

Bản án số: 90/2025/DS-ST
Ngày 30-5-2025
V/v: Tranh chấp về Hợp đồng
đặt cọc và đòi tiền.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Quang Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Huy

Ông Nguyễn Huy Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hạnh - Thư ký Toà án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ánh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 146/2024/TLST-DS ngày 16/10/2024 về việc: Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25//2025/QĐXX-DSST ngày 26/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2025/QĐST-DSST ngày 26/4/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 06/2025/QĐST-DS ngày 14/5/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Văn N, sinh năm 1985

Nơi ở hiện nay tại: Số 44 phố T, phường T, quận T, thành phố Hà Nội.

- Bị đơn: Bà Đàm Thị G, sinh năm 1982; vắng mặt;

Chị **Lê Thị P**, sinh năm 2006; vắng mặt;

Chị **Lê Thị Thùy D**, sinh năm 2008; vắng mặt;

Nơi ở hiện nay tại: Chợ B, xã D, huyện G, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:* Bà Đàm Thị G cùng hai con là Lê Thị P và Lê Thị Thùy D đã đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng lại cho tôi toàn bộ phần tài sản mà bà G cùng hai con được hưởng thừa

kế là một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 13(2) + 14, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại địa chỉ: 137-139 đường K, xã D, huyện G, thành phố Hà Nội, diện tích sử dụng: 246m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 868160, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0788, số QĐ: 1370/QĐ-UB MS: 577063 do UBND huyện G cấp ngày 30/12/2005 đứng tên người sử dụng đất là: cụ Nguyễn Thị N1 và ông Lê Ngọc H). Theo đó, ngày 18/01/2023, tôi đã ký kết hợp đồng đặt cọc với bà G, chị P và chị D.

Nội dung Hợp đồng đặt cọc như sau:

- Bà G cùng hai con đang được quản lý tài sản là căn nhà cấp 4 và 86m² quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 13(2) + 14, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại địa chỉ: 137-139 đường K, xã D, huyện G, thành phố Hà Nội, trên tổng diện tích sử dụng là 246m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 868160, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0788, số QĐ: 1370/QĐ-UB MS: 577063 do UBND huyện G cấp ngày 30/12/2005 đứng tên người sử dụng đất là: cụ Nguyễn Thị N1 và ông Lê Ngọc H). *Bà G cho biết hiện trạng quản lý sử dụng đất của bà G cùng hai con được thể hiện theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty cổ phần đo đạc địa chính và công trình G1 lập ngày 16/10/2021 (mà bà G cung cấp cho tôi).* Cụ N1 và ông H đều đã mất, trong khi thửa đất trên chưa phân chia thừa kế nên chưa xác định bà G cùng hai con được hưởng bao nhiêu tài sản trong khối tài sản này. Tuy nhiên, bà G cùng hai con cần tiền nên muốn bán toàn bộ phần tài sản mà bà G cùng hai con được hưởng trong khối tài sản thừa kế của cụ N1 và ông H nêu trên với tổng giá trị là **5.500.000.000 đồng**.

- Để đảm bảo sau khi thửa đất đủ điều kiện giao dịch bên nhận đặt cọc sẽ chuyển nhượng và bên đặt cọc sẽ đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hai bên đã thống nhất đặt cọc số tiền là **4.500.000.000 đồng**.

- Khi hoàn tất các thủ tục và tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng thì bên đặt cọc phải thanh toán số tiền còn lại cho bên nhận đặt cọc là **1.000.000.000 đồng**.

- Bà G cùng hai con cam kết:

+ Diện tích chuyển nhượng cho tôi tối thiểu là 86m², trường hợp bà G cùng hai con được chia thừa kế ít hơn 86m² (tức là diện tích chuyển nhượng thấp hơn 86m²) thì bà G cùng hai con phải trả lại cho tôi số tiền là 64.000.000 đồng/m² nhân với tổng số mét vuông bị thiếu hụt so với 86m² ban đầu đã cam kết chuyển nhượng.

+ Ủy quyền cho tôi thực hiện toàn bộ các thủ tục chia thừa kế, tách thửa đất (và các thủ tục tố cáo, khởi kiện, khiếu nại... nếu có) để cơ quan có thẩm quyền công nhận phần tài sản thừa kế của bà G cùng hai con, làm cơ sở cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

+ Khi được hưởng thừa kế theo quy định phải tạo mọi điều kiện và phối hợp để ký và thực hiện các thủ tục nhằm hoàn thiện việc sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi. Trường hợp vi phạm cam kết này hoặc không thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi được thừa kế theo quy định thì phải trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc gấp 03 lần số tiền đặt cọc.

Quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc:

- Ngay khi ký kết hợp đồng đặt cọc, tôi đã giao toàn bộ số tiền đặt cọc là **4.500.000.000 đồng** bằng tiền mặt cho bà G cùng hai con (nội dung đã được xác nhận tại Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc).

- Ngày 12/3/2023, bà G đã đại diện cho hai con lập và ký “Giấy chuyển nhượng và bàn giao nhà đất” và tiến hành bàn giao nhà đất trên thực địa cho tôi toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt.

