TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN SÓC SƠN** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------

Bản án số: **07** /2023/DS-ST
Ngày: 30/3/2023.
Về việc: Tranh chấp hợp đồng Đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÓC SƠN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Trần Ngọc Hòa**
Các Hội thẩm nhân dân: **1. Bà Nguyễn Thị Hồng**
2. Ông Nguyễn Văn Vĩ

- Thư ký phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Hương** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: **Ông Nguyễn Lập Đức** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/3/2023 và 30/3/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 136/2022/DSST ngày 03/10/2022, về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2023/QĐXX-ST ngày 21/02/2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 02/2023/TB-PT ngày 02/3/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2023/QĐHPT-ST ngày 16/3/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2023/QĐST-DS ngày 23/3/2023, giữa các đương sự:

NGUYÊN ĐƠN: Ông Nguyễn Việt H; sinh năm 1970; hộ khẩu thường trú: Xuân Bách, Quang Tiến, Sóc Sơn, Hà Nội (có mặt).

BỊ ĐƠN: Ông Ngô Xuân D; sinh năm 1971; hộ khẩu thường trú: Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội(có mặt).

Luật sư Bùi Thị T (có mặt) và/hoặc Luật sư An Văn D (có mặt) – Văn phòng luật sư ATK, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan : Anh Nguyễn Văn K; sinh năm 1993; hộ khẩu thường trú: Quang Tiến, Sóc Sơn, Hà Nội (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:**

Ngày 15/12/2021 tại Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội tôi và anh Nguyễn Văn K; sinh năm 1993; hộ khẩu thường trú: Quang Tiến, Sóc Sơn, Hà Nội cùng với ông Ngô Xuân D; sinh năm 1971; hộ khẩu thường trú: Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội, tiến hành đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng diện tích 180m2 đất (gồm 150 đất thổ cư và 30m2 đất vườn, đất trồng cây lâu năm cũng là cách gọi khác) nằm trong diện tích 450m2 đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 6, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K279878 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 08/4/1997cho ông Ngô Xuân D tại Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội (gọi tắt là GCN) với giá thỏa thuận là 15.800.000.000 đồng/1m2, tổng số tiền là : 2.844.000.000 đồng. Tôi đã đưa anh K số tiền 200.000.000 đồng để đặt cọc cho ông Dương.

Tiếp theo ngày 21/12/2021 tại Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội, tôi đã đưa anh K số tiền 300.000.000 đồng để đặt cọc tiếp cho ông D, nhằm tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 180m2 đất trên.

Tiếp theo ngày 16/01/2022 tại Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội, tôi, anh K và ông D đã hủy 02 giấy đặt cọc trên của anh K với ông D và tôi với ông D tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc với số tiền 1.500.000.000 đồng (trong đó có 500.000.000 đồng tôi đã đưa cho anh K để đặt cọc với ông D) để thực hiện việc chuyển nhượng diện tích 180m2 đất trên. Tôi đã giao thêm cho ông D 1.000.000.000 đồng.

Tiếp theo ngày 25/02/2022 tại Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội, tôi đã giao thêm cho ông D số tiền 1.000.000.000 đồng và ông D giao GCN để tôi đi hạ hạn mức cho ông D trước khi làm thủ tục sang tên tách thửa.

Ngày 23/3/2022 Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh huyện Sóc Sơn đã điều chỉnh mục đích sử dụng đất của Giấy chứng nhận trên thành : Đất ở : 300m2 ; Thời gian sử dụng đất lâu dài. Đất trồng cây lâu năm : 150m2 ; Thời hạn sử dụng đất đến ngày 01/7/2064.

