

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN DI LINH  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2019/DS-ST  
Ngày 12 - 9 - 2019  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DI LINH – TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Văn Sỹ.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Đào Văn An, ông Đào Duy Trâm.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Phước – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

***- Đại diện VKSND huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:*** Ông Mai Văn Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2019 tại TAND huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 70/2019/TLST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2019, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2019/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2019, giữa:

*Nguyên đơn:* Anh Ngô Lâm H, chị Nguyễn Thị Nhã C; địa chỉ: đường Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

*Bị đơn:* Anh Bùi Văn H; địa chỉ: đường H, tổ Dân phố C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; nơi ở hiện nay: đường H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 05/01/2019, lời khai trong quá trình tố tụng của nguyên đơn anh Ngô Lâm H, chị Nguyễn Thị Nhã C có nội dung:

Vợ chồng anh H, chị C và anh H lập Văn bản thỏa thuận ngày 16/3/2018, thỏa thuận anh H chuyển nhượng cho anh H, chị C 5.885,1m<sup>2</sup> đất tại thửa 01, tờ bản đồ 39 thị trấn Di Linh giá 1.200.000.000 đồng. Ngày 16/3/2018 anh H, chị C đặt cọc 100.000.000 đồng; Ngày 19/3/2018 anh H, chị C giao thêm 700.000.000 đồng. Số tiền 400.000.000 đồng còn lại anh H, chị C sẽ thanh toán ngay sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn để anh H hoàn thành thủ tục cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất là 75 ngày làm việc kể từ ngày 16/3/2018. Trường hợp anh H không hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thời hạn nêu trên, hoặc thửa đất không được cấp quyền sử dụng đất, thì anh H phải trả lại số tiền đã nhận và bồi thường một khoản bằng với số tiền đã nhận.

Thực hiện thỏa thuận, vợ chồng anh H, chị C đã giao cho anh H đủ 800.000.000 đồng. Do anh H không thực hiện được nghĩa vụ của mình, hai bên bàn bạc, thống nhất và anh H viết “Giấy hẹn” ghi ngày 05/11/2018, hẹn trong vòng 60 ngày sẽ trả lại cho vợ chồng anh H, chị C số tiền 800.000.000 đồng đã nhận và tiền lãi phát sinh. Đồng thời anh H giao cho anh H, chị C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 509145 tại thửa 490, tờ bản đồ 15 thị trấn Di Linh và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 509146 tại thửa 491, tờ bản đồ 15 thị trấn Di Linh cấp cho anh H ngày 01/6/2017 để bảo đảm việc trả nợ nhưng không lập giấy tờ gì. Do đến nay anh H không trả tiền nên anh H, chị C khởi kiện yêu cầu hủy nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa anh H và anh H, chị C vào ngày 16/3/2018; yêu cầu anh H trả lại tiền đặt cọc 800.000.000 đồng và phạt cọc 800.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, anh H, chị C thay đổi ý kiến yêu cầu anh H trả 800.000.000 đồng và tiền lãi 5.500.000 đồng/tháng tính từ ngày 16/3/2018 đến ngày xét xử 12/9/2019 là 98.450.000 đồng. Anh H, chị C đồng ý trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H.

Chứng cứ chứng minh là Văn bản thỏa thuận được Văn phòng Công chứng Lê Đình Lợi công chứng số 12, quyền số 01 ngày 16/3/2018; giấy nhận tiền ngày 19/3/2018; “Giấy hẹn” ghi ngày 05/11/2018; 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H.

Tại Bản tự khai và đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 11/9/2019, bị đơn anh Bùi Văn H trình bày:

Thực hiện văn bản thỏa thuận ngày 16/3/2018, anh H đã nộp hồ sơ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/4/2018. Sau khi nhận hồ sơ, UBND huyện Di Linh đã ban hành văn bản số 1244/UBND-TD ngày 14/6/2018 chuyển đơn của anh H đến UBND thị trấn Di Linh kiểm tra, xác minh và báo cáo kết quả trước ngày 25/6/2018. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng anh H, chị C quyết định không nhận chuyển nhượng đất của anh H nữa và yêu cầu trả lại tiền. Vì vậy, anh H viết giấy hẹn ngày 05/11/2018 đồng ý trả cho anh H, chị C 800.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Nay anh H, chị C lại yêu cầu anh trả 800.000.000 đồng và phạt cọc 800.000.000 đồng là không hợp lý. Anh H chỉ đồng ý trả cho anh H, chị C 800.000.000 đồng đã nhận, cùng tiền lãi 5.500.000 đồng/tháng kể từ ngày 16/3/2018 đến nay. Chứng cứ chứng minh là bản sao có chứng thực văn bản số 1244/UBND-TD ngày 14/6/2018 của UBND huyện Di Linh.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh xác định Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu và xem xét các tài liệu chứng cứ đã thu thập được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn anh Bùi Văn H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn là đúng pháp luật.

