

Số:12/2020/ DS-ST

Ngày 28/04/2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BA VÌ - TP. HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Ngô Thị Thu Hương**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Văn Trình**

2. Ông **Nguyễn Xuân Thuật**

Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Thúy** - Thư ký Tòa án nhân huyện Ba Vì

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Vì tham gia phiên tòa: Bà **Đào Thanh Huyền** - Kiểm sát viên

Trong ngày 28 tháng 04 năm 2020 tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân huyện Ba Vì xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 99/2019/TLST- DS, ngày 27 tháng 12 năm 2019 về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2020/QĐXX-ST ngày 13 tháng 03 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2020/QĐHPT ngày 03 tháng 04 năm 2020 giữa các đương sự:

+ **Nguyên đơn:** Ông Đặng Hữu T - sinh năm 1979

Địa chỉ: Thôn HT, xã ĐL, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

+ **Bị đơn:** Ông Nguyễn Đức N, sinh năm 1964

Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1967

Cùng địa chỉ: Thôn VN, xã TP, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

(Chị L uỷ quyền cho anh N).

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

- Chị Võ Thị H, sinh năm 1979

Địa chỉ: Thôn HT, xã ĐL, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

- Chị Nguyễn Thị Kim C – sinh năm 1987

Địa chỉ: Phố THĐ, thị trấn TĐ, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

- Anh Nguyễn Đức T1– sinh năm 1994

- Chị Nguyễn Thanh Đ – sinh năm 2004

Người đại diện theo pháp luật của chị Đ: Ông Nguyễn Đức N, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Thôn VN, xã TP, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội

(anh T, ông N có mặt, bà L, chị H, chị C, anh T1, chị Đ vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, Biên bản đối chất, Biên bản hoà giải của anh Đặng Hữu T trình bày: Ngày 09/3/2017 anh Đặng Hữu T có ký kết hợp đồng đặt cọc bằng văn bản với ông Nguyễn Đức N và bà Nguyễn Thị Bích L, có chữ ký của ông N, bà L, anh T và hai người làm chứng là chị Lê Thị H1, anh Nguyễn Thế Đ1. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, anh T có đặt cọc cho vợ chồng ông Nguyễn Đức N và bà Nguyễn Thị Bích L số tiền: 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi ngàn đồng chẵn) để đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất số 370, diện tích 1766m² tờ bản đồ 22 xã TP, đã được cấp GCN QSDĐ mang tên hộ bà Nguyễn Thị Bích L và thửa số 371, diện tích 1756 tờ bản đồ số mang tên ông Nguyễn Đức N, tổng giá trị 02 thửa đất là: 1.250.000.000đ (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) mỗi thửa là 625.000.000đ. Quá trình đặt cọc hai bên thoả thuận xong giao dịch quyền sử dụng đất đối với thửa 371 diện tích 1756m² tờ bản đồ 22 xã TP mang tên ông Nguyễn Đức N (hợp đồng công chứng 599 ngày 25/9/2017 của Phòng công chứng Ba Vì và đã được UBND huyện Ba Vì cấp GCN QSDĐ mang tên ông Đặng Hữu T và bà Võ Thị H, riêng thoả thuận thửa 370 diện tích 1766m² tờ bản đồ số 22 xã TP vợ chồng ông N, bà L thực hiện không đúng và đưa ra lý do cần tiền trả nợ Ngân hàng và nhờ thanh toán trước. Anh Đặng Hữu T đã thanh toán cho vợ chồng ông N, bà L tổng số tiền là: 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn) có giấy biên nhận thanh toán các lần cụ thể: ngày 09/03/2017 giao số tiền 250.000.000đ, ngày 20/5/2017 giao tiếp số tiền đất là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng chẵn). Ngày 22/05/2017 giao tiếp số tiền đất là 350.000.000đ, nhưng sau đó vợ chồng ông N, bà L không thực hiện việc ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 370, diện tích 1766m² tờ bản đồ số 22 xã TP. Nay anh Đặng Hữu T yêu cầu vợ chồng ông N, bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 370 diện tích 1766m² tờ bản đồ số 22 xã TP cho anh T, anh T sẽ có trách nhiệm thanh toán nốt cho vợ chồng ông Nguyễn Đức N và bà Nguyễn Thị Bích L số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng chẵn) và anh T sẽ