Sau khi đo vẽ kỹ thuật thửa đất chuyển nhượng vào tháng 4/2022 thì tôi mới biết, trong diện tích 180m2 đất (gồm 150 đất thổ cư và 30m2 đất vườn, đất trồng cây lâu năm cũng là cách gọi khác) nằm trong diện tích 450m2 đất tại GCN mà các bên đặt cọc chuyển nhượng thì diện tích thực tế chỉ có là 179m2 (trong đó chỉ có 143,8m2 trong GCN và 35,2m2 là đất công). Tôi có thỏa thuận với ông D đất trong sổ đỏ giá là 15.800.000.000 đồng/1m2, đất lưu không ông D đang quản lý phía trước nhà bàn giao cho tôi là 3.000.000 đồng/1m2 chứ không chuyển nhượng vì chuyển nhượng đất công là vi phạm pháp luật. Sau đó, ông D không thực hiện việc chuyển nhượng diện tích 180m2 đất trên đối với tôi, nên tôi khởi kiện ra tòa.

Tôi đề nghị tòa án giải quyết cụ thể như sau:

1. Yêu cầu ông D thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 180m2 đất (gồm 150 đất thổ cư và 30m2 đất vườn, đất trồng cây lâu năm cũng là cách gọi

khác) nằm trong diện tích 450m2 đất tại GCN vì đã ký Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc của tôi với số tiền là 2.500.000.000 đồng.

2. Nếu ông D không chuyển nhượng đủ diện tích đất thì ông D phải trả lại cho tôi số tiền đặt cọc là 2.500.000.000 đồng và phải phạt cọc với số tiền là 2.500.000.000 đồng.

*** Bị đơn có lời khai như sau:**

Tôi thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất thổ cư của riêng tôi cho anh H với mặt tiền 6m2 dài 30m bằng 180m2 theo GCN. Do anh H chưa làm xong sổ đỏ, chưa sang tên công chứng, chưa thanh toán hết tiền nên tôi chưa bàn giao 180m2 đất trên cho anh H. Tôi vẫn có nguyện vọng chuyển nhượng cho anh Hùng như trong các hợp đồng đặt cọc đã ký kết. GCN của tôi anh H đang cầm, tôi đã nhận 2.500.000.000 đồng của anh H, số tiền còn thiếu theo các hợp đồng là 344.000.000 đồng.

* **Anh K trình bày như sau:**

Ngày 15/12/2021 tại Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội tôi và ông Nguyễn Việt H; sinh năm 1970; hộ khẩu thường trú: Xuân Bách, Quang Tiến, Sóc Sơn, Hà Nội cùng với ông Ngô Xuân D; sinh năm 1971; hộ khẩu thường trú: Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội, tiến hành đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng 180m2 đất trên theo GCN. Ông H đã đưa tôi số tiền 200.000.000 đồng để đặt cọc cho ông D.

Tiếp theo ngày 21/12/2021 tại Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội, ông H tiếp tục đưa tôi số tiền 300.000.000 đồng để đặt cọc tiếp cho ông D để thực hiện việc chuyển nhượng 180m2 đất trên.

Tiếp theo ngày 16/01/2022 tại Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội, ông H và ông D đã hủy 02 giấy đặt cọc của tôi với anh D trên thì hoàn toàn đồng ý và không thắc mắc gì vì là tiền của ông H và anh D hoàn toàn biết việc này. Ông H và ông Dtiếp tục ký hợp đồng đặt cọc với số tiền 1.500.000.000 đồng (trong đó có 500.000.000 đồng tôi đã đặt cọc với ông D) tôi nhất trí và không thắc mắc gì.

Sau đó việc ông H và ông D tiếp tục đặt cọc thêm và giải quyết như thế nào là việc của ông H và ông D.

Tôi từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt tại toàn bộ quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử tại các cấp tòa án.

Ngày 09/11/2022, Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ diện tích 180m2 đất (gồm 150 đất thổ cư và 30m2 đất vườn, đất trồng cây lâu năm cũng là cách gọi khác) chuyển nhượng, nằm trong diện tích 450m2 đất tại GCN cấp cho ông Ngô Xuân D tại Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội.

Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì :

- Diện tích đất ông Dương đang quản lý sử dụng là 592,9m2.
- Diện tích các bên chuyển nhượng là 179m2 (trong đó có 143,8m2 trong Giấy chứng nhận và 35,2m2 là đất công).
- Trên đất chuyển nhượng có các cây nhỏ ông D không có ý kiến gì về giá trị các cây này.

