

Bản án số: 18 /2025/DS- PT

Ngày: 21/01/2025

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Bà Triệu Thị Luyện.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang, bà Phạm Thị Chuyên

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Nguyễn Thị Việt Anh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21/01/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 243/2024/TLPT- DS ngày 12/11/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 323/2024/QĐ-PT ngày 06/12/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 462 /2024/QĐ-PT ngày 23/12/2024 giữa:

Nguyên đơn: Bà Đào Thị N, sinh năm 1959 (có mặt)

Nơi cư trú: Số nhà A, ngõ H, đường L, tổ dân phố G, phường D, TP ., tỉnh Bắc Giang.

Người bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đào Thị N: Bà Ngô Thị T - Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh B (có mặt)

Bị đơn:

1. Bà Phạm Thị S, sinh năm 1947 (có mặt)

Nơi cư trú: Tổ dân phố số A, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị S: Luật sư Nguyễn Đức T1 – Công ty L2 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1968 (có mặt)

Nơi cư trú: Số nhà B, ngách A, ngõ A, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1985 (có mặt)

Nơi cư trú: Số nhà A, ngõ H, đường L, tổ dân phố G, phường D, TP ., tỉnh Bắc Giang.

2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Bá Khê, xã Liên Nghĩa, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên

3. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố số A, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

4. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Số nhà B, ngách A, ngõ A, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

6. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1932 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ dân phố số A, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

7. Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Xóm Đồi, xã Mỹ Hà, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang

8. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ dân phố số A, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

9. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Khu B, tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

10. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Tổ dân phố số C, phường M, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

11. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Tổ A, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang 12. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn B, xã M, huyện L, tỉnh Bắc Giang

13. Ông Nguyễn Thành V1, sinh năm 1971(vắng mặt).

Nơi cư trú: Tổ A, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang

14. Ông Nguyễn Tiến V2, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ 1, phường Thọ Xương, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

15. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn P, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

16. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bắc Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang B – Giám đốc (vắng mặt)

17. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)

18. Công ty cổ phần N5.

Địa chỉ trụ sở: Số C, đường X, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hướng Xuân C – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lý Bá M2 – Phó Quản đốc Nhà máy nước Bắc Giang (vắng mặt)

Người làm chứng:

1. Công ty cổ phần Đ 4.0.

Địa chỉ: Số F đường T, phường D, thành phố B, tỉnh Bắc Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mạc Văn T4 – Tổng Giám đốc (vắng mặt)

2. Ông Hoàng Trọng T5 - Tổ trưởng tổ dân phố số A, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)

3. Bà Đào Phương L1, sinh năm 1971.

Nơi cư trú: Số nhà A, đường G, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (có mặt)

4. Anh Trịnh Văn T6, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Đ, xã X, huyện Y, tỉnh Bắc Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang và tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Đào Thị N trình bày:

Khoảng tháng 6 năm 2022 bà có nhu cầu mua đất ở T nên bà đến phường T để tìm đất, bà hỏi người dân ở khu vực tổ dân phố số A phường T thì được một số người dân giới thiệu có bà Phạm Thị S muốn bán đất. Do đó bà trực tiếp đến nhà bà S hỏi thì bà S nói bà S có nguyện vọng bán thửa đất ở tổ dân phố số A, phường T mà bà S đang ở và bà S bảo con gái bà S (tức chị Nguyễn Thị M) bảo bán đất với giá khoảng 1.300.000.000 đồng, nếu bà thiện chí mua thì bà S sẽ bảo chị M bớt cho 100.000.000 đồng và phải đợi chị M về xem có quyết bán hay không vì lúc đó chị M đang đi mổ tai ở Bệnh viện tại Hà Nội. Khi đó bà có xem qua thửa đất và hẹn sau sẽ quay lại, bà có để lại số điện thoại, đồng thời dặn bà S khi nào chị M về thì gọi cho bà.

Vài hôm sau thì bà S gọi điện bảo chị M đã về nhà nên bà, con gái bà (chị Nguyễn Thị Thanh T2), em gái bà (bà Đào Phương L1) đến nhà bà S thì gặp 02 mẹ con bà S ở nhà. Chị M thấy bà đến có bảo “Bà mua bán đất thì bà phải gọi cháu, bà đến nhanh còn kịp, không thì bạn cháu nó trả cháu tý rưỡi rồi cháu tiếc còn chưa bán”. Do hôm trước bà S nói sẽ bán đất khoảng 1.300.000.000 đồng, nay chị M lại bảo 1.500.000.000 đồng nên bà đi về. Ngày hôm sau chị M gọi điện nói với bà: “Hôm qua bà về khỏi là có người đến trả cháu 1.500.000.000 đồng, bà có lấy thì lấy không thì cháu bán” nên bà lại đến gặp chị M thì chị M bảo bớt cho 100.000.000 đồng, còn 1.400.000.000 đồng. Bà yêu cầu cho xem giấy tờ, hồ sơ liên quan đến thửa đất, bà S có cho bà xem: 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Viết N3, bà Trần Thị T3 với bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn T7 chứng thực ngày 24/9/2008 tại Ủy ban nhân dân phường T, có sơ đồ thửa đất kèm theo và một số giấy tờ khác bà không nhớ. Bà được biết ông Nguyễn Văn T7 (chồng bà Phạm Thị S) đã chết nên sau khi xem giấy tờ bà có hỏi ai là người đứng ra trực tiếp mua bán đất với bà thì chị M trả lời là chị M, đồng thời chị M có cho bà xem 01 giấy tờ viết tay thể hiện nội dung vợ chồng bà S để lại đất cho chị M, có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố. Từ thời điểm đó bà

chính thức trao đổi, thỏa thuận mọi vấn đề liên quan đến việc mua bán đất với chị M. Sau khi trao đổi, thỏa thuận, hai bên thống nhất: Bà sẽ mua thửa đất theo đúng sơ đồ thửa đất, có diện tích 471,3m², kích thước mặt tiền của thửa đất 10,11m với giá 1.400.000.000 đồng và chị M yêu cầu bà phải đặt cọc cho một số tiền để giữ đất. Ngày hôm sau tức ngày 19/6/2022 bà, chị T2, bà L1, anh Trịnh Văn T6 (là cháu ruột của bà) cùng đến nhà bà S, bà là người trực tiếp mang 50.000.000 đồng và đưa cho chị M. Khi chị M nhận 50.000.000 đồng thì các bên có lập hợp đồng đặt cọc ghi ngày 19/6/2022. Hôm sau, ngày 20/6/2022 chị M gọi điện bảo bà phải đặt cọc thêm tiền và bảo bà là bà mua bán đất với chị M thì mang tiền đến nhà chị M nên bà thu xếp 150.000.000 đồng rồi mang lên nhà chị M đặt cọc thêm và viết thêm nội dung ngày 20/6/2022 bà S, chị M nhận của T2 150.000.000 đồng.

Bà là người mua đất nhưng trong hợp đồng đặt cọc ghi tên người mua đất là Nguyễn Thị Thanh T2 là do hôm đó bà không mang theo giấy tờ tùy thân nên bà để cho con gái bà đứng tên hộ trong hợp đồng. Chị M là người đứng ra mua bán đất và nhận tiền đặt cọc của bà nhưng bà S mới là người mua đất của nhà ông N3 nên khi ký hợp đồng đặt cọc các bên thống nhất vẫn để tên của bà Phạm Thị S.