- Do việc thừa kế tài sản có sự tranh chấp nên bà G cùng hai con đã ủy quyền cho tôi thực hiện thủ tục khởi kiện chia tài sản thừa kế cho bà G cùng hai con. Tôi đã thay mặt bà G cùng hai con bà G thực hiện các thủ tục pháp lý và tham gia tố tụng theo quy định. Ngày 30/9/2023, Tòa án nhân dân huyện G đã đưa ra xét xử vụ án bản án số 142/2023/DS-ST tuyên xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đàm Thị G với anh Lê Ngọc H1 và anh Lê Ngọc Q.

+ Chia cho bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P và chị Lê Thị Thùy D được quyền quản lý, sử dụng chung **76,4m²** đất trị giá 3.056.000.000 đồng, có vị trí, kích thước và mốc giới được xác định bởi các điểm: 1, 2, 3, 13, 1 (Sơ đồ kỹ thuật thửa đất kèm theo bản án). Bà G, chị P, chị D được quyền sở hữu căn nhà cấp 4, lợp mái tôn có diện tích là 76,4m², phía trên nhà cấp 4 có lợp thêm mái proximang.

+ Buộc anh Lê Ngọc H1 phải thanh toán chênh lệch giá trị tài sản cho bà G, chị P và chị D số tiền là **595.000.000 đồng**.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P và chị Lê Thị Thùy D, mỗi người phải chịu **48.510.000 đồng** án phí dân sự sơ thẩm. Bà G đã nộp 11.412.500 đồng tạm ứng án phí dân sự tại Chi cục thi hành án huyện G, nay bà G nộp tiếp số tiền **37.097.500 đồng**.

Do các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị nên bản án dân sự số 142/2023/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện G ngày 30/9/2023 nêu trên đã có hiệu lực pháp luật.

Ngoài số tiền đặt cọc 4,5 tỷ đồng, trong quá trình giải quyết công việc, bà G đã yêu cầu tôi ứng trước số tiền thanh toán còn lại của việc chuyển nhượng quyền

sử dụng đất nên tôi đã thanh toán thêm cho bà G tổng số tiền là **786.000.000 đồng**. Số tiền này tôi đưa cho bà G thành nhiều lần (cả tiền mặt và chuyển khoản).

Như vậy, tính từ thời điểm thỏa thuận đặt cọc (ngày 18/01/2023) đến ngày 25/3/2024, tôi đã thanh toán cho bà G tổng số tiền **5.286.000.000 đồng**. Trong đó: số tiền đặt cọc để mua tài sản của bà G cùng hai con bà G là **4.500.000.000 đồng**; thanh toán trước số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là **786.000.000 đồng**. Bà G và hai con đã cam kết với tôi sẽ nộp án phí và thực hiện các thủ tục còn lại tại cơ quan thi hành án và cơ quan đăng ký đất đai để được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho bà G cùng hai con, sau đó sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên cho tôi. Ngược lại, khi ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng, tôi phải thanh toán nốt số tiền còn lại cho bà G là **214.000.000 đồng**.

Tuy nhiên, kể từ khi Bản án có hiệu lực đến nay, bà G cùng hai con cố tình tránh mặt tôi, không phối hợp để thực hiện nghĩa vụ nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm tại cơ quan thi hành án và tiến hành các thủ tục tiếp theo tại Cơ quan đăng ký đất đai để xin cấp giấy chứng nhận đứng tên bà G cùng hai con theo quyết định tại Bản án. Mặc dù tôi sẵn sàng ứng trước tiền để cho bà G cùng hai con nộp án phí, tôi cũng sẵn sàng nhận ủy quyền để thay mặt bà G cùng các con tiến hành các thủ tục tại cơ quan thi hành án và các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận nhưng bà G và các con không thiện chí hợp tác. Tôi đã gọi điện thoại hẹn gặp nhiều lần để làm việc, thậm chí sang nhà tìm gặp bà G nhưng bà G tìm nhiều lý do để tránh mặt nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận đặt cọc và theo Giấy chuyển nhượng nhà đất đã ký kết với tôi.

Qua nội dung trình bày nêu trên, có thể thấy tôi đã tuân thủ các nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc và Giấy chuyển nhượng và bàn giao nhà đất (đã được lập và ký kết giữa hai bên), cụ thể: đã bàn giao toàn bộ số tiền cọc 4,5 tỷ đồng cho bà G cùng hai con; thực hiện đúng và đầy đủ công việc được ủy quyền, tham gia tố tụng thay bà G cùng hai con; thậm chí tôi còn thanh toán trước một phần số tiền mua nhà đất còn lại cho bà G. Kết quả là bà G cùng hai con đã được Tòa án công nhận nhà đất được hưởng thừa kế gồm một căn nhà cấp 4 và 76,4m² trong tổng số 246m² đất di sản thừa kế. Tuy nhiên, bà G cùng chị P và chị D đã vi phạm nghĩa vụ với tôi theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2023, cụ thể như sau:

- Bà G cùng hai con cam kết chỉ có 7 người thuộc hàng thừa kế của ông H và cụ N1 nhưng quá trình khởi kiện lại có 8 người thuộc hàng thừa kế; cam kết diện tích chuyển nhượng tối thiểu là 86m² nhưng thực tế Tòa án chỉ công nhận cho bà G được hưởng 76,4m².