Ngày 21/02/2023, Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn đã tiến hành xác minh tại UBND xã Hiền Ninh, cụ thể như sau:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K279878 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 08/4/1997 cho ông Ngô Xuân Dư tại Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội thì ông D được cấp với diện tích đất là 450m2, trong đó có : 300m2 đất ở ; đất trồng cây lâu năm : 150m2.

Tuy nhiên, hiện tại ông D đang sử dụng là 592,9m2, trong đó có 450m2 đất theo Giấy chứng nhận còn lại là đất công.

Trường hợp nếu ông D chuyển nhượng đất công là vi phạm pháp luật về các quy định của luật đất đai.

Tại phiên tòa ngày 23/3/2023, ông H đề nghị ông D chuyển nhượng và bàn giao đủ 180m2 đất (gồm 150 đất thổ cư và 30m2 đất vườn, đất trồng cây lâu năm cũng là cách gọi khác) theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết vì ông đã giao 2.500.000.000 đồng cho ông D là gần đủ tiền chuyển nhượng. Ông H đề nghị tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán ngay số tiền còn thiếu là 344.000.000 đồng cho ông D. Nếu ông D không giao đủ đất theo hợp đồng đặt cọc thì đề nghị ông D phải trả lại tiền cọc là 2.500.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc theo đúng hợp đồng đã ký kết là 2.500.000.000 đồng. Tổng cộng là 5.000.00.000 đồng.

Ông D cũng đồng ý chuyển nhượng và bàn giao đủ 180m2 đất (gồm 150 đất thổ cư và 30m2 đất vườn, đất trồng cây lâu năm cũng là cách gọi khác) theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Do diện tích các bên chuyển nhượng là 180m2 đất, nhưng khi đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ phần diện tích chuyển nhượng thì chỉ có diện tích 143,8m2 trong Giấy chứng nhận, còn 35,2m2 đất công. Ông D đồng ý chuyển nhượng, bàn giao phần diện tích 36,2m2 còn lại tại phần sân trước nhà hoặc phần bếp phía sau nhà ông D cho ông H để có đủ 180m2 đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết và ông H phải thanh toán ngay số tiền còn thiếu là 344.000.000 đồng cho ông D.

Ông H đồng ý với việc ông D chuyển nhượng, bàn giao phần diện tích 36,2m2 còn lại tại phần sân trước hoặc phần bếp phía sau nhà ông D cho ông H để có đủ 180m2 đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết và ông H đã chuẩn bị tiền để thanh toán ngay số tiền còn thiếu là 344.000.000 đồng cho ông D. Mặc dù diện tích 180m2 đất này có phần đường đi ra ngõ sau là nhỏ không thuận lợi để kinh doanh sinh lời.

Ông H và ông D đề nghị hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa, cho các bên 07 ngày để các bên hoàn tất thủ tục đo vẽ rồi chuyển nhượng và bàn giao đủ 180m2 đất theo các thỏa thuận trên.

Vào hồi 10h30 ngày 23/3/2023, ông H, ông D, luật sư của ông D, Thẩm phán, Kiểm sát viên, Công ty đo đạc đã đến nhà ông D ở Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội để chứng kiến việc ông H và ông D xác định diện tích 180m2 đất (gồm 150 đất thổ cư và 30m2 đất vườn, đất trồng cây lâu năm cũng là cách gọi khác) chuyển nhượng, nhưng lúc này thì ông D không đồng ý xác định, chuyển nhượng, bàn giao diện tích 36,2m2 đất còn lại để chuyển nhượng cho ông H tại phần sân trước nhà hoặc tại phần bếp phía sau nhà ông D.