Khi mua bán đất, do đất này vợ chồng bà S mua của nhà ông N3 mới lập hợp đồng chuyển nhượng và chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà và bà S thỏa thuận, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà giao số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà S thì bà S sẽ cung cấp hồ sơ, giấy tờ cho bà để làm thủ tục tách thửa cho bà S đối với phần diện tích đất mà vợ chồng bà S nhận chuyển nhượng của ông N3, bà T3 từ năm 2008 (theo Hợp đồng chuyển nhượng và sơ đồ thửa đất kèm theo hợp đồng chuyển nhượng). Khi bà S được tách thửa tức là được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông N3, bà T3 năm 2008 thì bà S sẽ chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho bà. Hai bên sẽ ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Ngay sau khi hợp đồng được công chứng bà sẽ trả đủ bà S số tiền còn lại 1.200.000.000 đồng.

Sau khi đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho chị M, chị M nhiều lần gọi điện cho bà yêu cầu đặt cọc thêm nên bà đến công ty đo đạc của anh Mạc Văn T8 để đo đạc kiểm tra lại thửa đất xem có đúng với sơ đồ thửa đất và thỏa thuận mua bán trong hợp đồng đặt cọc không. Khi anh T8 đến đo thì bà có nghe thấy ông Hoàng Trọng T5 (tổ trưởng) nói “chị M đã chỉ vị trí đo nằm lên ống thoát nước của công ty nước cho nên khi chị M xây móng nhà mọi người đã đến lập biên bản yêu cầu dừng lại để xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho đến đâu, giấy phép xây dựng cấp cho đến đâu thì mới được xây dựng tiếp, nay lại chỉ vị trí để đo vượt qua ống thoát nước này là tôi không ký”. Sau đó mấy hôm chị M lại gọi điện cho bà bảo bà đã thuê người đến đo rồi thì lo gì, mẹ chị M ốm đi viện H3 và bảo bà đặt cọc thêm tiền. Thấy bà ngần ngại bảo đợi kết quả đo đạc đã thì chị M bảo bà “Bà yên tâm thiếu một phân cháu trả lại tiền, có giấy đặt cọc bà lo gì. Nếu bà quyết định không đưa thêm thì cháu bán cho người khác, số tiền còn nhiều hơn của bà nhiều” thì bà có nói là “Chị trả lại tôi số tiền đặt cọc đi thì

muốn bán cho ai thì bán”, chị M nói khó nghe mấy câu thì dừng lại. Khoảng 01 tháng sau kể từ ngày đo đạc thì bà gọi cho anh T8 hỏi kết quả thì anh T8 nói đợi để xác minh thêm về diện tích đất này. Vài hôm sau thì anh T8 gọi bà xuống, cho bà xem sơ đồ đo đạc thì bà thấy kích thước mặt tiền thửa đất không phải là 10,11m mà chỉ có 3,08m, với kích thước mặt tiền 3,08m này thì không đủ điều kiện để tách thửa. Do vậy bà không thể mua thửa đất này được nữa.

Nay bà khởi kiện yêu cầu:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/6/2022 giữa con gái bà là chị Nguyễn Thị Thanh T2 với bà Phạm Thị S về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 17, diện tích 471,3m² (theo sơ đồ đo đạc năm 2008 kèm theo hợp đồng chuyển nhượng ký kết giữa gia đình ông N3, bà T3 với gia đình bà S, ông T7), địa chỉ tại tổ dân phố số A, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang vô hiệu.

2. Yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng đặt cọc vô hiệu: Buộc bà Phạm Thị S, bà Nguyễn Thị M phải trả lại bà số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng; yêu cầu bà S và bà M phải bồi thường thiệt hại 50.000.000 đồng.

Lý do bà yêu cầu bà S và chị M phải có trách nhiệm liên đới trả bà số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng vì: Thứ nhất, bà M có xuất trình cho bà giấy bố mẹ bà M cho bà M đất có ông Hoàng Trọng T5 - tổ trưởng tổ dân phố số A, phường T ký làm chứng vào giấy cho đất và chị M khẳng định đất này là của bà M. Bản thân bà S trong lúc gia đình bà đi xem đất thì bà S cũng nói con gái đang mổ tai ở viện, bao giờ chị M về thì mua bán với chị M; thứ hai: Trong hợp đồng đặt cọc, cả 02 lần nhận đặt cọc (ngày 19/6/2022 và 20/6/2022 chị M đều ký vào hợp đồng đặt cọc). Bà M trực tiếp nhận tiền từ tay bà, đếm tiền rồi cất vào túi của bà M. Sau khi bà M ký nhận tiền, nhận tiền, cất tiền vào túi rồi bà S mới ký sau; thứ ba: Buổi chiều ngày 20/6/2022 bà M yêu cầu bà mang tiền đến nhà bà M ở địa chỉ ngõ A đường N, phường T, thành phố B. Trong điện thoại bà M nói với bà là bà mua bán với cháu thì đến nhà cháu trả tiền, không lên Thọ Xương nữa nên bà đã đến nhà bà M và giao tiền cho bà M, khi đó bà S cũng có mặt ở đó.

Lý do bà yêu cầu bà S và bà M phải bồi thường thiệt hại số tiền 50.000.000 đồng vì bà S và bà M có lỗi để hợp đồng vô hiệu, biết là đất không đủ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn nhận tiền cọc để chuyển nhượng cho bà.

Tại đơn đề nghị ghi ngày 16 tháng 02 năm 2024, các biên bản ghi lời khai ngày 05 tháng 4 năm 2024, ngày 16 tháng 8 năm 2024 và quá trình tố tụng, bị đơn bà Phạm Thị S trình bày:

Ngày 24/9/2008, vợ chồng bà (Nguyễn Văn T7, Phạm Thị S) nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất là 471,3m² thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 17, diện tích 1179,6m², địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố số A, phường T, thành phố B của vợ chồng ông Nguyễn Viết N3, bà Trần Thị T3. Thời điểm gia đình bà mua đất của gia đình ông N3, bà T3 thì nhà ông N3, bà T3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó gia đình bà chỉ biết nhà ông N3, bà T3 có thửa đất đó, diện tích đó, hai bên thống nhất mua bán và lập hợp đồng chuyển

nhượng 471,3m², trong đó có 100m² đất ở và 371,3m² đất CLN. Hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường T. Sau khi nhận chuyển nhượng do vợ chồng bà chưa có điều kiện kinh tế nên chưa làm thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì hai bên thoả thuận mọi chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng do gia đình bà chịu. Ngày 11/11/2021 (âm lịch) chồng bà chết, đến giữa năm 2022 bà có nhu cầu bán toàn bộ diện tích đất đã mua của gia đình ông N3, bà T3 để lấy tiền chữa bệnh. Bà N biết bà bán đất nên đến nhà bà hỏi, xem giấy tờ và chụp ảnh các giấy tờ đất, đồng thời xem thực tế thửa đất. Khoảng 01 tuần sau bà N quay lại mặc cả giá đất và đi lại rất nhiều. Sau nhiều lần thoả thuận, 02 bên thống nhất giá mua bán là 1.400.000.000 đồng. Bà N đã đặt cọc cho bà 200.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2022 tại nhà bà với các điều khoản trong hợp đồng là đúng. Bà và bà N thoả thuận, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà nhận số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng thì bà sẽ cung cấp hồ sơ, giấy tờ cho bà N để bà N làm thủ tục tách thửa cho bà đối với phần diện tích đất mà vợ chồng bà mua của vợ chồng ông N3, bà T3 năm 2008. Khi nào bà được tách thửa tức là được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà vợ chồng bà mua của ông N3, bà T3 thì bà sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N theo đúng quy định pháp luật. Bà và bà N thoả thuận, ngay sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng thì bà N sẽ trả bà số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 1.200.000.000 đồng. Bà mua bán đất với bà N nhưng khi làm hợp đồng đặt cọc thì bà N để con gái là chị T2 đứng tên, vì lý do gì bà không biết. Sau một thời gian bà N quay lại gặp bà và nói là không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì kích thước mặt tiền của đất không đủ 10,11m mà chỉ có hơn 3m. Nay bà N khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà có ý kiến như sau:

1. Bà không đồng ý tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký kết giữa bà với bà N do con gái bà N là chị T2 đứng tên ký kết ngày 19/6/2022 vô hiệu vì hợp đồng đặt cọc đã ký kết thì các bên phải thực hiện đúng, bà không vi phạm hợp đồng nên không đồng ý tuyên bố vô hiệu. Việc bà N trình bày đất không cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do kích thước mặt tiền đất chỉ còn hơn 3m là không đúng vì hiện tại gia đình bà vẫn sử dụng kích thước mặt tiền là 10,11m theo sơ đồ đo năm 2008. Bà N trình bày gia đình bà biết diện tích đất có công trình đường ống nước nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng đất cho bà N là không đúng, vì nhà bà mua đất gia đình ông N3, bà T3 từ năm 2008 và vẫn sử dụng ổn định nhà đất từ đó đến nay. Suốt quá trình sử dụng, gia đình bà không nhận được bất kỳ thông báo hay văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền về việc trên đất gia đình bà sử dụng có đường ống nước. Việc bà N trình bày năm 2018 gia đình bà bị cơ quan có thẩm quyền không cho phép xây dựng thêm nhà trên đất với lý do xây móng trên phần công trình đường ống nước là không đúng, vì thời điểm đó gia đình bà đang sử dụng một nhà trên đất rồi mà phần đất nhà bà chỉ có 100m² đất ở, không được phép xây thêm nhà nữa và việc xây nhà chưa được cấp phép xây dựng.

2. Về việc bà N yêu cầu mẹ con bà trả tiền cọc 200.000.000 đồng và bồi thường 50.000.000 đồng, bà không đồng ý vì bà không đồng ý tuyên bố hợp đồng đặt cọc

vô hiệu. Nay bà N không mua đất nữa thì phải mất số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng theo đúng thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Trường hợp Toà án căn cứ quy định pháp luật mà tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì bà không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Nhà đất bà nhận tiền cọc để thực hiện chuyển nhượng cho bà N hiện gia đình bà vẫn đang quản lý, sử dụng, chưa bàn giao cho gia đình bà N.

Việc chị M nhận tiền cọc của bà N là nhận giúp bà vì bà đã già, mắt kém nên bà yêu cầu chị M nhận tiền để kiểm đếm cho bà. Số tiền bà N đặt cọc 200.000.000 đồng chị M đã nhận đủ và trả đủ cho bà. Chị M ký vào hợp đồng đặt cọc là ký làm chứng, còn ký phần nhận tiền là do khi đó chị M trực tiếp nhận tiền bà N đưa nên chị M phải ký. Thời điểm bà N đến xem đất thì có gặp bà nhưng do bà đã già nên bà có nói với bà N cần phải hỏi ý kiến các con xong mới quyết định có bán không và giá bán như thế nào. Không có việc bà bảo bà N phải gặp chị M để trao đổi việc mua bán đất với chị M.

Về việc bà N cung cấp cho Toà án 01 đơn thừa kế có chữ ký của vợ chồng bà (Phạm Thị S, Nguyễn Văn T7) và có chữ ký của ông Hoàng Trọng T5, bà thừa nhận đây là đơn thừa kế do vợ chồng bà lập, thời điểm lập bà không nhớ, nội dung đơn đúng như đơn trình bày có xác nhận của ông Hoàng Trọng T5. Tuy nhiên, thời điểm đó do vợ chồng bà đã già nên lập sẵn đơn thừa kế này, nhưng thực tế ông bà chưa bàn giao nhà đất cho chị M và chưa bao giờ cho chị M biết có đơn này. Hiện nay bà đang giữ bản gốc đơn này, việc thừa kế tài sản phải thực hiện theo quy định pháp luật và phải có chữ ký của người nhận mới có giá trị nên việc bà N trình bày bà cung cấp cho bà N giấy tờ này để chứng minh đất đã được cho chị M và chị M có quyền thoả thuận bán đất là không đúng. Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bà không có ý kiến gì và giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại phiên xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Về sơ đồ thửa đất do Công ty cổ phần Đ đo ngày 02/8/2024 bà đã được nhận và bà không có ý kiến gì.

Tại các biên bản ghi lời khai ngày 05 tháng 4 năm 2024, ngày 16 tháng 8 năm 2024 và quá trình tố tụng, bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà là con của bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn T7. Bố bà đã chết ngày 11/11/2021 (âm lịch). Bố mẹ bà sinh được 05 người con gồm có: Nguyễn Thị X, sinh năm 1962; bà (Nguyễn Thị M, sinh năm 1968) ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1970; bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1973 và ông Nguyễn Văn V3, sinh năm 1979 (đã chết năm 2009, khi chết chưa có vợ con). Bố mẹ của ông T7 tức ông bà nội bà đã chết trước bố bà và chết từ rất lâu, thời gian chết từ bao giờ bà không biết.

Khoảng năm 2008 bố mẹ bà có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của gia đình ông N3, bà T3, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B chứng thực. Sau đó bố mẹ bà có đến Ủy ban nhân dân phường T để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phường đã đo đạc và thông báo cho bố mẹ bà nộp một số khoản thuế, phí để làm thủ tục tách sổ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do điều kiện

khó khăn bố mẹ bà không có tiền nộp nên chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận được. Từ năm 2008, sau khi mua đất nhà ông N3, bà T3 thì bố mẹ bà vẫn sử dụng đất ở từ đó đến nay. Diện tích đất bố mẹ bà mua là 471,3m², trong đó có 100m² đất ở và 371,3m² đất CLN. Đến năm 2021 bố bà chết. Năm 2022 mẹ bà muốn bán phần diện tích đất đã mua này để lấy tiền chữa bệnh. Đã có người đến mua nhưng bà N đến bảo mẹ bà bán cho để chị em ở cùng nhau lúc già nên mẹ bà đồng ý bán cho bà N với giá 1.400.000.000 đồng. Bà N là người trực tiếp thoả thuận việc mua bán đất với mẹ bà nhưng khi lập hợp đồng đặt cọc thì bà N cho chị T2 (con gái bà N) đứng tên, vì lý do gì bà N cho chị T2 đứng tên bà không biết. Đất bán cho bà N là đất của bố mẹ bà, bố bà đã chết nên mẹ bà có toàn quyền định đoạt, không liên quan gì đến 04 chị em bà. Bà nhận tiền cọc của bà N là nhận giúp mẹ bà vì bà S đã già, mắt kém nên yêu cầu bà nhận tiền để kiểm đếm giúp. Số tiền bà N đặt cọc 200.000.000 đồng (lần 01 đặt cọc ngày 19/6/2022 số tiền là 50.000.000 đồng bà N đặt cọc cho bà S tại nhà bà S; lần 2 đặt cọc ngày 20/6/2022 số tiền là 150.000.000 đồng khi đó mẹ bà đang ở nhà bà nên bà N bảo mang tiền vào nhà bà đặt cọc cho mẹ bà) bà đã nhận đủ và trả lại đủ bà S. Bà ký vào hợp đồng đặt cọc là ký làm chứng, còn ký phần nhận tiền là do khi đó bà trực tiếp nhận tiền bà N đưa nên bà phải ký. Thời điểm bà N đến xem đất bà S có gọi 04 chị em bà lên để hỏi ý kiến nhưng bà X ở xa, bà L bận bán hàng, anh V bận đi làm nên chỉ có một mình bà đến để làm chứng việc mua bán và nhận tiền giúp cho mẹ bà sau khi hai bên đã thoả thuận đặt cọc. Bà không trực tiếp trao đổi việc mua bán với bà N, mà hoàn toàn do bà S thoả thuận, quyết định. Sau đó sự việc xảy ra như thế nào bà không rõ, bà có nghe bà S nói lại bà N bảo đất không cấp được giấy chứng nhận vì kích thước mặt tiền thửa đất không đủ 10,11m, mà chỉ còn khoảng hơn 3m.

