chuyển nhượng nữa. Ông đồng ý lấy kết quả định giá tại cấp sơ thẩm để làm căn cứ giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B trình bày: Giữa vợ chồng ông B và vợ chồng anh Q không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ có hợp đồng đặt cọc. Nếu có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thời hiệu yêu cầu giải quyết về hợp đồng đã hết. Diện tích 57,2m² không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của UBND tỉnh Bắc Giang. Hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông B với vợ chồng anh Q vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được nên ông B không có lỗi, tuy nhiên ông B tự nguyện chịu phạt cọc 50%. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông B sửa án sơ thẩm theo hướng ông B đồng ý chịu phạt cọc số tiền 300.000.000đ.

+ Ông Q, bà Tr đề nghị HĐXX công nhận việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông và gia đình ông B,

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông B, bà H; chấp nhận kháng cáo của ông Q, bà Tr, sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông B với vợ chồng ông Q, bà Tr có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Về sự vắng mặt của các đương sự:

+ Bà Nguyễn Thị Bích H, anh Nguyễn Công Tâm, chị Nguyễn Thị Minh Phương vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng.

+ Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan còn lại đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do.

Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2]. Xét nội dung kháng cáo:

[2.1]. Xét kháng cáo của ông B, bà H đề nghị sửa bản án sơ thẩm về xác định lỗi và tiền phạt cọc, HĐXX thấy rằng:

Ngày 29/11/2014, chồng ông B đã nhận 100.000.000đ tiền đặt cọc của vợ

chồng anh Q và viết “Giấy biên nhận đặt cọc tiền”. Mục đích của việc đặt cọc là để đảm bảo cho việc vợ chồng anh Q nhận chuyển nhượng 57,2m² đất của gia đình ông B với giá là 820.000.000đ.

Ngày 06/01/2015, vợ chồng anh Q lại giao tiếp số tiền 400.000.000đ cho vợ chồng ông B. Sau đó, cả gia đình ông B (ông B, bà H, anh Tâm, chị Phương) và anh Q, chị Tr đã ra Văn phòng công chứng Thiên Long ký hợp đồng đặt cọc.

Ngày 11/9/2015, vợ chồng anh Q tiếp tục giao 100.000.000đ cho vợ chồng ông B, hai bên có lập giấy biên nhận ghi rõ “...Số tiền trên cộng với số tiền đặt cọc là 600.000.000đ, số tiền còn nợ lại là 220.000.000đ, số tiền trên khi viết giấy hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao nốt...”

Như vậy, ngày 11/9/2015 các đương sự đã thỏa thuận và thực hiện giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng 57,2m² đất, số tiền 500.000.000đ trong hợp đồng đặt cọc và số tiền 100.000.000đ vợ chồng ông B nhận thêm ngày 11/9/2015 là tiền anh Q, chị Tr thanh toán cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 57,2m² đất.

Mục đích của hợp đồng đặt cọc ghi rõ: “... bên B đồng ý chuyển nhượng cho bên A một phần Quyền sử dụng đất ở diện tích 57,2m² ... với giá tổng cộng là 820.000.000đ. Giá này không tăng lên hay giảm đi vì bất kỳ lý do nào...”

Có thể thấy rằng, trong các giấy biên nhận và hợp đồng đặt cọc đều ghi rõ đối tượng chuyển nhượng 57,2m² đất và giá là 820.000.000đ. Gia đình ông B đã bàn giao đất và xin phép xây dựng để cho vợ chồng anh Q xây NH trên diện tích đất trên. Vợ chồng anh Q, chị Tr đã nhận đất, xây dựng NH sử dụng ổn định và không tranh chấp từ năm 2015 đến nay.

Mặc dù giữa gia đình ông B và vợ chồng anh Q, chị Tr chưa có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất riêng nhưng nội dung các giấy biên nhận, hợp đồng đặt cọc đã thể hiện sự thỏa thuận của các bên, thể hiện ý chí của các bên là chuyển nhượng quyền sử dụng 57,2m² đất.

Mặt khác, hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự được ký kết trên cơ sở tự nguyện, các bên tham gia ký kết có đầy đủ năng lực pháp luật, được công chứng đúng theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc, phạt cọc là không đúng quy định của pháp luật, không đảm bảo lẽ công bằng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích của vợ chồng anh Q, chị Tr.