Tại phiên tòa ngày 30/3/2023, ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông hoàn toàn không biết trong phần đất chuyển nhượng 180m2 đất có 35,2m2 đất công, ông cũng chỉ cần ông D giao đủ 180m2 đất trong GCN để hoàn tất hợp đồng. Nay ông D không chuyển nhượng đủ diện tích 180m2 đất (gồm 150 đất thổ cư và 30m2 đất vườn, đất trồng cây lâu năm cũng là cách gọi khác) cho ông thì đề nghị ông D phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 2.500.000.000 đồng. Về tiền phạt cọc: Qua phần tranh tụng, ông thấy rằng do mình xem xét hiện trạng không kỹ, thiếu thông tin nên chỉ đề nghị phạt cọc ông D với số tiền là 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 4.500.000.000 đồng. Luật sư ông D trình bày: Trong quá trình giao kết hợp đồng ông D luôn thể hiện sự nhất quán trọng việc thiện chí bán 180m2 đất trên thực tế đang sử dụng (rộng 6m, sâu 30m), có xây mốc giới tường bao rõ ràng cho ông H. Ngay tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc lần đầu tiên thì ông H là người trực tiếp đo đạt, xác minh, kiểm tra vị trí mốc giới, ông H biết rõ diện tích đất trong GCN của ông D là 450m2 đất thổ cư. Các bên thỏa thuận mua đất thổ cư và 30m2 đất vườn. Điều này thể hiện, ông H biết rất rõ diện tích đất trong GCN tại thời điểm ký hợp đồng chỉ có 150m2 trong GCN và phần diện tích đất 30m2 đất vườn trong thỏa thuận là đất chưa được cấp GCN mà ông D đang quản lý, sử dụng, nhưng ông H vẫn đồng ý đặt cọc, cho nên việc giao kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa, ép buộc. Khi giao kết hợp đồng, ông D hoàn toàn không biết diện tích đất ông bán cho ông H là có phần diện tích chưa được cấp GCN, chỉ khi phía địa chính về đo đạt và ông H thông báo thì ông D mới biết có phần diện tích này. Trong thỏa thuận đặt cọc ngày 16/01/2022 thì thời hạn đặt cọc đến ngày 25/02/2022, ông Dương đã giao toàn bộ hồ sơ pháp lý để ông H làm thủ tục sang tên và nộp thuế. Ông H ép ông D giảm tiền chuyển nhượng đất từ 15.800.000 đồng/1m2 xuống còn 3.000.000 đồng/1m2 là ông H có lỗi trong việc giao kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Tính đến ngày 25/02/2022 các bên đã đặt cọc trước số tiền 2.500.000.000 đồng. Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn xác minh, trong 180m2 đất của ông D đã đặt cọc có 143,8m2 trong Giấy chứng nhận. Do đó, đối với phần diện tích 143,8m2 trong Giấy chứng nhận hoàn toàn đáp ứng đầy đủ điều kiện chuyển nhượng quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Đối với phần diện tích 35,2m2 đất hành lang an toàn giao thông và chưa được cấp GCN thì phần diện tích này được xác định vô hiệu.

Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên trong giao dịch, đề nghị :

1. Công nhận hiệu lực của một phần hợp đồng đặt cọc đối với diện tích đất đã được cấp GCN tương ứng với 143,8m2 đất.

2. Tuyên 35,2m2 đất thuộc đất hành lang an toàn giao thông và chưa được cấp GCN là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Xác định ông H là bên có lỗi trong việc giao kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc. Ông H hoàn toàn biết phần đất chuyển nhượng đã có phần đất công khi đo vẽ ngày 17/12/2021 mà ông D đã thông báo cho ông H nhưng vẫn tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc. Ông H cũng có lỗi khi không hoàn tất thủ tục sang tên đối với phần đất chuyển nhượng.