Quan điểm của bà đối với yêu cầu khởi kiện của bà N như sau:

Thứ nhất: Bà N yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 19/6/2022 vô hiệu, bà không đồng ý vì hợp đồng đặt cọc đã ký kết thì các bên phải thực hiện đúng. Bà S không vi phạm hợp đồng nên bà không đồng ý tuyên vô hiệu. Bà N cho rằng gia đình bà biết diện tích đất có công trình đường ống nước nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng đất cho bà N là không đúng, vì bố mẹ bà mua đất của gia đình ông N3, bà T3 từ năm 2008 và vẫn sử dụng ổn định nhà đất từ đó đến nay. Suốt quá trình sử dụng, bố mẹ bà không nhận được bất kỳ thông báo hay văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền về việc trên đất gia đình bà sử dụng có đường ống nước. Bà N trình bày năm 2018 gia đình bà bị cơ quan có thẩm quyền không cho phép xây dựng thêm nhà trên đất với lý do xây móng trên phần công trình đường ống thước là không đúng, mà do thời điểm đó gia đình bà đang sử dụng một nhà ở trên đất rồi, phần đất nhà bà chỉ có 100m² đất ở nên không được phép xây thêm nhà và việc xây nhà chưa được cấp phép xây dựng.

Thứ hai: Bà N yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu là buộc bà S và bà trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và bồi thường 50.000.000 đồng bà không đồng ý vì bà không đồng ý tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và bà N vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà N phải chịu mất số tiền đặt cọc đã đưa cho bà S. Tiền cọc bà N đặt cọc cho bà S, không phải đặt cọc cho bà, bà chỉ là người

kiểm đếm tiền giúp bà S. Ngay sau khi kiểm đếm đủ tiền bà đã đưa lại cho bà S, bà không liên quan gì đến số tiền đặt cọc này. Do vậy bà không có trách nhiệm phải trả và bồi thường theo yêu cầu của bà N. Trong hồ sơ vụ án có bản phô tô đơn thừa kế của bố mẹ bà có nội dung là thừa kế diện tích đất 471,3m² đất cho bà nhưng từ trước đến nay bà không biết đơn này. Ngày 20/6/2024 Toà án cho bà xem đơn này bà mới biết, trong đơn này không ghi ngày tháng năm, cũng không có chữ ký của bà, không được công chứng, chứng thực và mẹ bà đang còn sống nên không có giá trị gì, không liên quan gì đến bà.

Trường hợp Toà án căn cứ quy định pháp luật mà tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì bà và các chị em bà (Nguyễn Thị X, Nguyễn Văn V, Nguyễn Thị L) không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Nhà đất mẹ bà nhận tiền cọc để thực hiện chuyển nhượng cho bà N hiện mẹ bà vẫn đang quản lý, sử dụng, chưa bàn giao cho bà N.

Tại các biên bản ghi lời khai ngày 14 tháng 3 năm 2024, ngày 10 tháng 8 năm 2024, ngày 16 tháng 8 năm 2024 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh T2 trình bày:

Khoảng tháng 6 năm 2022 mẹ chị là bà Đào Thị N có nhu cầu mua đất ở T nên mẹ chị cùng bà Đào Phương L1 (là em gái mẹ chị) đến phường T để tìm đất. Sau đó chị có nghe mẹ chị nói có đến nhà bà S xem đất nhà bà S. Sau khi mẹ chị thoả thuận mua bán đất với gia đình bà S thì chiều ngày 19/6/2022 chị có đi cùng bà N, bà L1 và anh T6 đến nhà bà S ở tổ dân phố A, phường T để đặt cọc trước 50.000.000 đồng và lập hợp đồng đặt cọc. Bà N giao tiền cọc cho bà S, bà S đưa cho bà M đếm tiền và bà M cất tiền đi. Sau đó hai bên lập hợp đồng đặt cọc. Do bà N không mang theo giấy tờ tùy thân nên bà N nhờ chị đứng tên hộ trong hợp đồng đặt cọc với tư cách là bên mua đất, còn bà S là bên bán. Chữ viết trên hợp đồng đặt cọc là của chị. Các nội dung của hợp đồng thì các bên đều thống nhất, đồng ý và ký tên. Chiều ngày 20/6/2022 bà N cầm 150.000.000 đồng đến nhà bà M ở phường T để đặt cọc thêm, chị và bà L1 đi cùng và chứng kiến sự việc. Khi đến nhà bà M thì có bà M, bà S và một người bạn của bà M mà gia đình chị không quen biết. Bà N trực tiếp đưa tiền cho bà M, bà M nhận tiền và đếm tiền tại bàn uống nước rồi cất tiền đi. Sau đó chị viết thêm dòng chữ: “Ngày 20/6/2022 bà S + chị M nhận thêm của T2 150.000.000 đồng, còn 1.200.000.000 đồng”, bà S và bà M cùng ký xác nhận nội dung này ở phía dưới. Việc mua bán thửa đất của gia đình bà S là của bà N là người mua, không liên quan gì đến chị; tổng số tiền 200.000.000 đồng bà N đặt cọc cho gia đình bà S, bà M là tiền của cá nhân bà N, không liên quan gì đến chị. Chị chỉ là người đứng tên hộ bà N trong hợp đồng đặt cọc. Do vậy, việc bà N khởi kiện (bà S, chị M) chị nhất trí, đề nghị Toà án giải quyết theo yêu cầu của bà N.

Ngày 07/11/2022 Văn phòng Đ1 - địa chỉ: Số F đường T, phường D, thành phố B cử 02 nhân viên đo đạc đất đến nhà bà S để đo đạc đất. Khi đó gia đình chị có chị và bà N, nhà bà S có bà S và bà M. Nhân viên đo đạc yêu cầu phải có tổ trưởng tổ dân phố là người dẫn đạc nên bà S trực tiếp đi gọi ông Hoàng Trọng T5 là tổ trưởng tổ dân phố đến làm chứng. Bà S và bà M chỉ đất để đo thì ông T5 có nói phần móng nhà đang xây dở là phần đất của công ty N5, ngày gia

đình bà S, bà M làm móng nhà xây dựng đã xảy ra tranh chấp với địa chính phường, quản lý đô thị phường T và Công ty N5. Quản lý đô thị có lập biên bản dừng việc xây dựng nên việc làm móng nhà bị dừng lại từ đó đến nay. Khoảng hơn 01 tháng sau, cán bộ đo đạc có cung cấp cho nhà chị bản đồ đo đạc, thông báo kích thước mặt tiền thửa đất chỉ có 3,08m nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình chị và Công ty Đ2 có thông báo cho bà S và bà M được biết. Bà S không nói gì nhưng chị M chửi bà N và Công ty Đ2 rất nhiều. Gia đình nhà chị cũng rất tạo điều kiện cho phía gia đình bà S để hoà giải nhưng gia đình bà S cũng không hợp tác. Do vậy bà N làm đơn trình báo đến Công an nhưng cũng không giải quyết được. Sau đó bà N đã phải nộp đơn khởi kiện ra Toà án. Chị đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà N.

Sau khi bà N đặt cọc để mua đất của gia đình bà S thì bà N và bà S chưa bàn giao nhà đất cho nhau, gia đình bà S vẫn sử dụng nhà đất từ đó đến nay. Chị không có yêu cầu độc lập và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì không liên quan gì đến chị.