hỗ trợ thêm cho vợ chồng ông Nguyễn Đức N và bà Nguyễn Thị Bích L số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng chẵn). Tổng cộng là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng chẵn). Trường hợp ông N, bà L không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N, bà L phải trả cho anh T tiền thanh toán trước giá trị quyền sử dụng đất thửa số 370 số tiền 325.000.000đ và lãi suất là 97.500.000đ tính từ ngày 22/5/2017 đến ngày 22/11/2019 và giải quyết việc tiền đặt cọc 250.000.000đ theo điều 4, mục 2b của Hợp đồng đặt cọc đã ký kết theo quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất, Biên bản hoà giải của Nguyễn Đức N lời trình bày: Ngày 09/3/2017 anh Nguyễn Thế Đ1 và anh Đặng Hữu T đến hỏi mua đất của gia đình ông và làm hợp đồng đặt cọc số tiền: 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng) cho hai thửa đất, số thửa 370 và 371 vợ chồng ông N, bà L đã nhận và ký tên giá thoả thuận 02 thửa đất là: 1.250.000.000đ (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng chẵn) hai bên cam kết làm thủ tục chuyển nhượng. Ngày 20/5/2017 vợ chồng ông N, bà L có nhận tiếp số tiền đất của anh Đặng Hữu T là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng chẵn). Ngày 22/05/2017 vợ chồng ông N, bà L có nhận tiếp số tiền đất của anh Đặng Hữu T là 350.000.000đ. Tổng số tiền vợ chồng ông N, bà L đã nhận tiền mua bán đất của anh Đặng Hữu T là 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng) các lần viết đều có giấy biên nhận và có chữ ký của vợ chồng ông N, bà L là đúng. Lý do ông N, bà L không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết với anh T là do anh T không thực hiện việc giao đủ tiền theo thời hạn trong hợp đồng đặt cọc.

Quan điểm của ông N, bà L là đồng ý duy trì hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 09/03/2017 và có nghĩa vụ ký kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 370, tờ bản đồ số 22 diện tích 1.766m² thôn VN, xã TP, huyện Ba Vì đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Bích L cấp ngày 20/07/2004 (được cấp lại ngày 21/8/2017). Nguồn gốc thửa đất này vợ chồng ông N, bà L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T2 vào năm 1990, khi đó các con ông bà còn bé và có cháu còn chưa sinh nên các cháu không có công sức đóng góp gì về diện tích đất trên, hai nữa do thời điểm năm 2004 UBND huyện có chương trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hộ gia đình. Ông N, bà L đồng ý nhận số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng chẵn) (trong đó có 50.000.000đ anh T thanh toán để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và 50.000.000đ tiền hỗ trợ). (Hai bên đã thanh toán và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong ngày 13/3/2020 tại Toà án nhân dân huyện Ba Vì)

Ông N, bà L nhất trí quan điểm của anh T: anh Đặng Hữu T có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai của chị Nguyễn Thị Kim C, chị Nguyễn Thanh Đ đều trình bày: Các chị là con đẻ của ông Nguyễn Đức N và bà Nguyễn Thị Bích L, các chị biết được việc giao kết hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố mẹ chị và ông Đặng Hữu T và khẳng định việc bố mẹ các chị đã nhận số tiền 1.200.000.000đ như ông N, bà L trình bày. Hiện thửa đất số 370, tờ bản đồ 22 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Bích L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên các chị khẳng định nguồn gốc thửa đất số 370 là do ông N, bà L nhận chuyển nhượng từ khi các chị còn nhỏ, các chị không có công sức và tài sản gì đóng góp vào việc mua đất của ông N, bà L. Vì vậy, chị C và chị Đ đều xác định không có liên quan đến việc chuyển nhượng đất đai của ông N, bà L, không có yêu cầu gì và xin từ chối tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đức T1, con đẻ của ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Thị Bích L đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do. Trong quá trình tố tụng, Tòa án nhân dân huyện Ba Vì đã thực hiện thủ tục tổng đạt và niêm yết các văn bản tố tụng gồm thông báo thụ lý, thông báo phiên họp, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và các giấy triệu tập đối với anh Nguyễn Đức T1. Tòa án nhân dân huyện Ba Vì đã tiến hành xác minh, thu thập thông tin về nơi cư trú hiện tại của anh Nguyễn Đức T1, ông Nguyễn Đức N cho biết: Hiện anh Nguyễn Đức T1 có hộ khẩu thường trú tại thôn VN, xã TP, nhưng anh đi làm ăn xa, ít khi về nhà, ông N không biết cụ thể nơi làm việc của anh T1, ông cũng không liên lạc được với anh T1. Tòa án đã hoãn phiên tòa lần thứ nhất và thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật đối với anh Nguyễn Đức T1.