Ông D trình bày: Ông hoàn toàn nhất trí với ý kiến của luật sư vừa trình bày. Ông đã chỉ cho ông H diện tích đất thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng là 180m2 (rộng 6m, dài 30m2) trong khuôn viên đất ông đang quản lý, sử dụng để chuyển nhượng, nếu thiếu, thừa đất một tý thì chúng tôi cộng, trừ tiền. Ông vẫn có nguyện vọng chuyển nhượng cho ông H diện tích đất 143,8m2 đất (gồm 100 đất thổ cư và 43,8m2 đất vườn, đất trồng cây lâu năm cũng là cách gọi khác), bởi vì ông chỉ chuyển nhượng phần đất 180m2 (rộng 6m, dài 30m2) thôi, chứ lấy thêm đất vào sân trước hoặc bếp sau cho đủ 180m2 đất thì ông không đồng ý. Ông sẽ bàn giao 35,2m2 đất thuộc đất hành lang an toàn giao thông và chưa được cấp GCN với giá 15.800.000 đồng/1m2 cho ông H, còn ông H yêu cầu ông bàn giao 35,2m2 đất thuộc đất hành lang an toàn giao thông và chưa được cấp GCN với giá 3.000.000 đồng/1m2 cho ông H thì ông không đồng ý. Ngày 17/12/2021 ông cũng đã thông báo cho ông H biết, diện tích đất ông đang quản lý là 589,3m2 chứ không phải 450m2 theo như GCN đã cấp. Việc ông H nói là ông bảo ông H: Đất lưu không, đất công là phần đất không chuyển nhượng là không đúng.

Theo Vi bằng ngày 21/3/2023 thì Giấy bồi thêm tiền cọc ngày 25/02/2022 thì ông nhận của ông H số tiền 2.500.000.000 đồng, các chữ viết thêm của ông Hùng : *"bán đất phia trước giáp đường nhựa"; "21/12/2021: A Dương đồng ý bán 180m2 đất thổ cư lâu dài"; "Hai bên sẽ ra làm công chứng và thanh toán sau khi A D bàn giao 180m2 đất ở trong bìa"*. Ông D không chấp nhận các chữ viết thêm này trong Giấy bồi thêm tiền cọc ngày 25/02/2022 và đề nghị hội đồng xét xử xem xét đánh giá chứng cứ. Còn các giấy đặt cọc khác ông D không có ý kiến gì.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng quy định của pháp luật; Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Anh K là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Lỗi phần nhiều trong hợp đồng đặt cọc này là của ông D vì chưa xác định rõ diện tích đất theo GCN của mình khi chuyển nhượng cho ông H, ông D cũng đã biết mình đang quản lý sử dụng một phần đất công thuận tiện ra đường liên huyện, nhưng không thông báo rõ cho ông H, khi các bên đã có phương án thỏa thuận phù hợp để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì không đồng ý thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký kết với ông Hùng dù đã nhận số tiền đặt cọc tương đương với 87% số tiền chuyển nhượng.

Còn ông H thì thấy diện tích đất chuyển nhượng thuận lợi, nhưng xem xét hiện trạng không kỹ, thiếu thông tin, dẫn đến đặt cọc rất nhiều tiền.

Ông D và ông H đều có lỗi trong hợp đồng đặt cọc này. Căn cứ vào các phân tích nêu trên, thì ông D có lỗi 80%, ông H có lỗi 20% trong giao dịch hợp

đồng đặt cọc này.

Đề nghị hội đồng xét xử xem xét như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H đối với ông D.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 16/01/2022 và Giấy bồi thêm tiền cọc ngày 25/02/2022 để đảm bảo hợp đồng chuyển nhượng diện tích 180m2 đất nằm trong diện tích 450m2 đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K279878 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 08/4/1997 cho ông Ngô Xuân D tại Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội là vô hiệu.

3. Buộc ông D phải trả lại tiền đã nhận cọc là 2.500.000.000 đồng. Ông D phải chịu tiền phạt cọc theo lỗi 80% là 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng thì ông D phải thanh toán cho H số tiền là 4.500.000.000 đồng.