- Bà G cùng hai con cam kết khi được chia thừa kế sẽ tạo điều kiện và phối hợp để tiến hành các thủ tục nhằm hoàn thiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận cho bà G cùng hai con, sau đó chuyển nhượng và sang tên quyền sử dụng đất cho tôi nhưng thực tế khi bà G được Tòa án chia thừa kế bởi bản án có hiệu lực pháp luật thì bà G cùng hai con cố tình không thực hiện các nghĩa vụ (nộp án phí và thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận tại cơ quan đăng ký đất đai) để trốn tránh nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tôi.

Căn cứ theo thỏa thuận đặt cọc hai bên đã ký kết thì bên vi phạm (bà G cùng chị P, chị D) phải thực hiện các nghĩa vụ sau đây với tôi (bên bị vi phạm):

+ Tiến hành các thủ tục và nộp án phí dân sự sơ thẩm tại cơ quan thi hành án; tiến hành các thủ tục kê khai, xin cấp giấy chứng nhận theo bản án tại cơ quan đăng ký đất đai và các cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận theo Bản án; sau khi được cấp giấy chứng nhận thì phải ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi. Đồng thời phải trả tôi số tiền là: $64.000.000 \text{ đồng} \times 9,6\text{m}^2 = \mathbf{614.000.000 \text{ đồng}}$ (theo mục 2 Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc) vì diện tích được Tòa án công nhận bị thiếu hụt $9,6\text{m}^2$ so với cam kết ban đầu tại Hợp đồng đặt cọc.

+ Trường hợp bà G cùng hai con không thực hiện nghĩa vụ trên thì phải trả cho tôi số tiền cọc và phạt cọc là: **18.000.000.000 đồng** (Mười tám tỷ đồng); đồng thời trả lại cho tôi toàn bộ số tiền tôi đã ứng trước tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là **786.000.000 đồng** (theo điểm e, khoản 1, Điều 2 Hợp đồng đặt cọc). Tổng số tiền bà G cùng hai con phải trả cho tôi do vi phạm Hợp đồng đặt cọc là: **18.786.000.000 đồng**.

Từ những nội dung trình bày nêu trên, kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện G giải quyết cho tôi các yêu cầu sau đây:

1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2023, giữa bên đặt cọc là ông Vũ Văn N với bên nhận đặt cọc là bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P và chị Lê Thị Thùy D. Đồng thời buộc bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P và chị Lê Thị Thùy D phải:

- Thực hiện các nghĩa vụ/thủ tục theo quy định pháp luật tại cơ quan thi hành án, cơ quan đăng ký đất đai và các cơ quan có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận cho bà G cùng hai con theo bản án, sau đó chuyển nhượng và sang tên tài sản là quyền sử dụng $76,4\text{m}^2$ đất, có vị trí, kích thước và mốc giới được xác định bởi các điểm: 1, 2, 3, 13, 1 (Sơ đồ kỹ thuật thửa đất kèm theo bản án số 142/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện G) và quyền sở hữu căn nhà cấp 4 có diện tích là $76,4\text{m}^2$ gắn liền với quyền sử dụng đất cho tôi.

- Trả lại tôi số tiền chênh lệch do diện tích đất cam kết chuyển nhượng bị thiếu hụt là **614.000.000 đồng**.

2. Trường hợp Tòa án không chấp nhận theo nội dung trên, tôi đề nghị Tòa án buộc bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P và chị Lê Thị Thùy D trả cho tôi các khoản tiền theo thỏa thuận đặt cọc gồm: Tiền đặt cọc, tiền phạt cọc và tiền tạm ứng trước tiền mua nhà đất. Cụ thể:

- Tiền đặt cọc là: 4.500.000.000 đồng;
- Tiền phạt cọc là: 13.500.000.000 đồng;
- Tiền tạm ứng thanh toán tiền mua nhà đất là 786.000.000 đồng;
- Tổng cộng là: **18.786.000.000 đồng**.