Bản khai của chị Võ Thị H trình bày: Ngày 09 tháng 3 năm 2017 vợ chồng ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Thị Bích L có làm hợp đồng đặt cọc và nhận đặt cọc của chồng tôi là Đặng Hữu T số tiền 250.000.000đ với nội dung đảm bảo ký kết thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình tôi 2 thửa, thửa số 370 diện tích 1.766m², tờ bản đồ 22, xã TP đã được UBND huyện Ba vì cấp giấy chứng nhận mang tên hộ bà Nguyễn Thị Bích L và thửa số 371 diện tích 1.756m², tờ bản đồ 22 xã TP đã được UBND huyện Ba vì cấp giấy chứng nhận mang tên ông Nguyễn Đức N. Tổng giá trị chuyển nhượng 02 thửa là 1.250.000.000đ, trong đó mỗi thửa 625.000.000đ. Hiện nay do công việc bận nên tôi không thể tiếp tục tham gia tố tụng tại Tòa án được và xin được vắng mặt trong các buổi làm việc của tòa.

Tại phiên tòa hôm nay, anh Đặng Hữu T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Thị Bích L. Anh T yêu cầu ông N, bà L phải tiếp tục duy trì thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 09/3/2017 và ông N, bà L có nghĩa vụ thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 370 diện tích 1766m² tờ bản đồ số 22 xã TP, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội cho anh T, chị H. Tại phiên họp ngày 13/3/2020, anh T đã thanh

toán xong cho ông N số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng chẵn) để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông Nguyễn Đức N đã nhận đủ số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng chẵn) và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri CG 798904, số vào sổ: CS-BV 02101 được Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 21/08/2017 đối với thửa đất số 370, tờ bản đồ 22 tại thôn VN, TP, Ba Vì, Hà Nội đứng tên Hộ bà Nguyễn Thị Bích L để ông Đặng Hữu T thực hiện các thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Nay anh Đặng Hữu T đề nghị Tòa án ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên để làm cơ sở thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong việc sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 370, tờ bản đồ 22 tại thôn VN, TP, Ba Vì, Hà Nội.

Theo biên bản thẩm định, biên bản thoả thuận giá ngày 25/02/2020 có giá trị tài sản sau:

Thửa đất số 370, tờ bản đồ 22, diện tích 1.766m² tại thôn VN, xã TP, huyện Ba Vì, Hà Nội có giá trị như sau:

-Theo giá Nhà nước quy định: đất ở 726.000đ/m² x 300m² + , đất vườn 78.000đ/ m² x 1.466m² có trị giá là 332.148.000đ.

-Theo giá trị trường tham khảo tại thời điểm xác định giá chung cả đất vườn và đất ở là 354.000đ/m² x 1.766m² có trị giá là 625.164.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Vì phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử:

Tòa án đã tiến hành đầy đủ các bước tố tụng theo quy định của pháp luật; Thẩm phán, Thư ký, Các Hội thẩm nhân dân đều thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật; Hồ sơ đã làm đầy đủ các quy định theo bộ luật tố tụng dân sự; Vụ án kéo dài do đương sự không chấp hành, cố tình dấu địa chỉ, gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án.

+ Quan điểm đề xuất giải quyết vụ án: đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Ba Vì đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hữu T. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Đặng Hữu T, ông Nguyễn Đức N và bà Nguyễn Thị Bích L về việc: ông N, bà L phải tiếp tục duy trì thực hiện hợp đồng đã ký kết ngày 09/03/2017 và có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 370 diện tích 1766m² tờ bản đồ số 22 xã TP, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội cho anh Đặng Hữu T, chị Võ Thị H. Về án phí: anh Đặng Hữu T tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của 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 thấy:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án dân sự về Tranh chấp hợp đồng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyên đơn là anh Đặng Hữu T có địa chỉ: thôn HT, xã ĐL, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội và bị đơn là ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Thị Bích L, đều có địa chỉ: Thôn VN, xã TP, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội là giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 .

