

Bản án số: 40/2024/DS- ST

Ngày: 27/8/2024

"V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẠ LONG, TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Giang Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân. Bà Lê Thị Xuân Hương và bà Lê Thị Thanh Hương

- Thư ký phiên tòa. Ông Phạm Anh Tuấn - Thẩm tra viên Toà án nhân dân thành phố Hạ Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long tham gia phiên tòa. Ông Trần Mạnh Tiến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21/8/2024 và 27/8/2024, tại Phòng xử án - Toà án nhân dân thành phố Hạ Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2023/TLST - DS ngày 24/3/2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 132/2024/QĐXXST-DS ngày 18/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 144/2024/QĐST-DS ngày 07/8/2024; giữa các đương sự:

Nguyên đơn. Ông Phạm Xuân V, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số 22, ngõ 371 K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền. Ông Vũ Trọng M, sinh năm 1998. Địa chỉ: Số 22, ngõ 371 K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, có mặt (Văn bản uỷ quyền số công chứng 0074, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12/01/2023 của Văn phòng công chứng Trần H; địa chỉ: Số 8 và số 9, B15, tập thể B, phố Vạn Phúc, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội)

Bị đơn. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1960. Nơi thường trú: Tổ 1, khu 1, phường Đ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Nơi tạm trú: Tổ 52, khu 4, phường B, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, có mặt

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

1. Bà Lê Thị M2, sinh năm 1963. Địa chỉ tạm trú: Tổ 52, khu 4, phường B, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, có mặt

2. Bà Đinh Thị H2. Địa chỉ: Tổ 1, khu 1, phường Đ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, Đơn khởi kiện (sửa đổi, bổ sung), bản tự khai và tại phiên toà, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 10/01/2022, ông Phạm Xuân V (sau đây gọi là ông V) có ký *Văn bản thoả thuận và cam kết* với ông Nguyễn Văn D (sau đây gọi là ông D). Theo nội dung của *Văn bản thoả thuận và cam kết*, ông D cam kết chuyển nhượng cho ông V toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 20, diện tích 3629,1m², có địa chỉ tại Tổ 1, khu 1, phường DY, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Nguồn gốc thửa đất này một phần do gia đình ông D khai hoang, một phần nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị H2. Giá chuyển nhượng là 1.500.000 đồng/m² x diện tích thực tế trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Thực hiện thoả thuận, ông V đã đặt cọc cho ông D số tiền 800.000.000 đồng. Sau đó ông D đã thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất của thửa đất nêu trên.

Sau đó, vào ngày 07/9/2022, ông V có nhờ bà Lê Thị Quyền (sinh năm 1990. Địa chỉ: Tổ 1 Cầu Trắng, phường DY, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh) thanh toán thêm cho ông D số tiền 50.000.000 đồng bằng tiền mặt.

Ngày 13/10/2022, ông V tiếp tục nhờ ông Trần Việt D (sinh năm 1981. Địa chỉ: Số 04 đường Chiến Thắng, Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội) thanh toán thêm cho ông D số tiền 50.000.000 đồng (bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 1021940119 Ngân hàng Vietcombank mang tên ông Nguyễn Văn D)

Tổng số tiền ông V đã đặt cọc cho ông D là 900.000.000 đồng.

Ngày 27/10/2022, Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long đã cấp Giấy chứng nhận QSD đất số Đ 123101, số vào sổ cấp GCN: CH 76213 cho ông D. Nhưng Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long chỉ chứng nhận cho ông D quyền sử dụng đối với phần diện tích 1.118,1m². Nay thửa đất này mang số hiệu 25, tờ bản đồ địa chính số 12, địa chỉ: Tổ 1, khu 1, phường DY, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Theo đúng nội dung thoả thuận, ông V đã yêu cầu ông D thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và bàn giao diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông. Tuy nhiên, ông D lại không thực hiện và yêu cầu ông V phải nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất có diện tích 3692,1m², bao gồm cả phần diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Về thuế, phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận: Theo thoả thuận ông V là người phải chịu. Tuy nhiên, ông D chưa đưa hoá đơn thu thuế nên ông V chưa thực hiện. Ông V khẳng định bất kể lúc nào ông D đưa hoá đơn thuế thì ông V sẽ giao tiền cho ông D.

