

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN Đ  
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 01/2024/DS-ST  
Ngày: 12-01-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng  
Dịch vụ cấp GCNQSDĐ.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà PHẠM YẾN NHƯ

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà NGUYỄN THỊ LAN HƯƠNG
- Bà NGUYỄN THỊ NGỌC

- **Thư ký phiên tòa:** Bà VY TRẦN BẢO PHƯƠNG - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Bà NGUYỄN THỊ PHƯƠNG.

Ngày 12 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 355/2023/TLST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2023/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023, quyết định hoãn phiên tòa số 04/2023/QĐ-HPT ngày 14.11.2023 và Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Thanh H**, sinh năm 1968; Trú tại: Thôn H, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: **Công ty TNHH K** do ông **Nguyễn X** là Giám đốc đại diện theo pháp luật; Địa chỉ Trụ sở: Thôn Q, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Người làm chứng: Ông **Nguyễn Kim T**, sinh năm 1968 Trú tại: Thôn H, xã N, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông H có mặt, bị đơn Công ty TNHH K vắng mặt không có lý do. Ông T vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện và các bản khai nguyên đơn ông **Trần Thanh H** trình bày: Vào ngày 02/02/2023 tại Văn phòng Công ty TNHH K do ông **Nguyễn X** là Giám đốc đại diện; Tôi và Công ty do ông **Nguyễn X** trực tiếp làm hợp đồng, nội dung là Công ty nhận làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi đối với diện

tích đất 4.236m<sup>2</sup>, nguồn gốc đất chính chủ, giá dịch vụ là 250.000.000đ, tôi đã đặt cọc ½ là 125.000.000đ (Ngày ký Hợp đồng 02.02.2023 cọc 50.000.000đ vào sổ TK 1088.7145.1113 NH Viettin bank tên Nguyễn X và Giấy nhận tiền ngày 9/3/2023 là 75.000.000đ, gồm 59.000.000đ cũng vào vào TK 1088.7145.1113 NH Viettin bank tên Nguyễn X và 16.000.000đ tiền mặt), còn lại ½ là 125.000.000đ sẽ giao hết khi Công ty giao sổ đỏ vào ngày 04/6/2023.

Nhưng đến nay vẫn không có Giấy chứng nhận QSDĐ cho tôi.

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng bên Công ty đã không thực hiện đúng như Hợp đồng đã ký nên Công ty do ông X làm Giám đốc phải trả cho tôi gấp đôi lãi suất Ngân hàng là 13.500.000đ

Nay tôi yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết buộc Công ty TNHH K do ông Nguyễn X là Giám đốc đại diện phải trả lại cho tôi số tiền đặt cọc 125.000.000 đồng.

**Về lãi suất:** Yêu cầu tính lãi gấp đôi mức lãi suất Ngân hàng thương mại như thỏa thuận tại Hợp đồng kể từ ngày 09.03.2023 cho đến ngày giải quyết xong vụ án. Tạm tính đến hết tháng 10/2023 là 07 tháng số gốc 125.000.000đ là: 125.000.000đ x 20% x 7 tháng = 17.500.000đ.

Tổng cộng cả gốc và lãi Công ty phải trả cho tôi là: 125.000.000đ + 17.500.000đ = 142.500.000đ (Một trăm bốn hai triệu năm trăm ngàn đồng).

\* **Bị đơn** Công ty TNHH K do ông Nguyễn Hoàng M, Phó Giám đốc công ty (Theo bản tự khai cùng tài liệu chứng cứ kèm theo) trình bày: Công nhận vào ngày 02/02/2023 tại Văn phòng Công ty TNHH K do ông Nguyễn X là Giám đốc đại diện và ông Nguyễn X trực tiếp làm hợp đồng với ông Trần Thanh H, nội dung là làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H đối với diện tích đất 4.236m<sup>2</sup>, giá dịch vụ là 250.000.000đ, ông H đã đặt cọc ½ và ông Vũ đã nhận của ông H là 125.000.000đ + 5.000.000đ nhưng không thực hiện được việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu Công ty phải trả 142.500.000đ thì Công ty đồng ý trả số tiền 150.000.000đ và cam kết sẽ trả hết vào ngày 10.01.2024.

Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng do bị đơn Công ty TNHH K vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Trần Thanh H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Công ty TNHH K trả số tiền ông đã đặt cọc là 125.000.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng). Không yêu cầu tính lãi.

\* **Đại diện Viện kiểm sát huyện Đ phát biểu:**

- *Về việc tuân theo pháp luật:* Thẩm phán chấp hành đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đúng quan hệ tranh chấp, đúng người tham gia tố tụng, thực hiện đúng các yêu cầu về trình tự thủ tục từ khai mạc phiên tòa, thủ tục xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa. Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án nguyên đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ; Bị đơn không thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 68, 70, 71 BLTT dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh H, buộc Công ty TNHH K phải trả cho ông Trần Thanh H số tiền 125.000.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn ông Trần Thanh H với bị đơn Công ty TNHH K do ông Nguyễn X là Giám đốc đại diện theo pháp luật. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đ, T.Lâm Đồng.

[2] Về tố tụng: Đối với bị đơn Công ty TNHH K đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về nội dung: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cùng cam kết nhận nợ, xác định được vào ngày 02/02/2023 Công ty TNHH K do ông Nguyễn X là Giám đốc đại diện theo pháp luật và trực tiếp ký Hợp đồng nhận làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H đối với diện tích đất 4.236m<sup>2</sup>, giá dịch vụ là 250.000.000đ, ông Vũ đã nhận đặt cọc của ông H là 125.000.000đ nhưng không thực hiện được việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Nay ông H khởi kiện, Công ty nhận nợ và cam kết đến ngày 10.01.2024 sẽ hoàn trả cho ông H 150.000.000đ nhưng không thực hiện được. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do, nguyên đơn ông H yêu cầu bị đơn trả số tiền 125.000.000đ.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên, qua xem xét toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh H. Buộc Công ty TNHH K có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thanh H số tiền đặt cọc 125.000.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng) là có căn cứ đúng pháp luật.

**Về lãi suất:** Tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu tính lãi suất nên đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu về lãi suất.

[5] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn Công ty TNHH K phải chịu án phí DSST trên số tiền phải trả cho ông H là: 125.000.000đ x 5% = 6.250.000đ án phí.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 220, 232, 264, 266 và Điều 267 của Bộ luật tố tụng dân sự

Căn cứ vào Điều 357, Điều 280, Điều 288, Điều 468, Điều 513, Điều 519 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

**Xử:**

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh H. Buộc Công ty TNHH K do ông Nguyễn X là Giám đốc đại diện theo pháp luật có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thanh H số tiền 125.000.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tính lãi suất của ông H.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

[2] Về án phí: Công ty TNHH K phải chịu 6.250.000đ (Sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Trần Thanh H số tiền 3.462.500 đồng ông H đã tạm nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002115 ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án ông Trần Thanh H có quyền kháng cáo, Công ty TNHH K vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự.
- TAND tỉnh Lâm Đồng.
- VKS H.Đ, T. Lâm Đồng.
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, T.Lâm Đồng.
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Yến Như**