Về thủ tục tố tụng: Quá trình Tòa án nhân dân huyện Ba Vì tiến hành tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đức T1 vắng mặt không có lý do khi Tòa án triệu tập, Tòa án đã tiến hành việc tổng đạt hợp lệ và niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật, việc vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đức T1 tại phiên tòa không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án khách quan, đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Qua lời khai của nguyên đơn là anh Đặng Hữu T, bị đơn là ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Thị Bích L, cùng những người làm chứng là ông Nguyễn Thế Đ1, chị Lê Thị H1 cung cấp và các tài liệu có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử xác định:

-Về hình thức và nội dung của giao dịch dân sự: anh Đặng Hữu T và ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Thị Bích L đã ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2017. Nội dung của hợp đồng gồm 8 điều khoản ghi rõ: tài sản đặt cọc là số tiền 250.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 40 ngày kể từ ngày 09/3/2017, mục đích của việc đặt cọc là anh T cam kết mua đất của ông N, bà L hai thửa đất 370, 371, tờ bản đồ 22 tại thôn VN, xã TP, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội hiện đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Bích L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 370 và hộ ông Nguyễn Đức N trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 371. Giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng của hai thửa đất là 1.250.000.000đ. Theo hợp đồng anh T có nghĩa vụ giao số tiền đặt cọc cho ông N, bà L ngay khi ký kết hợp đồng đặt cọc, nếu anh T từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự thì anh T mất số tiền đặt cọc. Ông N, bà L có nghĩa vụ trả lại tiền cọc hoặc trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền của ông Thọ, trả lại khoản tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho anh T trong trường hợp ông N, bà L từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa thuận. Hợp đồng đặt cọc được ký kết dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, không bị lừa dối hoặc ép buộc, ông N, bà L đã nhận đủ số tiền cọc là 250.000.000đ, Các bên cam kết thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình ghi trong hợp đồng, hợp đồng có người làm chứng là anh

Nguyễn Thế Đ1 và chị Lê Thị H1. Có chữ ký của tất cả các bên vào từng trang của hợp đồng.

Xét mục đích và đối tượng của hợp đồng đặt cọc: là việc chuyển nhượng hai thửa đất 370, 371, tờ bản đồ 22 tại thôn VN, xã TP, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội hiện đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Bích L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 370 và ông Nguyễn Đức N trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 371. Việc chuyển nhượng thửa đất số 371 đã thực hiện xong. Đối với thửa đất số 370, tờ bản đồ số 22 diện tích 1.766m² thôn VN, xã TP, huyện Ba Vì đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Bích L cấp ngày 20/07/2004 (được cấp lại ngày 21/8/2017). Tại biên bản xác minh ngày 10/02/2020, Ủy ban nhân dân xã TP cho biết: Nguồn gốc thửa đất số 370 theo tư liệu bản đồ 299 lập năm 1987, ghi tên T2. Năm 1990, ông Nguyễn Văn T2 đã chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông N, bà L. Vào năm 2004 UBND huyện có chương trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hộ gia đình nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất số 370 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Bích L. Thực chất, đây là tài sản chung của ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Thị Bích L, không liên quan đến các con chung hay thành viên nào khác trong hộ gia đình ông N, bà L, vì khi đó các con chung của ông bà còn nhỏ, chưa sinh, không có tài sản hay công sức đóng góp gì nhưng do cơ chế chính sách cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời điểm đó. Trong quá trình sử dụng đất, ông N, bà L sử dụng ổn định không có tranh chấp. Tòa án nhân dân huyện Ba Vì đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 370, tại biên bản thẩm định xác nhận: trên diện tích đất 1.766m², thuộc thửa số 370, tờ bản đồ 22 tại thôn VN, xã TP, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội không có nhà cửa, công trình xây dựng, không có tường bao. Thửa đất còn nguyên vẹn, không có biến động, không chuyển nhượng hay chia tách gì. Tại Biên bản tự nguyện thỏa thuận về giá trị tài sản tranh chấp, các đương sự thống nhất xác định giá trị quyền sử dụng đất của thửa số 370, tờ bản đồ 22 theo giá thị trường tham khảo tại thời điểm xác định giá là: $354.000đ/m^2 \times 1.766m^2 = 625.164.000đ$ (sáu trăm hai mươi lăm triệu một trăm sáu mươi tư nghìn đồng). Năm 2017, bà Nguyễn Thị Bích L có báo mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/8/2017. Như vậy, khi anh T ký kết hợp đồng đặt cọc với ông N, bà L để đảm bảo việc thực hiện ký kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 370, 371 là chính xác về chủ thể hợp đồng.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa anh Đặng Hữu T, ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Thị Bích L là hợp đồng giao dịch dân sự đứng về trình tự và đảm bảo về mặt hình thức và nội dung hợp đồng, không vi phạm pháp luật và đạo đức xã hội nên hợp pháp và có giá trị đảm bảo thi hành. Do vậy, làm phát sinh

