TÒA ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
KHU VỰC 1 - THÁI NGUYÊN	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 38/2025/QĐST-DS	*Thái Nguyên, ngày 22 tháng 9 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - THÁI NGUYÊN

T phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Minh Huệ.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Chu Văn Hùng 2. Ông Lê Đình Hiệp

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Chính - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Thái Nguyên: Ông Bùi Việt Hưng – kiểm sát viên.

Căn cứ Điều 213, Điều 235, Điều 246, khoản 3 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 292, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016;

Căn cứ hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 38/2025/TLST- DS, ngày 19/6/2025

Căn cứ vào diễn biến phiên tòa ngày 22/9/2025: Các bên đều xác định lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do anh T và chị M chưa đủ điều kiện chuyển nhượng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất thiếu so với thỏa thuận ban đầu và chưa giải quyết xong hợp đồng đặt cọc thì anh T lại làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Hồng (nhờ chị Hồng đứng hộ tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Kết thúc phần xét hỏi, ông T, bà M nhất trí trả tiền phạt cọc số tiền 600.000.000 đồng như tại phần cam kết C của hợp đồng đặt cọc.

XÉT THẤY:

Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án và thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án gồm ông Đồng Văn T, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị H vắng mặt. Các đương sự có mặt đã thỏa thuận với nhau toàn bộ nội dung vụ án, mà thỏa thuận này chỉ có giá trị với những người có mặt. Vì vậy, HĐXX ghi nhận sự thỏa thuận này của nguyên đơn bà đồng bị đơn.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

1. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Dương Văn C, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: xóm Thông Nhãn, xã Linh Sơn, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên nay là xóm Thông, phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Đức D, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: xóm Xuân Đám, xã Đồng Liên, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên nay là xóm Xuân Đám, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên.

Bị đơn: Anh Đồng Văn T, Sinh năm 1979 (có mặt)

ĐKHKTT: Xóm Thượng Mới, xã Bảo Lý, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên nay là xóm Thượng Mới, xã Bảo Lý, tỉnh Thái Nguyên

Chị Phạm Thị M, sinh năm 1984 (có mặt)

ĐKHKTT: Xóm Thượng Mới, xã Bảo Lý, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên nay là xóm Thượng Mới, xã Bảo Lý, tỉnh Thái Nguyên

Nơi ở hiện nay: xóm Đình, thôn Yên Quán, xã Hưng Đạo, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Đồng Văn T, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị M, sinh 1979 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: xóm Đồng Vạn, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên.

Chị Nguyễn Thị Hồng, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

Người làm chứng: ông Dương Đình T (vắng mặt)

Địa chỉ: xóm Thượng Mới, xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

2. Sự thoả thuận của các đương sự cụ thể như sau:

Anh Đồng Văn T và chị Phạm Thị M có trách nhiệm trả tiền phạt cọc cho anh Nguyễn Văn C số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng)

Về phương thức thanh toán: Các bên không đề nghị giải quyết nên HĐXX không xem xét.

Về lãi chậm trả: Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật, ông C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T và bà M không tự nguyện thi hành số tiền trên thì hàng tháng ông C còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Về án phí: Ông T và bà M phải chịu án phí DSST có giá ngạch số tiền 28.000.000 đ (*Hai mươi tám triệu đồng*) sung quỹ nhà nước.

Hoàn trả cho anh Dương Văn C số tiền 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp theo biên lai thu số 0004098 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Thái Nguyên.

Về chi phí tố tụng (thẩm định): Anh C tự nguyện chịu chi phí thẩm định số tiền 2.800.000đ (*Hai triệu tám trăm ngàn đồng*). Ông C đã thực hiện xong.

3. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

Quyết định này 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 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 tỉnh Thái Nguyên;*
- *VKSND tỉnh Thái Nguyên;*
- *VKSND khu vực 1 – Thái Nguyên;*
- *Phòng THADS khu vực 1 - Thái Nguyên;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án;.*

THẨM PHÁN

Đoàn Thị Minh Huệ

Nguyên đơn ông Dương Văn C và đại diện theo ủy quyền của ông C ông Vũ Đức D trình bày: Ngày 30/12/2021 ông C và ông T bà M có giao dịch mua bán thửa đất số 642, tờ bản đồ số 18, tại xã Bảo Lý huyện Phú Bình (nay là xã Phú Bình) diện tích 2160m2 với giá 1.180.000.000 đồng. Sau khi đi xem đất xong hai bên ký hợp đồng đặt cọc với số tiền 370.000.000 đồng, mục đích để đảm bảo việc giao kết và thực hiện việc mua bán. Hai bên thỏa thuận ông T là người đi làm thủ tục chuyển nhượng, thời hạn từ ngày 30/12/2021 đến hết ngày 30/8/2022, sau khi thủ tục công chứng hoàn tất ông C sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại cho ông T. Khi đi làm thủ tục chuyển quyền, do nhầm vị trí thửa đất dẫn đến việc làm thủ tục mất nhiều thời gian. Khoảng 2 tháng sau ông T mới nói cho ông C biết thửa đất đó vẫn mang tên ông Đồng Văn T (*giữa ông T và ông T chỉ có giấy mua bán viết tay*). Do ông T không làm kịp thủ tục chuyển nhượng trong thời hạn thỏa thuận, nên ngày 29/8/2022 và ngày 03/11/2022 hai bên tiếp tục ký gia hạn, thời hạn làm thủ tục là 1 tháng (từ ngày 01/11/2022 đến ngày 01/12/2022). Điều này thể hiện ý chí mong muốn thực hiện việc giao dịch mua bán của ông C. Sau khi làm xong thủ tục đổi thửa xong ông T có gọi với ông C tới Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại văn phòng công chứng ông C thấy thiếu diện tích so với thỏa thuận mua bán ban đầu nên ông C chưa nhất trí ký vào hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể diện tích còn lại là 1.974m2. Hai bên vẫn chưa thống nhất được vấn đề chênh lệch diện tích so với giao dịch ban đầu thì ông T đã chuyển nhượng luôn quyền sử dụng đất trên cho chị Nguyễn Thị Hồng, ngày 17/01/2023 chị Hồng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Như vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là do ông T bà M đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, thiếu diện tích so với ban đầu thoả thuận, sai thời hạn giao giấy chứng nhận và hiện thửa đất này ông T đã chuyển nhượng cho người khác do đó ông C không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa mà

yêu cầu ông T bồi thường tiền phạt cọc cho ông theo mục cam kết C của hợp đồng đặt cọc số tiền là 600.000.000 đồng. Ngoài ra ông C không có yêu cầu gì khác.

Ông Đồng Văn T trình bày: Ngày 30/12/221 ông và ông C có thỏa thuận mua bán thửa đất như ông C trình bày, quá trình mua bán ông có dẫn ông C đi xem thửa đất, ông có nói với ông C là thửa đất này ông mua lại của ông Đồng Văn T, ông không nói với ông C biết việc ông chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ ông T sang tên ông. Hai bên làm hợp đồng đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng, ông là người đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi đi làm thủ tục chuyển quyền thì mới phát hiện nhầm thửa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T là thửa 462 nhưng thực tế đất của ông T quản lý và sử dụng là thửa 460, vì vậy nên phải làm thủ tục cấp đổi thửa, lúc này ông mới nói cho ông C biết đất chưa mang tên mình và cần ông C đặt cọc thêm tiền và cần gia hạn về thời hạn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C có đưa thêm cho ông số tiền 70.000.000 và hai bên có viết lại hợp đồng đặt cọc, vì vậy ở phần phạt cọc bên A phải bồi thường cho bên B gấp hai lần số tiền, mới có số tiền là 600.000.000. Đến ngày 03/11/2022 hai bên lại ký tiếp hợp đồng gia hạn lần 2 thời hạn làm thủ tục là 1 tháng (từ ngày 01/11/2022 đến ngày 01/12/2022), sau khi làm xong ông có nói với ông C ra văn phòng Công chứng Nguyễn Hằng để làm thủ tục chuyển nhượng, ông C ra đó nhưng lấy lý do là thiếu diện tích nên đã không ký vào hợp đồng chuyển nhượng (diện tích còn lại sau khi cấp bìa là 1. 974m2). do ông C không tiếp tục mua đất nữa thì khoảng 1 tháng sau thì ông nhờ chị Hồng đứng tên hộ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu ông C vẫn muốn mua thửa đất trên thì ông cũng nhất trí tiếp tục bán cho ông C.