4. Án phí: Trả lại ông H số tiền tạm ứng án phí. Ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, đánh giá đầy đủ, khách quan tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp: Ngày 15/12/2021 và ngày 21/12/2021 tại Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội thì ông H, ông D, anh K có giao dịch ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích 180m2 đất (gồm 150 đất thổ cư và 30m2 đất vườn, đất trồng cây lâu năm cũng là cách gọi khác) nằm trong diện tích 450m2 đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 6, theo GCN. Ngày 16/01/2022 và ngày 25/02/2022 ông H, ông D đã hủy 02 giấy đặt cọc của anh K với ông D, rồi ông H và ông D tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo hợp đồng chuyển nhượng diện tích 180m2 đất trên. Do các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng 180m2 đất nên đã dẫn đến tranh chấp. Ngày 05/8/2022 ông H đã khởi kiện ông D tại Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn. Đây là tranh chấp về giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có địa chỉ tại thôn Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội nên Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. Anh K là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 612/2019/HĐTC lập ngày 26/4/2019 tại Văn phòng công chứng An Cường thì ông D là chủ sử dụng hợp pháp đối với GCN. Cho nên, ông D có quyền nhận đặt cọc, chuyển nhượng đối với GCN.

Anh K thừa nhận số tiền 500.000.000 đồng đã giao cho ông D là tiền của ông H. Tổng cộng số tiền đặt cọc ông D xác nhận với ông H là 2.500.000.000 đồng. Bà L vợ ông H đã xác nhận số tiền 2.500.000.000 đồng là tài sản riêng của ông H. Do đó, ông H có quyền đặt cọc, nhận chuyển nhượng đối với GCN được pháp luật bảo vệ.

Ngày 16/01/2022 và ngày 25/02/2022 ông H, ông D đã hủy 02 giấy đặt cọc của anh K với ông D, rồi ông H và ông D tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo hợp đồng chuyển nhượng diện tích 180m2 đất nằm trong diện tích 450m2 đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 6, theo GCN. Hội đồng xét xử thấy rằng các hợp đồng đặt cọc trên giữa ông D và ông H để đảm bảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại diện tích 180m2 đất (gồm 150 đất thổ cư và 30m2 đất vườn, đất trồng cây lâu năm cũng là cách gọi khác) nằm trong diện tích 450m2 đất tại GCN tại Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội là đúng quy định pháp luật.

Các bên đã tham gia ký kết, thực hiện các giao dịch dân sự phải có các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2]. Thực hiện hợp đồng đặt cọc trên, thì số tiền 2.500.000.000 đồng là tiền ông Hùng đã giao cho ông D để thực hiện hợp đồng đặt cọc, số tiền này được các bên thừa nhận nên tòa công nhận.

[2.3]. Ngày 17/12/2021 ông D cung cấp Hồ sơ kỹ thuật thửa đất theo GCN cho ông H, trong đó đã xác định hiện trạng thửa đất theo GCN mà ông D đang quản lý có diện tích là 589,3m2 chứ không phải 450m2 theo như GCN đã cấp. Qua trao đổi, thỏa thuận thì ông D cũng không nói rõ cho ông H biết trong diện tích 180m2 đất (gồm 150 đất thổ cư và 30m2 đất vườn, đất trồng cây lâu năm cũng là cách gọi khác) đặt cọc, chuyển nhượng thì có phần đất nào khác nằm ngoài GCN mà các bên đã thỏa thuận đặt cọc.

Ngày 23/3/2022 Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh huyện Sóc Sơn đã điều chỉnh mục đích sử dụng đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K279878 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 08/4/1997 cho ông Ngô Xuân Dương tại Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội thành : Đất ở : 300m2 ; Thời gian sử dụng đất lâu dài. Đất trồng cây lâu năm : 150m2 ; Thời hạn sử dụng đất đến ngày 01/7/2064.

Sau khi đo vẽ kỹ thuật thửa đất chuyển nhượng, xác định hiện trạng với GCN, các tọa độ chính xác vào tháng 4/2022, thì ông Hùng mới biết, trong diện tích 180m2 đất (gồm 150 đất thổ cư và 30m2 đất vườn, đất trồng cây lâu năm cũng là cách gọi khác) nằm trong diện tích 450m2 đất tại GCN mà các bên đặt cọc chuyển nhượng thì diện tích thực tế là 179m2 (trong đó chỉ có 143,8m2 trong GCN gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm, còn lại 35,2m2 là đất công).