Tại đơn đề nghị người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn V trình bày:

Ông, bà là con của bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn T7. Ông T7 chết ngày 11/11/2021 (âm lịch). Ông T7, bà S sinh được 05 người con như bà M trình bày. Khoảng năm 2008 bà S, ông T7 nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của gia đình ông N3, bà T3, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B chứng thực như bà M, bà S trình bày. Việc bà S và bà N thoả thuận mua bán cụ thể thế nào ông bà không nắm được, vì đây là đất của bà S, ông T7; ông T7 đã chết thì do bà S định đoạt, quyết định. Nhưng ông bà được bà S cho biết bà N đã đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà S để mua diện tích đất này nhưng sau đó bà N lại thay đổi không mua nữa, lý do vì sao bà N không mua đất nữa thì ông bà không biết. Ông bà đề nghị Toà án căn cứ vào lời trình bày của ông bà và lời trình bày, đề nghị của bà S để giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật. Lời trình bày, đề nghị của bà S là ý kiến, đề nghị của các ông bà. Ông bà đề nghị Toà án giao các văn bản tố tụng của Toà án cho bà S nhận thay các ông bà. Do bận công việc không thể đến Toà án làm việc được nên ông bà đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, phiên hoà giải và các phiên toà xét xử vụ án.

Tại biên bản xác minh ngày 05 tháng 6 năm 2024 và biên bản ghi lời khai ngày 15 tháng 7 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T3 trình bày:

Năm 2008 vợ chồng bà (Trần Thị T3, Nguyễn Viết N3) chuyển nhượng cho gia đình bà S, ông T7 một phần diện tích đất là 471,3m² trong tổng diện tích đất 1179,6m² của ông bà. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân phường T chứng thực ngày 24/9/2008. Việc chuyển nhượng được thực hiện theo đúng Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Ngay sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng bà đã bàn giao nhà đất cho vợ chồng bà S sử dụng từ đó đến nay, hai bên không có tranh chấp gì với

nhau. Thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng năm 2008 gia đình bà chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2011 gia đình bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp, gia đình bà có đưa giấy chứng nhận cho gia đình bà S để làm thủ tục tách thửa đối với phần diện tích 471,3m² nhưng không biết vì lý do gì đến nay gia đình bà S chưa được tách thửa. Việc gia đình bà và gia đình bà S ký kết hợp đồng chuyển nhượng là sự thật và tự nguyện, đúng quy định. Bà không có ý kiến gì về phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho gia đình bà S. Bà được biết bà S đã chuyển nhượng phần diện tích đất này cho người khác. Việc bà S chuyển nhượng đất cho người khác, bà và các con bà không ai có ý kiến gì vì đất này của bà S, do gia đình bà S tự quyết định, định đoạt mua bán, chuyển nhượng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, bà đề nghị Toà án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết vụ án. Bà đã được Toà án giải thích quy định pháp luật bà có quyền yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng do bà không có liên quan gì nên bà không yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp Hợp đồng đặt cọc bị tuyên vô hiệu. Chồng bà là ông Nguyễn Viết N3 đã chết năm 2013, ông bà có 09 người con (đều còn sống), ngoài ra ông bà không có ai là con riêng, con nuôi; bố mẹ của ông N3 đã chết trước ông N3 và đã chết từ rất lâu nên bà không nhớ thời gian. 09 người con của ông bà gồm có: Nguyễn Thị Á, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Thành V1, Nguyễn Tiến V2, Nguyễn Thị M1.

Tại đơn đề nghị, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Á, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Thành V1, ông Nguyễn Tiến V2, bà Nguyễn Thị M1 trình bày:

Các ông bà là con của ông Nguyễn Viết N3, bà Trần Thị T3. Gia đình ông bà có 09 anh chị em như bà T3 trình bày, ngoài ra ông N3 và bà T3 không có con nuôi, con riêng. Ông N3, bà T3 có thửa đất tại tổ A, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, diện tích khoảng 1179,6m². Các ông bà được biết năm 2008 ông N3, bà T3 có lập hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất là 471,3m² trong tổng diện tích đất 1179,6m² đất nêu trên cho bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn T7. Do đây là đất của ông N3, bà T3 nên ông N3, bà T3 có toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với toàn bộ diện tích đất, ông bà không có ý kiến gì. Ông N3, bà T3 đã giao đất cho gia đình bà S, ông T7 sử dụng từ thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến nay, các bên không có tranh chấp gì. Năm 2022 gia đình bà S bán đất cho bà N các ông bà không có ý kiến gì, vì đó là quyền của gia đình bà S. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, các ông bà đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại biên bản làm việc ngày 28 tháng 6 năm 2024, Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B cung cấp như sau:

Năm 2008 ông Nguyễn Viết N3, bà Trần Thị T3 lập hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa 18, tờ bản đồ 17 với diện tích chuyển nhượng 471,3m² cho bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn T7, được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận. Tại thời điểm này thửa đất số 18, tờ bản đồ 17 chưa được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vậy phần diện tích chuyển nhượng cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011 theo sơ đồ xác định ranh giới mốc giới thửa đất, gia đình ông Nguyễn Viết N3 và bà Trần Thị T3 thể hiện diện tích hiện trạng sử dụng là 1179,6m² gia đình ông N3 làm hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 17 với diện tích hiện trạng này. Ngày 07/9/2011 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, Ủy ban nhân dân phường T với gia đình ông N3 xác định vị trí ranh giới đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo biên bản xác nhận trên thửa đất hiện trạng gia đình ông N3 sử dụng là 1179,6m² có 62,3m² là đất nằm trong hành lang bảo vệ đường ống nước sạch D500 của thành phố, gia đình ông N3 nhất trí trả lại đất cho nhà nước, không đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vị trí xác định diện tích đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo biên bản xác lập ngày 07/9/2011). Đến ngày 06/10/2011 Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Viết N3 và bà Trần Thị T3 với diện tích 1117,3m², trong đó đất ở 100m², đất trồng cây lâu năm 1017,3m².

Ngày 14/8/2024 Toà án ban hành Công văn số 852/TA, đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp quan điểm cho Toà án biết, từ thời điểm hai bên lợp hợp đồng đặt cọc 19/6/2022 đến ngày 31/7/2024 (trước thời điểm Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành):

1. Ngày 24/9/2008, ông Nguyễn Viết N3, bà Trần Thị T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn T7 diện tích 540,5m² (chưa làm thủ tục tách thửa). Trường hợp làm thủ tục tách thửa diện tích 540,5m² này trong khoảng thời gian từ ngày 19/6/2022 đến ngày 31/7/2024 - Với vị trí, hình thể, kích thước diện tích chuyển nhượng theo ranh giới các điểm dưới đây được thể hiện trong sơ đồ thửa đất ngày 02/8/2024 có đủ điều kiện được tách thửa không? Nêu rõ căn cứ pháp lý?

D1D2D3D4D5D6A6D7D8A10A11D9D10D11D12D13D14D15D1.

2. Ngày 24/9/2008, ông Nguyễn Viết N3, bà Trần Thị T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn T7 diện tích 471,3m². Trường hợp làm thủ tục tách thửa phần diện tích đất 471,3m² này trong khoảng thời gian từ ngày 19/6/2022 đến ngày 31/7/2024 - Với vị trí, hình thể, kích thước diện tích chuyển nhượng theo ranh giới các điểm dưới đây được thể hiện trong sơ đồ thửa đất ngày 02/8/2024 có đủ điều kiện được tách thửa không? Nêu rõ căn cứ pháp lý? A1A2A3A4A5A6A7A8A9A10A11A12A13A1.

3. Diện tích đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho ông Nguyễn Tuấn N4, bà Trần Thị T3 theo ranh giới các điểm dưới đây được thể hiện trong sơ đồ thửa đất ngày 02/8/2024 có đủ điều kiện tách thửa không? Căn cứ pháp lý? A13A4A5A6A7A8A9A10A11A12A13.

4. Diện tích đất 62,3m² theo ranh giới các điểm dưới đây được thể hiện trong sơ đồ thửa đất ngày 02/8/2024 có thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông Nguyễn Tuấn N4, bà Trần Thị T3 không? Căn cứ pháp lý? A1A2A3A4A13A1.