Vì những lý do trên, HĐXX phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc; không chấp nhận kháng cáo của ông B, bà H về đề nghị giảm số tiền phạt cọc. Đồng thời, HĐXX xác định giữa các đương sự đã thỏa thuận một giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng 57,2m² đất. Số tiền 600 triệu đồng mà vợ chồng ông B đã nhận của vợ chồng anh Q là tiền thanh toán cho việc chuyển nhượng 57,2m² đất.

[2.2]. Xét kháng cáo của anh Q, chị Tr đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật, HĐXX thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, toàn bộ gia đình ông B, vợ

chồng anh Q đều thống nhất thừa nhận là hộ gia đình ông B chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q 57,2m² đất với giá 820.000.000đ.

Tại hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng Thiên Long cũng ghi rõ: *“Theo sự thỏa thuận thì bên B đồng ý chuyển nhượng cho bên A một phần Quyền sử dụng đất ở diện tích 57,2m², phần diện tích này nằm ở mặt đường Nguyễn Thị Lưu 2, phường Ngô Quyền, tHnh phố Bắc Giang. Phần diện tích 57,2m² này là một phần của giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BU 678210 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn B...Quyền sử dụng diện tích 57,2m² đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên B (hộ ông B) chuyển nhượng cho bên A (ông Q) với giá tổng cộng là 820.000.000đ. Giá này không tăng lên hay giảm đi vì bất kỳ lý do nào...”*

Tại khoản 1 Điều 119 Bộ luật dân sự quy định: *“Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng Hnh vi cụ thể”*.

Trong trường hợp này, giữa hộ gia đình ông B với vợ chồng anh Q đã thỏa thuận giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giao dịch này thể hiện bằng lời khai của các đương sự, bằng nội dung của các giấy biên nhận tiền, hợp đồng đặt cọc và bằng Hnh vi cụ thể là giao đất và xin phép xây dựng cho vợ chồng anh Q, chị Tr.

Ông B, bà H là người đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 57,2m² đất nên ông B, bà H được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai.

Mặc dù giao dịch chuyển nhượng giữa ông B, bà H và vợ chồng anh Q không tuân thủ về mặt hình thức nhưng anh Q đã nhận đất, xây dựng nH, sử dụng ổn định từ năm 2015 đến nay và đã thanh toán 600.000.000đ (tương đương 73,1% nghĩa vụ trong giao dịch). Trường hợp này phải căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Q, chị Tr về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của anh Q, chị Tr.

[2.3]. Về điều kiện tách thửa đối với diện tích 57,2m² đất tranh chấp:

Ngày 25/12/2014, VPĐKQSDĐ tHnh phố Bắc Giang có phiếu trả hồ sơ xin tách thửa của ông Nguyễn Văn B. Lý do không thể tách thửa cho ông B được là căn cứ vào công văn 2816/UBND-VP ngày 09/10/2013 của UBND tHnh phố Bắc Giang.

Tuy nhiên, HĐXX thấy rằng nội dung Công văn 2816/UBND-VP của UBND tHnh phố Bắc Giang là nhất trí giao 57,2m² đất cho gia đình ông B và thu 100% tiền sử dụng đất; giao cho các cơ quan chức năng và hộ ông B hoàn thiện thủ tục để cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Công văn này không có nội dung nào quy định không được tách thửa đối với diện tích đất trên.

Tại thời điểm ông B đề nghị tách thửa, phần đất 57,2m² đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 7 của Quyết định 745/2014/QĐ-UBND ngày

07/11/2014 của UBND tỉnh Bắc Giang.

Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, phần đất 57,2m² đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 6 của Quyết định 40/2021/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang.

Mặt khác, UBND tHnh phố Bắc Giang cho rằng không thể tách thửa đối với diện tích 57,2m² do ảnh hưởng mỹ quan tHnh phố nhưng UBND tHnh phố Bắc Giang vẫn cấp giấy phép xây dựng đối với diện tích đất này. Và trên thực tế thì ông Q đã xây nH và sử dụng từ năm 2015 đến nay nhưng không bị cơ quan chức năng nào xử lý.

Vì vậy, việc Chi nhánh VPĐKQSDĐ tHnh phố Bắc Giang trả lại hồ sơ tách thửa của ông B là không có căn cứ.

Từ những nhận định như trên, để đảm bảo lẽ công bằng, HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của anh Q, chị Tr, sửa án sơ thẩm, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 57,2m² đất giữa ông B, bà H với vợ chồng anh Q, chị Tr có hiệu lực pháp luật.