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/01/2022 thì các bên vẫn xác định diện tích chuyển nhượng là 180m2 đất. Ngày 25/02/2022 ông D nhận của ông H số tiền đặt cọc tổng cộng là 2.500.000.000 đồng (tương đương với 158,2m2 đất theo GCN) thì ông D phải đảm bảo chuyển nhượng, bàn giao cho ông H 180m2 đất theo thỏa thuận.

Ông H đề nghị ông D bào giao đủ 180m2 đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký

kết, nếu ông D không giao đủ đất thì ông H đề nghị ông D phải chịu phạt cọc theo đúng hợp đồng đã ký kết.

Ông D chỉ đồng ý chuyển nhượng diện tích 143,8m2 đất trong GCN và bàn giao 35,2m2 là đất công cho ông H vẫn với giá 15.800.000 đồng/1m2 và đề nghị ông H thanh toán nốt số tiền còn thiếu là 344.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ngày 23/3/2023 ông D đã đồng ý chuyển nhượng và bàn giao đủ 180m2 đất (gồm 150 đất thổ cư và 30m2 đất vườn, đất trồng cây lâu năm cũng là cách gọi khác) gồm diện tích 143,8m2 đất trong GCN đã đo vẽ và 36,2m2 đất theo GCN chưa đo vẽ cho ông H theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Tuy nhiên khi các bên đến diện tích đất chuyển nhượng để đo vẽ, bàn giao, nhận tiền thì ông D không đồng ý nữa.

Xét thấy, ông D đã nhận của ông H số tiền đặt cọc là 2.500.000.000 đồng, tương đương với diện tích 158,2m2 đất mà không chuyển nhượng đủ 180m2 đất trong GCN cho ông H thì ông D đã vi phạm nghiêm trọng đối với ông H các nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc trên, mà các bên đã có ý kiến nhất trí tại phiên tòa ngày 23/3/2023.

Như vậy, lỗi phần nhiều trong hợp đồng đặt cọc này là của ông D vì chưa xác định rõ diện tích đất theo GCN của mình khi chuyển nhượng cho ông H, ông D cũng đã biết mình đang quản lý sử dụng một phần đất công thuận tiện ra đường liên huyện, nhưng không thông báo rõ cho ông H, khi các bên đã có phương án thỏa thuận phù hợp để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì không đồng ý thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký kết với ông H dù đã nhận số tiền đặt cọc tương đương với 87% số tiền chuyển nhượng.

Còn ông Hùng thì thấy diện tích đất chuyển nhượng thuận lợi, nhưng xem xét hiện trạng không kỹ, thiếu thông tin, dẫn đến đặt cọc rất nhiều tiền.

Ông D và ông H đều có lỗi trong hợp đồng đặt cọc này. Căn cứ vào các phân tích nêu trên, thì ông D có lỗi 80%, ông H có lỗi 20% trong giao dịch hợp đồng đặt cọc này.

Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H đối với ông D là có căn cứ và được chấp nhận. Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 16/01/2022 và Giấy bồi thêm tiền cọc ngày 25/02/2022 giữa ông Nguyễn Việt H và ông Ngô Xuân D.

[2.4]. Về việc nhận tiền đặt cọc, trả tiền đặt cọc, phạt cọc: Ông D đã nhận khoản tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng của ông H, nên ông D phải có nghĩa vụ trả lại khoản tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng cho ông H. Tại phiên tòa ông H đề nghị phạt cọc ông D với số tiền 2.000.000.000 đồng. Chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông H đối với ông D, buộc ông D phải chịu tiền phạt cọc theo lỗi 80% của số tiền 2.500.000.000 đồng là 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng ông D phải thanh toán cho H số tiền là 4.500.000.000 đồng.