[2] “VĂN BẢN THỎA THUẬN” ký kết giữa anh H (bên A) và vợ chồng anh H, chị C (bên B) được Văn phòng Công chứng Lê Đình Lợi công chứng ngày 16/3/2018 có nội dung đúng như lời khai của nguyên đơn anh H, chị C (Bút lục 15, 16). Vợ chồng anh H, chị C đã thực hiện đúng thỏa thuận giao cho anh H 100.000.000 đồng tiền cọc vào ngày 16/3/2018 và giao thêm 700.000.000 đồng vào ngày 19/3/2018, việc giao nhận tiền đều được anh H viết giấy xác nhận (các bút lục 10, 12, 15, 16).

[2] Do việc chuyển nhượng đất không thành nên hai bên đã bàn bạc giải quyết. Theo văn bản “Giấy hẹn” ghi ngày 05/11/2018, các bên đã thỏa thuận anh H có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng anh H, chị C số tiền 800.000.000 đồng đã nhận và tiền lãi phát sinh trong thời hạn 60 ngày. Đồng thời anh H giao cho anh H, chị C bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh H để bảo đảm việc trả nợ nhưng không lập giấy tờ gì. Nay anh H, chị C yêu cầu anh H trả số tiền đã nhận 800.000.000 đồng và tiền lãi 5.500.000 đồng/tháng tính từ ngày 16/3/2018 đến ngày xét xử 12/9/2019 là 98.450.000 đồng. Anh H, chị C đồng ý trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H. Yêu cầu của anh H, chị C phù hợp với ý kiến của anh H tại Bản tự khai và đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 11/9/2019 nên cần chấp nhận. Đồng thời cần áp dụng khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự, tuyên chấm dứt việc thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng đất vào ngày 16/3/2018 giữa anh H và vợ chồng anh H, chị C là phù hợp.

[3] Về án phí: Cần buộc anh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên số tiền phải thanh toán 898.450.000 đồng, với số tiền án phí là 36.000.000 đồng + (98.450.000 đồng x 3%) = 38.953.500 đồng.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 144, 147, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, khoản 2 Điều 422 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Lâm H, chị Nguyễn Thị Nhã C.

Chấm dứt việc thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng 5.885,1m<sup>2</sup> đất tại thửa 01, tờ bản đồ 39 thị trấn Di Linh đã ký giữa anh Bùi Văn H và anh Ngô Lâm H, chị Nguyễn Thị Nhã C tại “VĂN BẢN THỎA THUẬN” được Văn phòng Công chứng Lê Đình Lợi công chứng số 12, quyền 01 ngày 16/3/2018.

Anh Ngô Lâm H, chị Nguyễn Thị Nhã C có nghĩa vụ trả lại cho anh Bùi Văn H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 509145 ngày 01/6/2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho anh Bùi Văn H được sử dụng đất tại thửa 490, tờ bản đồ 15 thị trấn Di Linh; bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 509146 ngày 01/6/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho anh Bùi Văn H được sử dụng đất tại thửa 491, tờ bản đồ 15 thị trấn Di Linh.

Buộc anh Bùi Văn H phải trả cho anh Ngô Lâm H, chị Nguyễn Thị Nhã C 898.450.000 đồng (gồm 800.000.000 đồng anh Bùi Văn H đã nhận và 98.450.000 đồng tiền lãi).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Buộc anh Bùi Văn H phải chịu 38.953.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho vợ chồng anh Ngô Lâm H, chị Nguyễn Thị Nhã C 30.000.000 đồng tạm ứng áp phí đã nộp, theo biên lai thu số AA/2016/0009478 ngày 10 tháng 4 năm 2019 của Cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh.

3. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc ngày bản án được niêm yết tại UBND xã (phường, thị trấn) nơi đương sự cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh LĐ;
- VKSND huyện Di Linh;
- Các đương sự;
- Cục Thi hành án huyện Di Linh;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Đã ký**

**Bùi Văn Sỹ**