

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 24/2021/DS-ST

Ngày: 29-6-2021

*V/v “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Lý

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Bà Mai Lương Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Phú - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 242/2019/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2021/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 559/TB-TA ngày 18 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Lê Minh Q

Địa chỉ: đường ¾, Phường E, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

- Bị đơn: anh Trần Long N

Địa chỉ: ND, Phường O, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Lê Cao T

Địa chỉ: NCT, Phường W, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu

Địa chỉ: 442 Phan Chu Trinh, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Minh T - Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: bà Vũ Thị Anh Đ – Giám đốc Phòng Quản lý nợ (Giấy ủy quyền số 428/UQ-QLN.19, ngày 26/6/2019 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu).

Bà Vũ Thị Anh Đào ủy quyền lại cho: ông Đỗ Đức H – Nhân viên (Giấy ủy quyền số 848/UQ-QLN.21, ngày 07/6/2021 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu).

Địa chỉ: HV, thị trấn ĐV, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

2. Bà Hồ Thụy Thảo Ng

Địa chỉ: thôn ĐT, xã XT, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Lê Minh Q trình bày:*

Ngày 28/8/2019 ông và ông Trần Long N có ký hợp đồng đặt cọc số tiền 1.300.000.000 đồng để thỏa thuận bên nhận đặt cọc đảm bảo nghĩa vụ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại số 209/5 Phan Đình Phùng, Phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 10, diện tích 146,76m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201021774 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp ngày 15/11/2004, mang tên ông Trần Long N. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc từ ngày ký hợp đồng là 28/8/2019 đến ngày 20/9/2019, thỏa thuận sẽ tiến hành thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại phòng công chứng chậm nhất là ngày 20/9/2019, ông Trần Long N có trách nhiệm trả tiền cho ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu – chi nhánh giao dịch Phan Chu Trinh - Đà Lạt để rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ra rồi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông, vì Ông N đang thế chấp tài sản này ở ngân hàng để vay số tiền 4.900.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nêu trên, ông biết tài sản đang được thế chấp ở ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu – chi nhánh giao dịch Phan Chu Trinh - Đà Lạt nhưng ông không thông báo cũng không hỏi ý kiến Ngân hàng.

Quá thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, Ông N không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông như đã thỏa thuận. Ông đã gặp và làm việc với Ông N, nhưng phía Ông N không hợp tác.

Do đó, ông Lê Minh Q khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2019 giữa ông và ông Trần Long N về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 209/5 Phan Đình Phùng, Phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 10, diện tích 146,76m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201021774 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp ngày 15/11/2004, đồng thời buộc ông Trần Long

N trả tiền cọc 1.300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 2.600.000.000 đồng, tổng cộng 3.900.000.000 đồng.

Quá trình làm việc, bà Hồ Thụy Thảo Ng đồng ý trả cho ông số 1.300.000.000 đồng nhưng ông không chấp nhận, ông chỉ khởi kiện đối với ông Trần Long N.

** Bị đơn ông Trần Long N và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Ông N và ông Q có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại số 209/5 Phan Đình Phùng, Phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 10, diện tích 146,76m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201021774 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp ngày 15/11/2004, số tiền đặt cọc là 1.300.000.000 đồng. Ông có ký vào hợp đồng đặt cọc này và ký nhận tiền số tiền 1.300.000.000 đồng.

Tuy nhiên, khi nhận tiền đặt cọc xong, thì ông đã đưa toàn bộ số tiền này cho bà Hồ Thụy Thảo Ng, vì thực tế, căn nhà này thuộc quyền sở hữu của bà Hồ Thụy Thảo Ng, bà Hồ Thụy Thảo Ng nhờ ông đứng tên giữ. Ông không ra văn phòng công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng tài sản trên cho ông Q vì bà Hồ Thụy Thảo Ng đã bị bế nợ.

Khi ông ký hợp đồng đặt cọc với ông Q, thì tài sản trên đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu để đảm bảo cho khoản vay số tiền 4.900.000.000 đồng nhưng ông không thông báo và không có ý kiến đồng ý của Ngân hàng.