Ngày 19/8/2024 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ban hành Công văn số 382/CV-VPĐKD cung cấp quan điểm theo yêu cầu Tòa án như sau:

- Về nội dung tại điểm 1 văn bản số 852/TA ngày 14/8/2024: Trường hợp ông Nguyễn Viết N3, bà Trần Thị T3 làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn T7 diện tích 540,5m² trong khoảng thời gian từ ngày 19/6/2022 đến ngày 31/7/2024 (theo ranh giới được thể hiện trong sơ đồ thửa đất ngày 02/8/2024) mà trong đó có một phần diện tích chưa có Giấy chứng nhận là không đủ điều kiện để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; phần diện tích đã có Giấy chứng nhận nhưng có kích thước mặt tiền thửa đất là 3,47m nhỏ hơn 4,0m là không đủ điều kiện tối thiểu được phép tách thửa đất theo quy định tại Điều 6 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh B.

- Về nội dung tại điểm 2 văn bản số 852/TA ngày 14/8/2024: Trường hợp ông Nguyễn Viết N3, bà Trần Thị T3 làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Văn T7 diện tích 471,3m² trong khoảng thời gian từ ngày 19/6/2022 đến ngày 31/7/2024 (theo ranh giới được thể hiện trong sơ đồ thửa đất ngày 02/8/2024) mà trong đó có một phần diện tích chưa có Giấy chứng nhận là không đủ điều kiện để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; phần diện tích đã có Giấy chứng nhận nhưng có kích thước mặt tiền thửa đất là 3,08m nhỏ hơn 4,0m là không đủ điều kiện tối thiểu được phép tách thửa đất theo quy định tại Điều 6 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh B.

- Về nội dung tại điểm 3 văn bản số 852/TA ngày 14/8/2024: Diện tích đất tách thửa nằm trong Giấy chứng nhận của ông Nguyễn Viết N3, bà Trần Thị T3 (theo ranh giới được thể hiện trong sơ đồ thửa đất ngày 02/8/2024) có kích thước mặt tiền thửa đất là 3,08m² là không đủ điều kiện tách thửa đất theo quy định tại Điều 6 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh B.

- Về nội dung tại điểm 4 văn bản số 852/TA ngày 14/8/2024: Diện tích đất 62,3m² (theo ranh giới được thể hiện trong sơ đồ thửa đất ngày 02/8/2024) nằm ngoài Giấy chứng nhận của ông Nguyễn Viết N3, bà Trần Thị T3, theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của ông Nguyễn Viết N3, bà Trần Thị T3 năm 2011 thì diện tích 62,3m² nêu trên là diện tích đất có công trình đường ống nước thải gia đình đề nghị không cấp Giấy chứng nhận

Tại đơn đề nghị ghi ngày 08 tháng 7 năm 2024, người làm chứng Công ty cổ phần Đ trình bày:

Công ty cổ phần Đ nhận được thông báo của Tòa án về việc đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người làm chứng, tuy nhiên Công ty cổ phần Đ không chứng kiến, không làm chứng sự việc gì có liên quan đến vụ án tranh chấp dân sự giữa bà Đào Thị N với bà Phạm Thị S và bà Nguyễn Thị M. Do vậy

Công ty cổ phần Đ đề nghị Toà án không báo đến Toà án làm việc và đề nghị được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc và các phiên toà xét xử vụ án.

Ngày 08 tháng 7 năm 2024, Toà án tiến hành làm việc với người làm chứng ông Hoàng Trọng T5 (tổ trưởng tổ dân phố số A, phường T, thành phố B), ông T5 trình bày:

Ngày 19/6/2022 bà Phạm Thị S với bà Đào Thị N, chị Nguyễn Thanh T2 ký kết hợp đồng đặt cọc để mua bán đất với nhau thế nào ông không nắm được. Khoảng giữa năm 2022 có đơn vị đo đạc mời ông đến nhà bà S để đo đạc đất, đơn vị đo đạc là đơn vị nào ông không nắm được. Khi ông đến nhà bà S không thấy có Ủy ban nhân dân phường T và Công ty cổ phần N5 nên ông đi về, ông không chứng kiến việc đo đạc đất. Việc bà N và chị T2 trình bày “Khi công ty đo đạc đất đến đo đất thì có nghe thấy tôi nói với chị M đã chỉ vị trí đo nằm trên ống thoát nước của công ty nước cho nên khi chị M xây móng nhà mọi người đã đến lập biên bản yêu cầu dừng lại để xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho đến đâu thì mới được xây dựng tiếp, nay lại chỉ vị trí để đo vượt qua ống thoát nước nên tôi không đồng ý” là không đúng. Ông không biết ống thoát nước như bà N, chị T2 trình bày; cũng không có việc ông chứng kiến Đội quản lý trật tự giao thông - xây dựng và môi trường lập biên bản không cho gia đình bà S xây dựng do móng nhà xây lên ống thoát nước. Gia đình bà S bị lập biên bản là do bà S xây nhà trên đất chưa được cấp phép xây dựng. Sau đó ông được Ủy ban nhân dân phường thông báo gia đình bà S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa được cấp phép xây dựng nên việc xây dựng vẫn bị dừng từ khoảng năm 2018 đến nay. Ông khẳng định ông không biết gì liên quan đến ống thoát nước như bà N, chị T2 trình bày. Ông cam đoan trình bày tự nguyện, đúng sự thật và chịu trách nhiệm về lời trình bày của mình.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 15 tháng 7 năm 2024, người làm chứng bà Đào Phương L1 trình bày:

Mùa hè năm 2022 (thời gian chính xác bà không nhớ) bà Đào Thị N là chị gái bà có nhu cầu mua đất ở T nên bà cùng mẹ con bà N đến phường T để tìm đất. Việc các bên trao đổi, thoả thuận mua bán đất với nhau như thế nào bà không nắm được. Bà chỉ biết được tình tiết: Khi mẹ con bà N đến xem đất thì bà S có nói là để gọi con gái M về. Đến ngày mẹ con bà N đặt cọc tiền lần 1 tại nhà bà S ở tổ A, phường T bà cũng đi cùng và bà M có mặt đã nói miếng đất này bà M đã được bố mẹ đẻ cho nên mua bán thì mua bán với bà M, không mua bán với bà S và bà N đã đặt cọc 50.000.000 đồng đưa tận tay cho bà M. Lúc bà N đưa tiền cho bà M thì bà S cũng ngồi ở đó và chứng kiến. Sau khi bà N trả tiền cọc lần 1 cho bà M thì các bên viết hợp đồng đặt cọc, bà có ký chứng kiến vào hợp đồng. Sau đấy một số ngày, bà M có trao đổi với bà N và bà N thông tin lại với bà để nhờ bà đưa đến nhà bà M. Bà M trao đổi với bà N vẫn theo quan điểm mọi người chứng kiến ở lần đặt cọc lần 1: “miếng đất ở tổ A phường T bố mẹ đẻ cháu đã cho cháu nên việc đặt cọc tiếp theo sẽ được diễn ra ở nhà cháu - ngõ A đường N, phường T, thành phố B”. Sau đó bà đưa bà N và con gái bà N (Nguyễn Thị Thanh T2) đến nhà bà M. Đến nơi, hai bên thoả thuận đặt cọc tiếp 150.000.000 đồng. Mẹ con bà N giao tiền cho bà M, lúc đó bà S cũng ngồi ở đó.