[2.4]. Đối với số tiền 220.000.000đ còn thiếu theo thỏa thuận chuyển nhượng 57,2m² đất giữa gia đình ông B và vợ chồng anh Q, chị Tr.

Số tiền 220.000.000đ anh Q, chị Tr chưa trả cho ông B, bà H tương đương 26,9% giá trị 57,2m² đất tại thời điểm giao dịch. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông B, bà H và để giải quyết vụ án triệt để, nhanh chóng thì cần buộc anh Q, chị Tr thanh toán cho ông B, bà H 26,9% giá trị 57,2m² đất tại thời điểm xét xử.

Tại phiên tòa các đương sự đồng ý lấy kết quả định giá tài sản của Tòa án cấp sơ thẩm, không có đương sự nào đề nghị định giá lại nên HĐXX căn cứ vào kết quả định giá tài sản ngày 18/12/2020 làm căn cứ giải quyết vụ án. Diện tích 57,2m² có giá trị là 3.432.000.000đ. Vì vậy, anh Q, chị Tr còn phải trả cho vợ chồng ông B, bà H số tiền là $3.432.000.000đ \times 26,9\% = 923.208.000đ$.

[2.5]. Về án phí:

+ Về án phí DSST

- Ông B là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn tiền án phí nên được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Anh Nguyễn Mạnh Q, chị Ngụ Thị Tr không phải chịu án phí DSST đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật.

- Anh Nguyễn Mạnh Q, chị Ngụ Thị Tr phải chịu án phí DSST có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông B, bà H.

+ Về án phí DSPT:

- Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích H không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí DSPT theo quy định của pháp luật.

- Kháng cáo của anh Nguyễn Mạnh Q, chị Ngụ Thị Tr được chấp nhận nên không phải chịu tiền án phí DSPT. Hoàn trả anh Q, chị Tr tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[2.5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông B phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Bích H; chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Mạnh Q, chị Nguyễn Thị Tr, sửa bản án sơ thẩm số 131/2021/DS-ST ngày 27/9/2021 của Tòa án nhân dân tHnh phố Bắc Giang.

Căn cứ Điều 147, 165, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 118, 119, 129, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ Luật dân sự; Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B đối với bị đơn anh Nguyễn Mạnh Q và chị Nguyễn Thị Tr đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 17/2015/HĐGD ngày 06/01/2015 tại Văn phòng công chứng Thiên Long giữa bên đặt cọc anh Nguyễn Mạnh Q và chị Nguyễn Thị Tr với bên nhận đặt cọc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Bích H, anh Nguyễn Công Tâm và chị Nguyễn Thị Minh Phương.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng anh Nguyễn Mạnh Q, chị Nguyễn Thị Tr:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Bích H, anh Nguyễn Công Tâm, chị Nguyễn Thị Minh Phương với vợ chồng anh Nguyễn Mạnh Q, chị Nguyễn Thị Tr đối với 57,2m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 8, tại Tổ dân phố 9, phường Ngô Quyền, tHnh phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang có hiệu lực pháp luật.

- Buộc anh Q, chị Tr phải trả cho vợ chồng ông B, bà H số tiền 923.208.000đ

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn B phải chịu 3.700.000đ tiền chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ. (đã nộp đủ)

4. Về án phí:

- + Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn B được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

- Anh Nguyễn Mạnh Q, chị Nguyễn Thị Tr không phải chịu án phí DSST đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật. Hoàn trả anh Nguyễn Mạnh Q, chị Nguyễn Thị Tr 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0001925 ngày 25/2/2021 tại Chi cục thi Hnh án dân sự tHnh phố Bắc Giang.

- Anh Nguyễn Mạnh Q, chị Nguyễn Thị Tr phải chịu 36.928.320đ án phí DSST có giá ngạch.

+ Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Bích H phải chịu 300.000đ tiền án phí DSPT, được trừ vào 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0001089 ngày 11/10/2021 tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

- Anh Nguyễn Mạnh Q, chị Nguyễn Thị Tr không phải chịu tiền án phí DSPT. Hoàn trả anh Q, chị Tr mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001070, 0001071 ngày 07/10/2021 tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hằng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thanh toán.

Trường hợp bản án, quyết định 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 6,7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi gửi:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân TP Bắc Giang;
- Chi cục THADS TP Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Ngữ