** Bị đơn - bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P, chị Lê Thị Thùy D đã được Toà án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Toà án nhưng các bị đơn không đến Toà án để làm việc và cũng không gửi ý kiến trình bày về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Tại phiên tòa, Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Buộc bà Đàm Thị G, cháu P, cháu D phải thực hiện các nghĩa vụ/thủ tục theo quy định pháp luật tại cơ quan thi hành án, cơ quan đăng ký đất đai và các cơ quan có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận cho bà G cùng hai con theo bản án, sau đó chuyển nhượng và sang tên tài sản là quyền sử dụng 76,4m² đất, có vị trí, kích thước và mốc giới được xác định bởi các điểm: 1, 2, 3, 13, 1 (Sơ đồ kỹ thuật thửa đất kèm theo bản án số 142/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của TAND huyện G) và quyền sở hữu căn nhà cấp 4 có diện tích là 76,4m² gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn N và yêu cầu bà G, cháu P, cháu D phải trả lại cho ông N số tiền chênh lệch do diện tích đất cam kết chuyển nhượng bị thiếu hụt là 614.000.000 đồng.*

Nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2023, giữa bên đặt cọc là ông Vũ Văn N với bên nhận đặt cọc là bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P và chị Lê Thị Thùy D. Buộc bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P và chị Lê Thị Thùy D phải trả cho ông N các khoản tiền theo thỏa thuận đặt cọc gồm: Tiền đặt cọc là: 4.500.000.000 đồng, tiền phạt cọc là: 13.500.000.000 đồng, tiền tạm ứng thanh toán tiền mua nhà đất là 786.000.000 đồng. Tổng cộng là: **18.786.000.000 đồng**.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện G phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự và quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:*

- Về tố tụng:
- + Toà án nhân dân huyện G đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền

theo quy định của pháp luật.

+ Thẩm phán lập hồ sơ, xác minh, thu thập chứng cứ, tiến hành giao các văn bản tố tụng và tiến hành các trình tự, thủ tục đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng tại phiên toà đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn không đến Tòa án theo triệu tập của Tòa án nên không chấp hành nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung vụ án:

Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2023 giữa bà Đàm Thị G, cháu Lê Thị P, cháu Lê Thị Thùy D và ông Vũ Văn N thấy: Chủ thể tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, mục đích của Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015; Về hình thức của Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2023 giữa bà Đàm Thị G, cháu Lê Thị P, cháu Lê Thị Thùy D và ông Vũ Văn N là có hiệu lực pháp luật và buộc các bên phải thực hiện.

Về số tiền đặt cọc và nhận đặt cọc:

Tại khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc các bên đã ghi rõ: *Giá chuyển nhượng phần diện tích mà bên B được hưởng thừa kế chuyển nhượng cho bên A là 5.500.000.000 đồng. Bên B đã nhận tiền cọc ngày hôm nay (ngày 18/01/2023) là 4.500.000.000 đồng bằng hình thức nhận tiền mặt. Khi nào hoàn tất thủ tục chia thừa kế, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng và sang tên thửa đất cho bên A thì bên A thanh toán nốt số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại cho bên B. Giá chuyển nhượng trên không thay đổi, kể cả trường hợp bên B được chia thừa kế nhiều hơn diện tích 86m² hoặc trường hợp giá thị trường có biến động. Trường hợp bên B được chia thừa kế ít hơn 86m² thì bên B phải trả lại cho bên A số tiền 64.000.000 đồng/m² nhân với tổng số mét vuông bị thiếu hụt so với 86m² ban đầu bên B cam kết được hưởng thừa kế.*

Như vậy, bà G đã nhận số tiền đặt cọc là 4.500.000.000 đồng tiền mặt ngay khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc.

Về việc thực hiện hợp đồng:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự xét thấy: Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông N đã giao cho bà G số tiền 4.500.000.000 đồng. Ngoài ra, ông N còn cho

bà G vay thêm số tiền 786.000.000 đồng và thống nhất sẽ đối trừ vào số tiền 1.000.000.000 đồng mà ông N phải trả cho bà G sau khi mua đất.

Ngày 30/9/2023, Tòa án nhân dân huyện G đã xét xử sơ thẩm vụ án dân sự tranh chấp chia thừa kế (Bản án dân sự số 142 ngày 30/9/2023). Kết quả là bà G cùng hai con đã được Tòa án công nhận nhà đất được hưởng thừa kế gồm một căn nhà cấp 4 và 76,4m² trong tổng số 246m² đất di sản thừa kế.

Tuy nhiên, căn cứ vào công văn số 2989/VPĐKĐĐGL ngày 23/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện G: đến nay bà G, cháu D, cháu P chưa thực hiện việc đăng ký kê khai đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, bà G, cháu D, cháu P đã vi phạm điểm d, khoản 1 Điều 6 Hợp đồng đặt cọc *“Khi bên B được hưởng thừa kế, ngay lập tức phải ký kết Hợp đồng chuyển nhượng công chứng sang cho bên A và phối hợp làm các thủ tục sang tên cho bên A”*

Tại Điều 8 Hợp đồng đặt cọc có quy định: *“Trường hợp có phát sinh tranh chấp hoặc bên B nhận tiền đặt cọc của người khác thì bên B chịu hoàn trách nhiệm trước pháp luật và trả lại toàn bộ số tiền cọc cho bên A và một khoản tiền phạt cọc gấp 03 lần số tiền cọc đã nhận của bên A”*.