Do sự việc xảy ra đã lâu nên bà không nhớ thêm tình tiết nào khác. Bà cam đoan trình bày trên là tự nguyện là đúng sự thật. Bà xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 16 tháng 7 năm 2024, người làm chứng ông Trịnh Văn T6 trình bày:

Ông và bà N có mối quan hệ họ hàng, bà N là di ruột của ông. Khoảng giữa năm 2022, bà N có bảo ông đi cùng sang nhà “bà già” (sau này ông mới biết tên là S) để mua đất. Khi đó ông đi cùng bà N, bà L1 (là em ruột bà N trực tiếp lái xe ô tô), chị T2 (con bà N). Đến nơi ông chứng kiến bà N trực tiếp đưa tiền cho con bà S (tên là gì ông không biết), con bà S trực tiếp đếm tiền, lúc đó bà S có ngồi ở đó chứng kiến con gái bà S nhận số tiền này. Con bà S nhận tiền xong có đưa lại tiền cho bà S không thì ông không biết vì ngay lúc đó ông chạy ra cửa đi vật sáu. Ngày bà N giao số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho con bà S thì chị T2 là người viết hợp đồng đặt cọc, các bên ký kết thế nào ông không nắm được. Hôm đó ông được biết mẹ con bà N đặt cọc 50.000.000 đồng. Trước buổi đặt cọc 50.000.000 đồng, ông có một lần đi xem đất nhà bà S và thấy bà S lúc đó ở nhà còn ông không tiếp xúc gì với bà S, do thời gian đã lâu nên ông cũng không nhớ cụ thể hôm đó đi cùng bà N hay chị T2, hay đi cùng cả 02 mẹ con bà N. Ngoài sự việc trên ông không còn chứng kiến sự việc nào liên quan đến việc mua bán đất, giao tiền giữa mẹ con bà N với gia đình bà S. Ông cam đoan trình bày trên là tự nguyện là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời trình bày của mình.

Toà án đã tiến hành đo xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng theo sơ đồ thửa đất năm 2008 và dân đạc của bà Phạm Thị S, đồng thời tiến hành định giá tài sản.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Hiện trạng sử dụng diện tích 471,3m², theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần Đ 4.0. Diện tích đất này thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố số A, phường T, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Hiện trên thửa đất số 18, tờ bản đồ số 17 có các công trình sau: 01 nhà cấp 4 loại 2 xây dựng trước năm 2000 đã hết niên hạn sử dụng, 01 nhà bếp loại B xây dựng trước năm 2000 đã hết niên hạn sử dụng, 01 nhà ngang áp nhà bếp loại B xây dựng trước năm 2000 đã hết niên hạn sử dụng. Ngoài ra, trên thửa đất có các cây lâm lộc: Mít, bưởi, sấu, bơ, quế...các đương sự không yêu cầu kiểm đếm số lượng.

+ Công ty Đ2 công khai các điểm, mốc giới, các đương sự có mặt không có ý kiến gì đối với các mốc giới phía công ty Đ2 đã chỉ dẫn và do các đương sự xác định.

- Kết quả định giá tài sản: Do diện đất bà S chuyển nhượng cho bà N chưa được tách thửa, vẫn thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 17 nên Hội đồng định giá thống nhất định giá toàn bộ thửa đất. Trong đó đất ở theo giá Nhà nước là 5.000.000đ/m², đất ở giá chuyển nhượng tại địa phương 9.000.000đ/m²; đất vườn giá bằng 50% đất ở trên giá chuyển nhượng.

+ Căn cứ Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành bảng giá đất giai đoạn 2022-2024 trên địa bàn tỉnh Bắc

Giang. Thừa đất số 18, tờ bản đồ số 17 tại tổ dân phố số A, phường T, thành phố B, áp vị trí 1 các đường ngõ còn lại trên địa bàn phường có mặt cắt trên 5m: Đất ở: vị trí 1 có giá $5.000.000đ/m^2 \times 100m^2 = 500.000.000$ đồng

+ Theo giá chuyên nhượng tại địa phương: Đất ở có giá $9.000.000đ/m^2 \times 100m^2 = 900.000.000$ đồng; đất vườn có giá $9.000.000đ/m^2 \times 50\% \times 1.017,3m^2 = 4.577.850.000$ đồng.

+ Tài sản trên đất: 01 nhà cấp 4 loại 2 xây dựng trước năm 2000 đã hết niên hạn sử dụng, 01 nhà bếp loại B xây dựng trước năm 2000 đã hết niên hạn sử dụng, 01 nhà ngang áp nhà bếp loại B xây dựng trước năm 2000 đã hết niên hạn sử dụng. Ngoài ra các cây cối trên đất các đương sự không yêu cầu định giá.

Với nội dung nêu trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 28/9/2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 18/2024/QĐ-SCBA ngày 11/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 17, điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328, khoản 1 và khoản 2 Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 144, Điều 166, Điều 168, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2018); căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2018, 2020, 2022)

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 và khoản 4 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị N

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 19/6/2022 giữa bà Phạm Thị S và chị Nguyễn Thị Thanh T2 vô hiệu.

1.2. Buộc bà Phạm Thị S và bà Nguyễn Thị M phải liên đới trả bà Đào Thị N số tiền 200.000.000 đồng, cụ thể: Bà Phạm Thị S phải trả 100.000.000đồng, bà Nguyễn Thị M phải trả 100.000.000đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị N về việc yêu cầu bà Phạm Thị S và bà Nguyễn Thị M phải liên đới bồi thường số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2024 bị đơn bà Phạm Thị S, bà Nguyễn Thị M nộp đơn kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Bị đơn –bà Phạm Thị S trình bày: Giữ nguyên kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N vì bà N là người vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà M không đứng ra giao dịch đất với bà N, chị T2. Khi nhận đặt cọc tiền để bán đất cho bà N và cho đến

nay diện tích đất chưa tách thửa, chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà hay bất cứ ai trong gia đình bà.

- Bị đơn – bà Nguyễn Thị M trình bày: Giữ nguyên kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N vì bà N là người vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà không đứng ra giao dịch đất với bà N, chị T2. Bà có ký vào hợp đồng đặt cọc, có nhận tiền cọc của bà N do chị T2 đưa nhưng là nhận hộ bà S nên bà đã đưa lại hết cho bà S. Bà không đồng ý trả tiền cọc cùng bà S vì bà chỉ là người nhận tiền hộ bà S. Khi nhận đặt cọc tiền để bán đất cho bà N và cho đến nay diện tích đất chưa tách thửa, chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà hay bất cứ ai trong gia đình bà.

- Nguyên đơn - bà Đào Thị N trình bày: Giữ nguyên yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, yêu cầu bà S, bà M trả 200.000.000 đồng tiền cọc với căn cứ lý do như đã trình bày trong quá trình Tòa sơ thẩm giải quyết; xin rút yêu cầu buộc bà S, bà M bồi thường số tiền 50.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – chị Nguyễn Thị Thanh T2 trình bày: Bà M là người nhận tiền cọc của bà N, là người ký vào hợp đồng đặt cọc nên bà M phải có trách nhiệm cùng bà S trả tiền cho bà N. Toàn bộ tiền đặt cọc là của bà N, chị không liên quan gì.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà N đề nghị Hội đồng xét xử không chấp kháng cáo của bà S, bà M, giữa nguyên bản án sơ thẩm với những căn cứ như bà N đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà S đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà S, bà M, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N vì: Các bên ký hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc; bà S, bà M không có lỗi, bà N là người tự ý bỏ không mua đất nữa; bà M chỉ là người nhận tiền hộ bà S.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị S, bà Nguyễn Thị M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân thành phố B.

+ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị S được miễn án phí dân sự phúc thẩm, bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định 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 sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng đã được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là có căn cứ theo Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Phạm Thị S, bà Nguyễn Thị M, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị N yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2022 ký giữa chị Nguyễn Thị Thanh T2 và bà Phạm Thị S vô hiệu:

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2022, các bên tham gia giao dịch gồm có Bên bán (Bên A): Phạm Thị S, Bên mua (Bên B): Nguyễn Thị Thanh T2, Bên làm chứng (Bên C): Đào Phương L1. Tại mục đại diện Bên A bà Phạm Thị S và bà Nguyễn Thị M ký và ghi rõ họ tên, mục đại diện bên B chị Nguyễn Thị Thanh T2 ký và ghi rõ họ tên và mục đại diện Bên C bà Đào Phương L1 ký và ghi rõ họ tên. Căn cứ đơn khởi kiện của bà N, Thông báo về việc không khởi tố vụ án hình sự số 1373/QĐ-CQĐT ngày 11/6/2023 Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố B, Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm số 85/QĐ-CQĐT ngày 11/6/2023 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố B và các tài liệu kèm theo đơn khởi kiện, trước khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ trong quá trình Công an thành phố B giải quyết đơn tố cáo của bà N đối với bà S và bà M thấy: Tại các biên bản ghi lời khai tại Cơ quan Cảnh sát Điều tra, bà N, bà S, bà M, bà L1 và chị T2 đều trình bày bà N là người trực tiếp đi xem đất, thỏa thuận và quyết định việc mua đất của gia đình bà S; số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là tiền của bà N. Tuy nhiên do thời điểm đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng ngày 19/6/2022 bà N không mang theo giấy tờ tùy thân nên đã nhờ con gái là chị Nguyễn Thị Thanh T2 đứng tên trong Hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2022 để ký kết với bà Phạm Thị S. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà N không thể làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất mua của bà S nên bà N khởi kiện yêu cầu bà S trả tiền cọc và phạt cọc theo hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bà N, bà S, bà M, bà L1 và chị T2 cũng đều xác định việc mua bán đất với bà S là thực hiện với bà N, không phải thực hiện với chị T2; tiền đặt cọc mua đất cũng là của bà N, không phải của chị T2. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định bà N là người trực tiếp thỏa thuận, mua bán đất với bà S, số tiền 200.000.000 đồng bà N đặt cọc cho bà S để mua đất là của bà N, bà N có quyền khởi kiện vụ án dân sự để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Mục đích các bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2022 là để đảm bảo cho việc bà N làm thủ tục tách thửa cho bà S, sau đó bà S sẽ ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 18 tờ bản đồ 17, diện tích 471,3m² có địa chỉ tại tổ dân phố số A, phường T, thành phố B cho bà N. Nguồn gốc thửa đất do ngày 24/9/2008 ông Nguyễn Văn T7, bà Phạm Thị S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Việt N3, bà Trần Thị T3 diện tích 471,3m² đất thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 17. Tại thời điểm chuyển nhượng đất năm 2008, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 17 của ông N3, bà T3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, gia đình ông N3, bà T3 đã bàn giao nhà đất cho ông T7, bà S quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Đến năm 2011, ông N3, bà T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 17 (được cấp đối với cả phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T7, bà S). Ông T7 chết năm 2021 không để lại di chúc, theo quy định tại Điều 651 Bộ luật Dân sự 2015, bà S cùng các con của bà S, ông T7 (bà X, bà L, bà M, ông V) là người thừa kế theo pháp luật của ông T7 có các quyền và nghĩa vụ phát sinh kể từ thời điểm mở thừa kế đối với phần tài sản của ông T7 để lại theo quy định tại Điều 611 và Điều 614 của Bộ luật Dân sự 2015. Vì vậy, các giao dịch liên quan đến tài sản của ông T7 kể từ thời điểm ông T7 chết phải được bà S và các con thực hiện. Bà S một mình thực hiện giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa đất nêu trên là không đúng với quy định pháp luật về chủ thể của giao dịch dân sự được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự.

Theo kết quả xem xét thẩm định, đo đạc và sơ đồ thửa đất kèm theo biên bản thẩm định ngày 02/8/2024 thì diện tích đất bà N, bà S thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc giao kết, thực hiện chuyển nhượng là 471,3m² có kích thước mặt tiền thửa đất là 3,08m (theo sơ đồ đo đạc năm 2008 kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng), kích thước mặt tiền thửa đất 3,47m (đo đạc theo dân đạc của bà S). Theo cung cấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B phần diện tích đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có kích thước mặt tiền thửa đất là 3,08m hoặc 3,47 nhỏ hơn 4,0m là không đủ điều kiện tối thiểu được phép tách thửa đất theo quy định tại Điều 6 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh B. Như vậy, căn cứ sơ đồ thửa đất kèm theo biên bản thẩm định ngày 02/8/2024, phần diện tích đất các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng sau khi tách thửa có kích thước mặt tiền đều nhỏ hơn 4m nên không đủ điều kiện được tách thửa để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của các bên. Do đó, mục đích của đặt cọc (để đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) không đạt được, Hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2022 vô hiệu do có đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo quy định của khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2022 vô hiệu là có căn cứ theo Điều 17, điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 328, khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị N yêu cầu bà Phạm Thị S và bà Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ liên đới trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng:

Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.”

Do hợp đồng đặt cọc bị tuyên vô hiệu nên bên nhận tiền đặt cọc phải hoàn trả cho bên giao tiền đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Theo trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì toàn bộ số tiền cọc 200.000.000 đồng bà M đều là người nhận (ngày 19/6/2022 bà N trực tiếp giao cho bà M số tiền 15.000.000 đồng tiền mặt, bà M đã kiểm đếm và nhận tiền; còn lại số tiền 35.000.000 đồng chị T2 chuyển khoản từ tài khoản của chị T2 đến tài khoản của bà M; ngày 20/6/2022 bà N đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng, bà N trực tiếp giao tiền mặt cho bà M kiểm đếm và xác nhận đã nhận đủ tiền). Cả 02 lần bà N giao tiền đặt cọc, bà S và bà M đều có mặt. Bà S, bà M đều ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2022 và xác nhận chữ ký của mình trong Hợp đồng đặt cọc là đúng. Do vậy có căn cứ xác định, bà N giao số tiền đặt cọc cho bà S và bà M nên cần buộc bà M và bà S cùng phải có trách nhiệm trả cho bà N số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc như bản án sơ thẩm quyết định là có căn cứ.

[2.3] Tại cấp phúc thẩm, bà S, bà M không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào khác. Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị S, bà Nguyễn Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2022 vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3] Do tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Đào Thị N xin rút yêu cầu khởi kiện buộc bà Phạm Thị S và bà Nguyễn Thị M phải bồi thường số tiền 50.000.000 đồng nên căn cứ khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị S được miễn án phí dân sự phúc thẩm; bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị S, bà Nguyễn Thị M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 28/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đối với yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2022 vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 17, điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328, khoản 1 và khoản 2 Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 144, Điều 166, Điều 168, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2018)

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 và khoản 4 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị N:

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2022 giữa bà Phạm Thị S và chị Nguyễn Thị Thanh T2 vô hiệu.

- Buộc bà Phạm Thị S phải trả bà Đào Thị N số tiền 100.000.000 đồng; bà Nguyễn Thị M phải trả bà Đào Thị N số tiền 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền còn phải trả cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Căn cứ khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 28/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị N về việc yêu cầu bà Phạm Thị S và bà Nguyễn Thị M phải bồi thường số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị S được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị M phải chịu 5.150.000 đồng (Năm triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Đào Thị N phải chịu 5.807.000 đồng (Năm triệu, tám trăm linh bảy nghìn đồng) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Phạm Thị S và bà Nguyễn Thị M mỗi người phải chịu 2.903.500 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà N đã nộp 11.614.000 đồng tạm ứng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên được nhận lại 5.807.000 đồng (Năm triệu, tám trăm linh bảy nghìn đồng) khi bà S và bà M nộp.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 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:

- Bà Phạm Thị S được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002061 ngày 04/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Xác nhận bà Nguyễn Thị M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang;
- Chi cục THADS thành phố Bắc Giang
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án; VP

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

Triệu Thị Luyện