Yêu cầu khởi kiện:

- Buộc ông Nguyễn Văn D phải hoàn trả cho ông V số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng và số tiền 100.000.000 đồng đã đặt cọc thêm cho ông D. Tổng cộng là 900.000.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Văn D phải trả cho ông V số tiền bồi thường thiệt hại là 1.600.000.000 đồng, theo quy định tại Điều 3 của *Văn bản thoả thuận và cam kết* ngày 10/01/2022.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày tại Biên bản lấy lời khai và tại phiên toà:

Ông và ông V có ký kết *Văn bản thoả thuận và cam kết* về việc ông nhận tiền đặt cọc của ông V số tiền 800.000.000 đồng để sau khi ông làm xong thủ tục được cấp Giấy chứng nhận QSD đất thì ông sẽ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2 tờ bản đồ địa chính số 20 cho ông V, với diện tích là 3692,1m². Ông khẳng định chữ ký “D”, chữ viết “Nguyễn Văn D” và chữ ký nháy trong các trang của *Văn bản thoả thuận và cam kết* đúng là của ông. Khi ký ông không xem kỹ nội dung Văn bản nên ông không thừa nhận nội dung trong Văn bản này. Ông cho rằng thực tế giữa ông và ông V thoả thuận với nhau là ông V sẽ nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất diện tích 3692,1m² (gồm cả phần đất do ông khai hoang và phần đất bà Lê Thị M2 nhận chuyển nhượng của bà Đinh Thị H2), đồng thời ông V nhờ ông làm Giấy chứng nhận QSD đất và nói với ông là chỉ cần làm được 50m² diện tích cũng được (chỉ thoả thuận miệng, không lập thành văn bản) thì ông V sẽ nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất. Ông đã nhận cọc của ông V tổng số tiền 900.000.000 đồng và đã tiến hành làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Ông mới được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp Giấy chứng nhận QSD đối với 1118,1m², phần đất còn lại ông chưa làm Giấy chứng nhận QSD đất vì ông chưa có tiền nộp thuế. Đến nay ông cũng không muốn làm nữa vì quá trình làm mất rất nhiều thời gian và công sức. Sau khi có Giấy chứng nhận QSD đất ông đã thông báo cho ông V để hai bên tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng cả thửa đất, nhưng ông V chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất đã làm được Giấy chứng nhận QSD đất, phần còn lại của thửa đất ông V không đồng ý nhận chuyển nhượng. Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V, ông không chấp nhận vì ông không có lỗi, lỗi do ông V không thực hiện cam kết là phải nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất.

Quan điểm của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M2 (sau đây gọi là bà M2): Giống với quan điểm của ông D, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V. Đồng thời bà khẳng định diện tích đất được cấp 1118,1m² là phần đất ông D khai hoang từ lâu, thuộc quyền sử dụng của ông D và người vợ đầu, không thuộc phần đất bà nhận chuyển nhượng của bà Đinh Thị H2. Vì vậy, bà không có yêu cầu gì đối với ông V.

Quan điểm của bà Đinh Thị H2 tại Biên bản lấy lời khai. Bà có thửa đất khai hoang từ năm 1986, diện tích khoảng 3000m², có vị trí tiếp giáp thửa đất khai hoang của ông D. Bà sử dụng để trồng lúa, sau đó trồng keo. Vào ngày 27/4/2019, bà đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông D và bà M2 với giá 115.000.000 đồng, hai bên có lập Giấy biên nhận. Từ sau khi nhận chuyển nhượng, ông D và bà M2 là người sử dụng thửa đất này. Bà xác định không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án và đề nghị Toà án không triệu tập bà đến Toà án làm việc nữa.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Theo chỉ dẫn của ông D tại hiện trạng,

Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định toàn bộ thửa đất ông D và ông V ký kết Văn bản thỏa thuận và cam kết, có diện tích 3651,4m². Vị trí: Phí Đông giáp vườn cây của nhà dân; phía Tây giáp với đồi cây; phía Nam giáp với đồi cây; phía Bắc giáp với đường dân sinh và nhà dân (Có Bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất của Công ty Cổ phần tư vấn khảo sát và đo đạc bản đồ Hạ Long kèm theo).