Vì vậy, ông N căn cứ Điều 8 Hợp đồng đặt cọc đề nghị Tòa án buộc bà G, cháu D, cháu P phải thanh toán cho ông N số tiền cọc và phạt cọc là: **18.000.000.000 đồng** (Mười tám tỷ đồng); đồng thời trả lại cho ông N toàn bộ số tiền ông N đã ứng trước tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là **786.000.000 đồng** (theo điểm e, khoản 1, Điều 2 Hợp đồng đặt cọc). Tổng cộng là **18.786.000.000 đồng** (Mười tám tỷ, bảy trăm tám mươi sáu triệu đồng) là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa ngày hôm nay, nguyên đơn xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Đàm Thị G, cháu P, cháu D phải thực hiện các nghĩa vụ/thủ tục theo quy định pháp luật tại cơ quan thi hành án, cơ quan đăng ký đất đai và các cơ quan có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận cho bà G cùng hai con theo bản án, sau đó chuyển nhượng và sang tên tài sản là quyền sử dụng 76,4m² đất, có vị trí, kích thước và mốc giới được xác định bởi các điểm: 1, 2, 3, 13, 1 (Sơ đồ kỹ thuật thửa đất kèm theo bản án số 142/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện G) và quyền sở hữu căn nhà cấp 4 có diện tích là 76,4m² gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn N và yêu cầu bà G, cháu P, cháu D phải trả lại cho ông N số tiền chênh lệch do diện tích đất cam kết chuyển nhượng bị thiếu hụt là 614.000.000 đồng (Sáu trăm mười bốn triệu đồng).

Xét thấy, việc rút 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật nên căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu này của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên, áp dụng các Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 328, khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; 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.

Đề nghị:

1. Đình chỉ yêu cầu của ông Vũ Văn N về việc buộc bà Đàm Thị G, cháu P, cháu D phải thực hiện các nghĩa vụ/thủ tục theo quy định pháp luật tại cơ quan thi hành án, cơ quan đăng ký đất đai và các cơ quan có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận cho bà G cùng hai con theo bản án, sau đó chuyển nhượng và sang tên tài sản là quyền sử dụng 76,4m² đất, có vị trí, kích thước và mốc giới được xác định bởi các điểm: 1, 2, 3, 13, 1 (Sơ đồ kỹ thuật thửa đất kèm theo Bản án số 142/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện G) và quyền sở hữu căn nhà cấp 4 có diện tích là 76,4m² gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn N và yêu cầu bà G, cháu P, cháu D phải trả lại cho ông N số tiền chênh lệch do diện tích đất cam kết chuyển nhượng bị thiếu hụt là 614.000.000 đồng (Sáu trăm mười bốn triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn N: Buộc bà G, cháu D, cháu P phải thanh toán cho ông N số tiền cọc và phạt cọc là: **18.000.000.000 đồng** (Mười tám tỷ đồng); đồng thời trả lại cho ông N toàn bộ số tiền mà ông N đã ứng trước tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là **786.000.000 đồng**. Tổng cộng là **18.786.000.000 đồng** (Mười tám tỷ, bảy trăm tám mươi sáu triệu đồng).

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

* **Về án phí:** Vụ án thụ lý ngày 21/10/2024, nên về án phí cần áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

*** Về tố tụng:**

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1]. Ngày 10/10/2024, ông Vũ Văn N nộp đơn khởi kiện ghi ngày 07/6/2024 đối với bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P, chị Lê Thị Thùy D, địa chỉ cư trú tại: Chợ B, thôn K, xã D, huyện G, thành phố Hà Nội về việc:

- Yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2023, giữa bên đặt cọc là ông Vũ Văn N với bên nhận đặt cọc là bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P và chị Lê Thị Thùy D;

- Buộc bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P và chị Lê Thị Thùy D phải thực hiện các nghĩa vụ/thủ tục theo quy định pháp luật tại cơ quan thi hành án, cơ quan đăng ký đất đai và các cơ quan có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận cho bà G cùng hai con theo bản án, sau đó chuyển nhượng và sang tên tài sản là quyền sử dụng 76,4m² đất, có vị trí, kích thước và mốc giới được xác định bởi các điểm: 1, 2, 3, 13, 1 (Sơ đồ kỹ thuật thửa đất kèm theo bản án số 142/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện G) và quyền sở hữu căn nhà cấp 4 có diện tích là 76,4m² gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông N.

- Trả lại ông N số tiền chênh lệch do diện tích đất cam kết chuyển nhượng bị thiếu hụt là **614.000.000 đồng**.

- Trường hợp Tòa án không chấp nhận theo nội dung trên, ông N yêu cầu Tòa án buộc bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P và chị Lê Thị Thùy D phải trả cho ông N các khoản tiền theo thỏa thuận đặt cọc gồm: Tiền đặt cọc là: 4.500.000.000đ, tiền phạt cọc là: 13.500.000.000đ, tiền tạm ứng thanh toán tiền mua nhà đất là 786.000.000đ. Tổng cộng là: **18.786.000.000 đồng**.