quyền, nghĩa vụ dân sự giữa các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết như trong hợp đồng đặt cọc. Tại biên bản phiên họp và hòa giải ngày 13/3/2020 anh Đặng Hữu T và ông Nguyễn Đức N tự nguyện thỏa thuận và thực hiện: anh T đã thanh toán xong cho ông N số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng chẵn) (trong đó có thanh toán số tiền đất còn là 50.000.000đ và hỗ trợ là 50.000.000đ) để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông Nguyễn Đức N đã nhận đủ số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng chẵn) và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri CG 798904, số vào sổ: CS-BV 02101 được Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 21/08/2017 đối với thửa đất số 370, tờ bản đồ 22 tại thôn VN, TP, Ba Vì, Hà Nội đứng tên Hộ bà Nguyễn Thị Bích L để ông Đặng Hữu T thực hiện các thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Anh Đặng Hữu T có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên quan điểm giải quyết toàn bộ vụ án nên cần thiết ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên để làm cơ sở thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong việc sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 370, tờ bản đồ 22 tại thôn VN, TP, Ba Vì, Hà Nội.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của anh Đặng Hữu T, ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Thị Bích L. Buộc ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Thị Bích L tiếp tục thực hiện quyền, nghĩa vụ được ghi nhận tại Điều 5 trong hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 09/3/2017 với anh Đặng Hữu T đối với thửa đất số 370, tờ bản đồ 22 tại thôn VN, TP, Ba Vì, Hà Nội cho anh Đặng Hữu T và chị Võ Thị H. Vợ chồng ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Thị Bích L và anh Đặng Hữu T, vợ là Võ Thị H phải có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký và đề nghị cấp lại (hoặc điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) từ vợ chồng ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Thị Bích L và vợ chồng anh Đặng Hữu T, chị Võ Thị H.

Về án phí: Anh Đặng Hữu T tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 186, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Hữu T về việc “Tranh chấp hợp đồng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 10/02/2019.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của vợ chồng ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Thị Bích L phải giao cho anh Đặng Hữu T, vợ là Võ Thị H được sử dụng thửa đất số 370, tờ bản đồ 22, diện tích diện tích 1766m² (trong đó có 300m² đất ở và 1.466m² đất vườn tại thôn VN, TP, Ba Vi, Hà Nội (Theogiấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri CG 798904, số vào sổ: CS-BV 02101 được Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 21/08/2017 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Bích L).

Anh Đặng Hữu T đã tự nguyện thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Thị Bích L số tiền đất còn là 50.000.000đ và hỗ trợ 50.000.000đ. Vợ chồng ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Thị Bích L đã bảo giao cho anh Đặng Hữu T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri CG 798904, số vào sổ: CS-BV 02101 được Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 21/08/2017 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Bích L (thửa đất số 370, tờ bản đồ 22, diện tích diện tích 1766m² (trong đó có 300m² đất ở và 1.466m² đất vườn) tại thôn VN, TP, Ba Vi, Hà Nội).

Vợ chồng ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Thị Bích L và anh Đặng Hữu T, vợ là Võ Thị H phải có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký và đề nghị cấp lại (hoặc điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) từ vợ chồng ông Nguyễn Đức N, bà Nguyễn Thị Bích L và vợ chồng anh Đặng Hữu T, chị Võ Thị H.

Về án phí: Chấp nhận sự tự nguyện của anh Đặng Hữu T chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Anh Đặng Hữu T phải nộp 29.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Anh T đã nộp tạm ứng án phí 14.000.000đ theo biên lai số 0009808 ngày 27/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Vi, thành phố Hà Nội. Nay phải tiếp tục nộp số tiền 15.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Anh Đặng Hữu T, ông Nguyễn Đức N có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Chị Võ Thị H, bà Nguyễn Thị Bích L, chị Nguyễn Thị Kim C, anh Nguyễn Đức T1, chị Nguyễn Thanh Đ cùng đại diện theo pháp luật của chị Đ có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Bản án này 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 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.

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội
- VKSND huyện
- UBND xã TP
- Người tham gia tố tụng
- THA dân sự
- Lưu hồ sơ

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Ngô Thị Thu Hương