Kết quả xác M tại Ủy ban nhân dân phường DY, nội dung: Vào năm 2022, ông Nguyễn Văn D đã có Đơn xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 1118,1m². Ủy ban nhân dân phường DY đã tiếp nhận đơn, tổ chức họp xét duyệt, lập hồ sơ chuyên Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố Hạ Long để xem xét cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Đến ngày 27/10/2022, ông D đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 1118,1m². Phần đất nằm ngoài thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận là đất rừng, ông D đang sử dụng. Theo quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 thì đất này là đất du lịch. Đối với phần đất nằm ngoài diện tích 1118,1m², ông D chưa có hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long tham gia phiên tòa có quan điểm. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa là đảm bảo theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cơ bản đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ việc, thấy:

Tại thời điểm ông Phạm Xuân V và ông Nguyễn Văn D ký kết Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 10/01/2022, các bên đều tự nguyện, đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung giao kết nhằm bảo đảm việc chuyển nhượng toàn bộ diện đất tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 20, diện tích 3692,1m² thuộc Tổ 1, khu 1, phường DY, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

- Văn bản cam kết quy định: *“Bảng văn bản này, bên A đồng ý sau khi có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật, bên A thực hiện chuyển quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bên B, bên B đồng ý nhận chuyển quyền sử dụng toàn bộ diện tích thửa đất nêu trên”; “số tiền chuyển nhượng cũng được hai bên thống nhất thỏa thuận là 1.500.000đ x diện tích thực tế khi có giấy chứng nhận QSDĐ (có thể tăng hoặc giảm so với diện tích đã nêu tại Điều 1)”*. Như vậy, có thể thấy bản chất là ông D và ông V thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng phần diện tích đất sau khi có kết quả cấp Giấy chứng nhận QSD đất vì diện tích được cấp Giấy chứng nhận sẽ là căn cứ tính giá trị chuyển nhượng mà hai bên phải thanh toán cho nhau, diện tích sau khi xin cấp Giấy chứng nhận có thể tăng hoặc giảm so với diện tích 3.692,1m².

+ Điều khoản trong Văn bản cam kết *“Trong trường hợp vì bất kì lí do gì mà bên A không chuyển nhượng QSDĐ sang cho bên B, thì bên A phải bồi thường thiệt hại cho bên B số tiền: 800.000.000 đồng và một khoản tiền gấp 2 lần*

khoản tiền trên” và “Trong trường hợp vì lý do khách quan mà thửa đất đã nêu tại Điều 1 không xin được cấp Giấy chứng nhận QSD đất thì bên A đồng ý sẽ trả lại bên B số tiền là: 800.000.000 đồng”.

Xét thấy, tại biên bản xác M của Tòa án với Ủy ban nhân dân phường DY, thành phố Hạ Long thể hiện: Đối với phần diện tích còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận hiện là đất rừng, theo quy hoạch của Ủy ban nhân dân thành phố đến năm 2040 thì khu vực này là đất du lịch. Như vậy, thể hiện đối với phần diện tích đất còn lại nếu ông D có làm thủ tục thì cũng không làm được Giấy chứng nhận là đất ở như các bên thỏa thuận.