[1.2]. Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc:

- Buộc bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P và chị Lê Thị Thùy D phải thực hiện các nghĩa vụ/thủ tục theo quy định pháp luật tại cơ quan thi hành án, cơ quan đăng ký đất đai và các cơ quan có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận cho bà G cùng hai con theo bản án, sau đó chuyển nhượng và sang tên tài sản là quyền sử dụng 76,4m² đất, có vị trí, kích thước và mốc giới được xác định bởi các điểm: 1, 2, 3, 13, 1 (Sơ đồ kỹ thuật thửa đất kèm theo bản án số 142/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện G) và quyền sở hữu căn nhà cấp 4 có diện tích là 76,4m² gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông N.

- Trả lại ông N số tiền chênh lệch do diện tích đất cam kết chuyển nhượng bị thiếu hụt là **614.000.000 đồng**.

Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện

nên ghi nhận. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự đình chỉ giải quyết, xét xử một phần yêu cầu khởi kiện về các nội dung trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[1.3]. Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết, xét xử đối với hợp đồng đặt cọc và đòi tiền tạm ứng mua nhà đất. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật là: Tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc và đòi tài sản. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2]. Về xác định tư cách của đương sự: Ông Vũ Văn N là người khởi kiện nên là nguyên đơn. Bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P, chị Lê Thị Thùy D là người bị kiện nên là bị đơn.

[3]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P, chị Lê Thị Thùy D đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng đều vắng mặt không có lý do. Tại phiên tòa hôm nay, bà G, chị P và chị D là bị đơn nhưng vắng mặt không có lý nên Tòa án xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

*** Về nội dung:**

[4]. Về việc ký kết hợp đồng đặt cọc:

[4.1]. Ngày 18/01/2023, ông Vũ Văn N (Bên A) đã ký kết hợp đồng đặt cọc với bà G, chị P và chị D (Bên B). Nội dung Hợp đồng đặt cọc như sau: Bà G cùng hai con đang được quản lý tài sản là căn nhà cấp 4 và 86m² trên tổng diện tích sử dụng là 246m² quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 13(2) + 14, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại địa chỉ: 137-139 đường K, xã D, huyện G, thành phố Hà Nội. Do thừa đất số 13(2) + 14, tờ bản đồ số: 39 tọa lạc tại địa chỉ: 137-139 đường K, xã D, huyện G, thành phố Hà Nội, diện tích sử dụng: 246m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 868160, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0788, số QĐ: 1370/QĐ-UB MS: 577063 do UBND huyện G cấp ngày 30/12/2005 đứng tên người sử dụng đất là: cụ Nguyễn Thị N1 và ông Lê Ngọc H) chưa thực hiện được thủ tục chia thừa kế nên chưa đủ điều kiện lập hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích mà bên B được hưởng thừa kế cho bên A. Do vậy, bên B và bên A lập hợp đồng đặt cọc này để bảo đảm bên A sẽ mua và bên B sẽ bán phần diện tích mà bên B được hưởng thừa kế cho bên B.

Giá chuyển nhượng phần diện tích mà bên B được hưởng thừa kế chuyển

nhượng cho bên A là 5.500.000.000 đồng. Bên B đã nhận tiền cọc ngày hôm nay (ngày 18/01/2023) là 4.500.000.000 đồng bằng hình thức nhận tiền mặt. Khi nào hoàn tất thủ tục chia thừa kế, lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng và sang tên thửa đất cho bên A thì bên A thanh toán nốt 1.000.000.000 đồng còn lại cho bên B. Giá chuyển nhượng trên không thay đổi, kể cả trường hợp bên B được chia thừa kế nhiều hơn diện tích 86m² hoặc trường hợp giá thị trường có biến động. Trường hợp bên B được chia thừa kế ít hơn 86m² thì bên B phải trả lại cho bên A số tiền là 64.000.000 đồng/m² nhân với tổng số mét vuông bị thiếu hụt so với 86m² ban đầu bên B cam kết được hưởng thừa kế.

Bên B có các nghĩa vụ sau đây: a) Trả lại tài sản đặt cọc cho Bên A hoặc đổi trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền trong trường hợp hai Bên giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự (mục đích đặt cọc đạt được); b) Trả lại tài sản đặt cọc cho Bên A và chịu phạt cọc gấp 03 (ba) lần số tiền đặt cọc đã nhận trong trường hợp Bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự (mục đích đặt cọc không đạt được); c) Tạo mọi điều kiện khi bên A có yêu cầu, ký kết và bàn giao các giấy tờ pháp lý cần thiết để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên cho bên A khi có đủ điều kiện và theo quy định của pháp luật; d) Ủy quyền toàn bộ cho Bên A đi làm các thủ tục chia thừa kế, tách thửa đất (và các tố cáo, khởi kiện, khiếu nại... nếu có) để cơ quan có thẩm quyền ra quyết định về phần diện tích cụ thể mà bên B được hưởng thừa kế. Khi bên B được hưởng thừa kế, ngay lập tức phải ký kết Hợp đồng chuyển nhượng công chứng sang cho bên A và phối hợp làm các thủ tục sang tên cho bên A; e) Trong mọi trường hợp, nếu bên B không thực hiện nghĩa vụ tại điểm c và điểm d mục 1 của Điều này, bên B phải trả lại toàn bộ tiền cọc và một khoản tiền phạt cọc gấp 03 (ba) lần số tiền cọc mà bên B đã nhận của bên A.