[2.5]. Việc luật sư của ông D đề nghị công nhận hiệu lực của một phần hợp đồng đặt cọc đối với diện tích đất đã được cấp GCN tương ứng với 143,8m2 đất là không phù hợp với ý kiến của các bên đương sự nên không được chấp nhận.

Về Vi bằng ngày 21/3/2023 thì hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của ông D, không công nhận các phần chữ ghi thêm của ông H vào Giấy bồi thêm tiền cọc ngày 25/02/2022.

Việc Luật sư và bị đơn cho rằng ông H đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc là đến ngày 25/02/2022 thì phải làm thủ tục công chứng sang tên là không có cơ sở vì để thực hiện ký kết hợp đồng công chứng sang tên thì ông D phải đo vẽ rõ diện tích đất chuyển nhượng theo GCN, không những thế ông D đã nhận tiền của ông H với diện tích 158,2m2 đất theo GCN là nhiều hơn so với diện tích 143,8m2 đất trong GCN nếu ký chuyển nhượng.

Việc ông D đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông H bàn giao 35,2m2 là đất công cho ông H vẫn với giá 15.800.000 đồng/1m2 và đề nghị ông H thanh toán nốt số tiền còn thiếu là 344.000.000 đồng là không đúng quy định pháp luật vì đất công cấm các bên đương sự chuyển nhượng.

Việc đề nghị tuyên 35,2m2 đất thuộc đất hành lang an toàn giao thông và chưa được cấp GCN là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu không được chấp nhận vì ông D đã có lỗi khi không thông báo cho ông H biết trong diện tích đất chuyển nhượng có một phần đất công mà ông D đang quản lý.

Các trình bày khác của các đương sự không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Các trình bày khác của các đương sự, luật sư không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[2.6]. Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn tại phiên tòa là phù hợp phần nhiều với quy định của pháp luật và kết quả nghị án của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3]. Án phí: Trả lại ông H số tiền tạm ứng án phí. Ông D phải chịu án phí theo giá ngạch.

Bởi các lẽ trên!

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 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 116; 117; 328; 387; 393; 401 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban th□ờng vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

- Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt H đối với ông Ngô Xuân D về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc .

2. Xác định ông Ngô Xuân D đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/01/2022 ; theo Giấy bồi thêm tiền cọc ngày 25/02/2022 ; theo Thỏa thuận về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc tại phiên tòa ngày 23/3/2023 giữa ông Nguyễn Việt H và ông Ngô Xuân D vì đã không chuyển nhượng đủ 180m2 đất (gồm 150 đất thổ cư và 30m2 đất vườn, đất trồng cây lâu năm cũng là cách gọi khác) nằm trong diện tích 450m2 đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K279878 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 08/4/1997 cho ông Ngô Xuân D tại Ninh Môn, Hiền Ninh, Sóc Sơn, Hà Nội.

3. Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 16/01/2022 và Giấy bồi thêm tiền cọc ngày 25/02/2022 giữa ông Nguyễn Việt H và ông Ngô Xuân D.

4. Buộc ông Ngô Xuân D phải trả cho ông Nguyễn Việt H số tiền đã nhận đặt cọc là 2.500.000.000 đồng. Ông Ngô Xuân D phải thanh toán cho ông Nguyễn Việt H số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 4.500.000.000 đồng.

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

5. Án phí: Trả lại ông Nguyễn Việt H số tiền tạm ứng án phí là 21.000.000 đồng mà anh Nguyễn Văn K đã nộp thay ông Nguyễn Việt H tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo biên lai số 0005375 ngày 03/10/2022.

Ông Ngô Xuân D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch là 112.500.000 đồng.

6. Về quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Việt H, ông Ngô Xuân D có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Nguyễn Văn Kcó quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày giao nhận bản án hoặc trong hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết bản án.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Những người tham gia tố tụng;
- VKSND huyện Sóc Sơn;
- TAND TP. Hà Nội;
- Chị cục THADS huyện Sóc Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

TRẦN NGỌC HÒA