Việc ông D không xin được Giấy chứng nhận đối với phần diện tích còn lại là hoàn toàn do khách quan. Quá trình làm việc với Tòa án, ông D khai: *“Lý do chưa làm sổ đỏ đối với phần diện tích còn lại là do chưa đủ kinh phí, nếu có kinh phí thì vẫn làm được sổ đỏ cho toàn bộ diện tích”.* Trong khi, theo thỏa thuận thì ông V phải là bên chịu kinh phí làm Giấy chứng nhận này. Như vậy, thể hiện ông D luôn có mong muốn làm sổ đỏ toàn bộ diện tích đất để chuyển nhượng cho ông V, nhưng vì lý do khách quan nên cả thửa đất không xin được Giấy chứng nhận như ông V mong muốn. Ông D không hề biết diện tích còn lại này trong quy hoạch đất du lịch khi ký thỏa thuận đặt cọc với ông V. Quá trình thực hiện thỏa thuận, ông V và ông D không bên nào từ chối giao kết mà vì lý do khách quan nên không thể thực hiện được giao kết. Ngoài ra, trong Văn bản thỏa thuận cũng không quy định trong thời hạn bao lâu thì ông D phải làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 20 nêu trên. Do đó, việc mua bán thửa đất trên không thực hiện được không do lỗi của ông D, nên không thể phạt cọc ông D.

Với nhận định, đánh giá ở trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu của ông V là buộc ông D phải hoàn trả 800.000.000 đồng (tiền đặt cọc) và 100.000.000 đồng (tiền thanh toán thêm) đã nhận. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu buộc ông D phải trả số tiền phạt cọc là 1.600.000.000 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông D phải trả lại ông V số tiền đặt cọc là 900.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu buộc ông D phải trả số tiền thiệt hại 1.600.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc; bị đơn cư trú tại thành phố Hạ Long, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị H2 đã được triệu tập hợp lệ, vắng mặt lần thứ hai nên Tòa án xét xử vắng mặt bà H2 theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:



[3.1] Đối với yêu cầu buộc bị đơn ông D phải trả lại tiền đặt cọc 900.000.000 đồng:

Ngày 10/01/2022, ông Nguyễn Văn D và ông Phạm Xuân V ký kết *Văn bản thoả thuận và cam kết*. Nội dung ông D đồng ý chuyển nhượng cho ông V quyền sử dụng diện tích 3692,1m² thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ địa chính số 20, địa chỉ: Tổ 1, khu 1, phường DY, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (sau khi có đủ điều kiện chuyển nhượng là ông D làm được Giấy chứng nhận QSD đất). Đồng thời hai bên thoả thuận ông D đặt cọc cho ông V số tiền 800.000.000 đồng. *Văn bản thoả thuận và cam kết* cũng gồm các nội dung thống nhất về giá tiền chuyển nhượng, trách nhiệm nộp phí và lệ phí, phương thức giải quyết tranh chấp, cam đoan của các bên. Xét thấy việc ký kết *Văn bản thoả thuận và cam kết* chính là Hợp đồng đặt cọc để thực hiện giao kết Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; việc ký kết do sự tự nguyện của hai bên, không bên nào bị hạn chế hoặc mất năng lực pháp luật; không vi phạm điều cấm của luật. Ông D thừa nhận chữ ký “D” và chữ viết “Nguyễn Văn D” trong *Văn bản thoả thuận và cam kết* đúng là do ông ký và viết ra, nên *Văn bản thoả thuận và cam kết* là hợp pháp, làm phát sinh quyền và lợi ích của hai bên ký kết.

Về quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi ký kết, ông V đã giao tiền cọc cho ông D với tổng số tiền là 900.000.000 đồng, ông D thừa nhận đã nhận tiền cọc tổng cộng là 900.000.000 đồng. Vì vậy số tiền 900.000.000 đồng được xác định là tiền đặt cọc để thực hiện giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 3692,1m².

Sau khi nhận tiền cọc, ông D đã tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với 1118,1m², không thực hiện thủ tục xin cấp quyền sử dụng đối với toàn bộ thửa đất 3692,1m². Lý do ông đưa ra là do ông chưa có tiền để nộp thuế đối với phần đất còn lại. Đến ngày 27/10/2022, ông D đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 1118,1m². Sau đó ông D yêu cầu ông V ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đối với toàn bộ 3692,1m² nhưng ông V không đồng ý và chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng đối với 1118,1m². Do đó hai bên xảy ra tranh chấp, ông D không đồng ý chỉ chuyển nhượng phần 1118,1m², ông V không đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ 3692,1m².