Bên B có các quyền sau đây: Sở hữu tài sản đặt cọc nếu Bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự (mục đích đặt cọc không đạt được).

[4.2]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc: Người tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015. Về hình thức của Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự 2015. Các điều khoản của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên về quyền, nghĩa vụ và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

[4.3]. Về việc thực hiện hợp đồng: Hội đồng xét xử thấy rằng, sau khi các bên ký kết Hợp đồng đặt cọc, ông N đã thực hiện việc giao số tiền đặt cọc là 4.500.000.000 đồng cho bà G và bà G đã nhận tiền cọc. Ngoài số tiền đặt cọc 4,5

tỷ đồng, trong quá trình giải quyết công việc, ông N đã thanh toán thêm cho bà G tổng số tiền là 786.000.000 đồng. Như vậy, bà G đã nhận số tiền đặt cọc là 4.500.000.000 đồng tiền mặt ngay khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc.

[4.4]. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2023 giữa bà Đàm Thị G, cháu Lê Thị P, cháu Lê Thị Thùy D và ông Vũ Văn N là có hiệu lực pháp luật và buộc các bên phải thực hiện. Như vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

[5]. Xét ngày 30/9/2023, Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội đã tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đàm Thị G đối với anh Lê Ngọc H1 và anh Lê Ngọc Q. Chia cho bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P và chị Lê Thị Thùy D được quyền quản lý, sử dụng chung 76,4m² đất, có vị trí, kích thước và mốc giới được xác định bởi các điểm: 1, 2, 3, 13, 1. Bà G, chị P và chị D được quyền sở hữu nhà cấp 4, lợp mái tôn có diện tích là 76,4m², phía trên nhà cấp 4 có lợp thêm mái proximăng... Bản án trên không có kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

Qua xác minh về việc thi hành Bản án số 142/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện G và việc đăng ký, kê khai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13(2) + 14, tờ bản đồ số: 39 tọa lạc tại địa chỉ: 137-139 đường K, xã D, huyện G, thành phố Hà Nội, diện tích sử dụng: 246m² thể hiện: Tại công văn số 749 ngày 19/5/2025, Chi cục Thi hành án dân sự huyện G đã cung cấp:

“1. Kể từ khi Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 về việc “Tranh chấp về chia thừa kế tài sản” của Tòa án nhân dân huyện G có hiệu lực pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự huyện G chưa nhận được yêu cầu thi hành án của các bên đương sự nên chưa có căn cứ để thi hành án. Do vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện G không có thông tin kết quả thi hành án về chia đất, thanh toán chênh lệch giá trị tài sản.

2. Về việc thi hành án phần án phí dân sự sơ thẩm: Đến thời điểm hiện tại, các đương sự chưa thực hiện việc nộp tiền án phí dân sự theo Bản án....”

Tại công văn số 2989/VPĐKĐDGL ngày 23/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện G cung cấp: *“Chi nhánh huyện G chưa nhận được hồ sơ, tài liệu nào liên quan đến việc đăng ký kê khai đề nghị cấp Giấy chứng nhận của bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P, chị Lê Thị Thùy D sau khi được chia thừa kế tại thửa đất số 13(2) + 14, tờ bản đồ số 39, địa chỉ tại: thôn K, xã D, huyện G, thành phố Hà Nội được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận số AD 868160 ngày 30/12/2005 theo bản án dân sự sơ thẩm số 142/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 về việc Tranh chấp về chia thừa kế tài sản của Tòa án nhân dân huyện G”.*

Như vậy, bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P, chị Lê Thị Thùy D đã vi phạm điểm d, khoản 1 Điều 6 Hợp đồng đặt cọc: “*Khi bên B được hưởng thừa kế, ngay lập tức phải ký kết Hợp đồng chuyển nhượng công chứng sang cho bên A và phối hợp làm các thủ tục sang tên cho bên A*”.

Tại Điều 8 Hợp đồng đặt cọc có quy định: “*Trường hợp có phát sinh tranh chấp hoặc bên B nhận tiền đặt cọc của người khác thì bên B chịu hoàn trách nhiệm trước pháp luật và trả lại toàn bộ số tiền cọc cho bên A và một khoản tiền phạt cọc gấp 03 lần số tiền cọc đã nhận của bên A*”.

Như vậy, có thể thấy mục đích của việc đặt cọc là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông N đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng và đã liên hệ nhiều lần để yêu cầu bà G thực hiện việc thi hành án, đăng ký, kê khai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai theo quyết định của bản án dân sự số 142/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội để thực hiện việc chuyển nhượng cho ông N theo thỏa thuận nhưng bà G cố tình tránh mặt, không thiện chí hợp tác. Bà G đã nhận tiền đặt cọc nhưng không thực hiện việc thi hành án, để tiến hành đăng ký, kê khai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án nên các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực là vi phạm nghĩa vụ mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Do đó, ông N căn cứ Điều 8 Hợp đồng đặt cọc đề nghị Tòa án buộc bà G, cháu D, cháu P phải thanh toán cho ông N số tiền cọc là 4.500.000.000 đồng và phạt cọc là: 13.500.000.000 đồng; đồng thời, trả lại cho ông N toàn bộ số tiền ông N đã ứng trước tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 786.000.000 đồng (theo điểm e, khoản 1, Điều 2 Hợp đồng đặt cọc). Tổng cộng là 18.786.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[6]. Ngày 12/3/2023, bà Đàm Thị G đã đại diện cho hai con lập và ký “Giấy chuyển nhượng và bàn giao nhà đất” và tiến hành bàn giao nhà đất trên thực địa cho ông N toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt. Xét “Giấy chuyển nhượng và bàn giao nhà đất”, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại thời điểm ký “Giấy chuyển nhượng và bàn giao nhà đất” ngày 12/3/2023 thì thửa đất số 13(2) + 14, tờ bản đồ số: 39, tọa lạc tại địa chỉ: 137-139 đường K, xã D, huyện G, thành phố Hà Nội, diện tích sử dụng: 246m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 868160, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0788, số QĐ: 1370/QĐ-UB MS: 577063 do UBND huyện G cấp ngày 30/12/2005 đứng tên người sử dụng đất là: cụ Nguyễn Thị N1 và ông Lê Ngọc H) chưa được thực hiện thủ tục chia thừa kế nhưng bà G đã thực hiện chuyển nhượng phần diện tích 86m² thuộc thửa đất này cho ông N với số tiền là 5.500.000.000 đồng (bà G đã nhận đủ số tiền 4,5 tỷ

đồng, số tiền còn lại ông N sẽ thanh toán nốt cho bà G sau khi làm xong thủ tục sang tên cho ông N). Cũng tại thời điểm lập Giấy chuyển nhượng này, hai bên đã thống nhất và thực hiện việc bàn giao nhà đất chuyển nhượng. Bà G và ông N đều biết tại thời điểm ký kết “Giấy chuyển nhượng và bàn giao nhà đất” ngày 12/3/2023 thì thửa đất số 13(2) + 14, tờ bản đồ số: 39 tọa lạc tại địa chỉ: 137-139 đường K, xã D, huyện G, thành phố Hà Nội, diện tích sử dụng: 246m² mới được cấp GCNQSDĐ đứng tên cụ Nguyễn Thị N1 và ông Lê Ngọc H và chưa được chia thừa kế cho bà G nhưng vẫn ký kết, thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với “Giấy chuyển nhượng và bàn giao nhà đất” ngày 12/3/2023 nêu trên nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề giải quyết.

[7]. Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện G tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*** Về án phí dân sự sơ thẩm:**

[8]. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Vũ Văn N nên bị đơn - bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P, chị Lê Thị Thùy D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30.12.2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*** Về quyền kháng cáo:**

[9]. Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV 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. Đình chỉ giải quyết và xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn N về việc: Buộc bà Đàm Thị G, cháu Lê Thị P, cháu Lê Thị Thùy D phải thực hiện các nghĩa vụ/thủ tục theo quy định pháp luật tại cơ quan thi hành án, cơ quan đăng ký đất đai và các cơ quan có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận cho

bà G cùng hai con theo bản án, sau đó chuyển nhượng và sang tên tài sản là quyền sử dụng 76,4m² đất, có vị trí, kích thước và mốc giới được xác định bởi các điểm: 1, 2, 3, 13, 1 (Sơ đồ kỹ thuật thửa đất kèm theo bản án số 142/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện G) và quyền sở hữu căn nhà cấp 4 có diện tích là 76,4m² gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn N và yêu cầu bà G, cháu P, cháu D phải trả lại cho ông N số tiền chênh lệch do diện tích đất cam kết chuyển nhượng bị thiếu hụt là 614.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Vũ Văn N với bị đơn - bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P, chị Lê Thị Thùy D.

2.1. Buộc bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P và chị Lê Thị Thùy D phải thanh toán cho ông Vũ Văn N số tiền đặt cọc là 4.500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là: 13.500.000.000 đồng; tổng cộng là 18.000.000.000 đồng.

2.2. Buộc bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P và chị Lê Thị Thùy D phải trả lại cho ông Vũ Văn N số tiền ứng trước tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 786.000.000 đồng.

2.3. Tổng cộng mục 2.1 và mục 2.2 là: **18.786.000.000 đồng** (Mười tám tỷ, bảy trăm tám mươi sáu triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Đàm Thị G, chị Lê Thị P, chị Lê Thị Thùy D phải chịu 126.786.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Hoàn trả ông Vũ Văn N số tiền 66.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện G theo Biên lai số 0004487 ngày 16/10/2024.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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 khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự 2015.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được tổng đạt bản án.

Trong 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 thoả 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 thành phố Hà Nội;
- VKSND t/p Hà Nội;
- VKSND huyện G, t/p Hà Nội
- Chi Cục THADS huyện G, t/p Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Vũ Quang Dũng