Xét thấy: Ông D đã không thực hiện đúng nội dung trong *Văn bản thoả thuận và cam kết* là xin cấp quyền sử dụng toàn bộ thửa đất 3692,1m², mà chỉ xin cấp một phần (1118,1m²), nội dung này cũng đã được Ủy ban nhân dân phường DY xác nhận. Việc ông D không xin cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ thửa đất là vi phạm khoản 2 của Điều 3 của Văn bản, cũng không do điều kiện khách quan là đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận (Theo quy định tại Điều 49 Luật đất đai năm 2013, đất thuộc diện quy hoạch nhưng Nhà nước chưa có Quyết định thu hồi thì vẫn đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận). Bản thân ông D cũng khẳng định toàn bộ thửa đất đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận, nhưng ông D khai không có tiền nộp thuế (mặc dù ông V vẫn khẳng định ông là người chịu thuế như thoả thuận trong *Văn bản thoả thuận và cam kết*). Mặt khác, theo thoả

thuận chỉ cần ông D làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất, không bắt buộc là đất ở, nên ông D là người có lỗi.

Sau khi đủ điều kiện chuyển nhượng (Quy định tại Điều 1), ông V yêu cầu ông D lập Hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất đã có Giấy chứng nhận (1118,1m²), nhưng ông D không đồng ý là vi phạm Điều 2 của *Văn bản thoả thuận và cam kết* (Điều 2: *Số tiền chuyển nhượng cũng được hai bên thống nhất thoả thuận là 1.500.000 đồng/m² x diện tích thực tế khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng (Có thể tăng hoặc giảm so với diện tích đã nêu tại Điều 1).*

Việc ông D cho rằng hai bên đã thoả thuận chỉ cần ông làm được Giấy chứng nhận đối với 50m² thì ông V sẽ nhận chuyển nhượng cả thửa đất, nhưng chỉ là thoả thuận miệng, ông V không thừa nhận nên không được xác định là chứng cứ. Theo Điều 2 của Văn bản, hai bên cũng không thoả thuận diện tích chuyển nhượng có thể tăng hoặc giảm so với Điều 1, không thoả thuận cụ thể diện tích tăng hoặc giảm là bao nhiêu. Vì vậy, ông D không đồng ý chuyển nhượng phần đất 1118,1m² là lỗi thuộc về ông D. Diện tích đất còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo thoả thuận tại Điều 1 nên ông V không đồng ý nhận chuyển nhượng cả phần đất còn lại là đúng nội dung thoả thuận tại Điều 1 (*Điều 1: Bằng Văn bản này, bên A đồng ý sau khi đã có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật...*). Vì vậy, ông V không có lỗi vì ông V vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng 1118,1m². Hai bên không thực hiện được giao kết Hợp đồng chuyển nhượng là do ông D không thực hiện cam kết. Do đó, căn cứ Điều 3 của Văn bản thoả thuận và cam kết quy định: *Trong trường hợp vì bất kỳ lý do gì mà bên A không chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bên B thì bên B phải bồi thường thiệt hại cho bên B số tiền 800.000.000 đồng và một khoản tiền gấp 02 lần khoản tiền trên*, nên ông V khởi kiện yêu cầu buộc ông D phải trả lại tiền đặt cọc 800.000.000 đồng và tiền đặt cọc thêm 100.000.000 đồng, tổng là 900.000.000 đồng là có căn cứ, được chấp nhận. Quan điểm của ông D không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông V vì cho rằng ông V không nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu buộc ông D phải chịu bồi thường:

Theo nội dung tại Điều 2 của *Văn bản thoả thuận và cam kết*. *Giá chuyển nhượng hai bên thống nhất thoả thuận là 1.500.000 đồng x diện tích đất thực tế khi có Giấy chứng nhận QSD đất (có thể tăng hoặc giảm so với diện tích đã nêu tại Điều 1).* Như vậy, hai bên không thoả thuận giá chuyển nhượng của phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này đã chứng M ông V chỉ cam kết nhận chuyển nhượng đối với phần đất có Giấy chứng nhận, phù hợp với các nội dung quy định tại Điều 1 và Điều 3 của Văn bản.

Theo đó, ông V đã đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích có Giấy chứng nhận là 1118,1m², nhưng ông D không đồng ý mà chỉ đồng ý chuyển nhượng toàn bộ thửa đất là vi phạm Điều 3 (Trong trường hợp *vì bất kỳ lý do gì mà bên A không chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bên B thì bên A phải bồi thường thiệt hại cho bên B số tiền 800.000.000 đồng và một khoản tiền gấp 02 lần*

khoản tiền trên, bên B không nhận chuyển nhượng thì bên B sẽ mất cọc)

Do ông D vi phạm Điều 3 của *Văn bản thoả thuận và cam kết*, vì vậy ông D phải chịu bồi thường theo thoả thuận, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu buộc ông D phải bồi thường cho ông V số tiền là $800.000.000 \text{ đồng} \times 2 = 1.600.000.000 \text{ đồng}$.

Đối với bà Lê Thị M2 là vợ của ông D, ông D và bà M2 đều xác nhận thửa đất $1118,1\text{m}^2$ là tài sản của riêng ông D, bà M2 chỉ có quyền sử dụng phần đất tiếp giáp nhận chuyển nhượng của bà Đinh Thị H2. Bà M2 cũng đồng quan điểm với ông D là không tiếp tục thực hiện việc làm Giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất còn lại và bà cũng không yêu cầu gì nên không xem xét quyền và lợi ích hợp pháp của bà M2 trong vụ án.

Đối với bà Đinh Thị H2 là người chuyển nhượng một phần đất cho bà M2 (phần chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất). Bà H2 có quan điểm không liên quan đến việc thoả thuận và cam kết giữa ông D và ông V nên không xem xét quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2 trong vụ án này.

Từ những căn cứ trên, thấy rằng ông D đã vi phạm thoả thuận và cam kết, đã nhận cọc nhưng có lỗi trong việc không tiến hành làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đối với toàn bộ thửa đất (mà không vì lý do bất khả kháng), không thực hiện giao kết chuyển nhượng đối với phần đất đã có đủ điều kiện ($1118,1\text{m}^2$), nên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ tiền đặt cọc cho nguyên đơn và buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, cụ thể:

Tổng số tiền bị đơn phải trả: $900.000.000 \text{ đồng} + 1.600.000.000 \text{ đồng} = 2.500.000.000 \text{ đồng}$.

Số tiền án phí phải chịu: $72.000.000 \text{ đồng} + 2\% \times (2.500.000.000 \text{ đồng} - 2.000.000.000 \text{ đồng}) = 82.000.000.000 \text{ đồng}$

Trả lại nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyên chịu toàn bộ nên không xem xét (đã nộp đủ)

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 266; Điều 228; Điều 229; Điều 267; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân

sự;

- Điều 328; 385, 398, 401 Bộ luật dân sự năm 2015
- Khoản 2 Điều 26 của 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân V, về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn D phải hoàn trả tiền đặt cọc và phải bồi thường thiệt hại theo *Văn bản thỏa thuận và cam kết* ngày 10/01/2022, được ký kết giữa ông Nguyễn Văn D và ông Phạm Xuân V.

2. Buộc ông Nguyễn Văn D phải hoàn trả ông Phạm Xuân V số tiền đặt cọc 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng), phải trả số tiền bồi thường thiệt hại 1.600.000.000đ (Một tỉ, sáu trăm triệu đồng). Tổng số tiền ông D phải trả cho ông V là 2.500.000.000đ (Hai tỉ, năm trăm triệu đồng).

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 82.000.000đ (Tám mươi hai triệu đồng).

Trả lại ông Phạm Xuân V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001529 ngày 24/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

4. Về chi phí tố tụng khác: Ông Phạm Xuân V tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã nộp đủ)

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- VKSND TP Hạ Long;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- Chi cục thi hành án DS TP Hạ Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

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

Nguyễn Thị Giang Thanh