Ông Q khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2019 giữa ông và ông Q, buộc ông trả lại số tiền cọc là 1.300.000.000 đồng và phạt cọc là 2.600.000.000 đồng thì ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, không đồng ý trả tiền cọc vì ông chỉ đứng tên giữ bà Hồ Thụy Thảo Ng đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại số 209/5 Phan Đình Phùng, Phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, số tiền 1.300.000.000 đồng ông cũng đã đưa cho bà Hồ Thụy Thảo Ng, không đồng ý phạt cọc vì hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thụy Thảo Ng trình bày:*

Bà và ông Trần Long N là bạn bè nên có nhờ ông Trần Long N đứng tên giữ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201021774, do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp ngày 15/11/2004, tại địa chỉ số 209/5 Phan Đình Phùng, Phường 2, thành phố Đà Lạt và nhờ Ông N ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2019 với ông Lê Minh Q để chuyển nhượng tài sản trên. Bà nhờ Ông N nhận tiền đặt cọc là 1.300.000.000 đồng từ ông Q. Sau khi nhận tiền đặt cọc, Ông N đã đưa toàn bộ số tiền cho bà. Nay ông Q khởi kiện yêu cầu Ông N trả số tiền cọc là 1.300.000.000 đồng thì bà sẽ có trách nhiệm trả cho ông Q số tiền 1.300.000.000 đồng.

** Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu trình bày:*

Ông Trần Long N đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: số 209/5 Phan Đình Phùng, Phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DLT.BĐCN.36.260719 được công chứng và đăng ký thế chấp cùng ngày 26/7/2019. Việc thế chấp bất động sản nêu trên đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Ngày 28/8/2019, ông Q và Ông N tự thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc mua bán, chuyển nhượng bất động sản đang thế chấp tại Ngân hàng mà không có sự đồng ý của Ngân hàng là giao dịch vô hiệu theo quy định của pháp luật, vi phạm quy định của Hợp đồng số DLT.BĐCN.36.260719 nêu trên. Do đó, tranh chấp hợp đồng đặt cọc không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận thế chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã tiến hành xác minh nội dung liên quan đến việc bà Hồ Thụy Thảo Ng, ông Trần Long N nhận tiền đặt cọc của ông Lê Minh Q để chuyển nhượng căn nhà số 209/5 Phan Đình Phùng, Phường 2, thành phố Đà Lạt. Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an tỉnh Lâm Đồng trả lời tại Công văn số 13/VPCQCSĐT, ngày 05/01/2021 như sau: ngày 30/10/2020 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Lâm Đồng đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự đối với nội dung liên quan đến Hồ Thụy Thảo Ng, Trần Long N nhận số tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng của ông Lê Minh Q để mua nhà số 209/5 Phan Đình Phùng, Phường 2, thành phố Đà Lạt. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt tiếp tục giải quyết vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2019 giữa bị đơn và nguyên đơn về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 209/5 Phan Đình Phùng, Phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 10, diện tích 146,76m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201021774 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp ngày 15/11/2004, không đồng ý trả tiền cọc 1.300.000.000 đồng, tiền phạt cọc 2.600.000.000 đồng; người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa án xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, tư cách những người tham gia tố tụng, thời hạn giải quyết và thu thập tài liệu, chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự chấp hành

và thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Minh Q về việc hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Minh Q và ông Trần Long N ký ngày 28/8/2019, buộc ông Trần Long N phải trả cho ông Q số tiền cọc là 1.300.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu của ông Q về việc buộc Ông N trả số tiền phạt cọc 2.600.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đây là vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Hồ Thụy Thảo Ng vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông Q và bị đơn Ông N thừa nhận ngày 28/8/2019 có ký hợp đồng đặt cọc, theo đó ông Q đặt cọc số tiền 1.300.000.000 đồng Ông N đảm bảo nghĩa vụ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại số 209/5 Phan Đình Phùng, Phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 10, diện tích 146,76m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201021774 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp ngày 15/11/2004, đã biến động sang tên cho Ông N, thời hạn đặt cọc từ ngày ký hợp đồng là 28/8/2019 đến ngày 20/9/2019, thỏa thuận sẽ tiến hành thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại phòng công chứng chậm nhất là ngày 20/9/2019. Quá thời hạn đặt cọc, Ông N không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông Q như đã thỏa thuận nên ông Lê Minh Q khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2019 giữa ông Q và ông Trần Long N, buộc ông Trần Long N trả tiền cọc 1.300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 2.600.000.000 đồng, tổng cộng 3.900.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Long N và người đại diện theo ủy quyền của Ông N đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2019 giữa ông và ông Q nhưng không đồng ý trả lại số tiền cọc là 1.300.000.000 vì ông chỉ đứng tên giùm bà Hồ Thụy Thảo Ng đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại số 209/5 Phan Đình Phùng, phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng và số tiền

1.300.000.000 đồng thì ông đã đưa cho bà Hồ Thụy Thảo Ng, không đồng ý phạt cọc là 2.600.000.000 đồng do hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Xét giao dịch đặt cọc thấy rằng: khi giao kết hợp đồng, ông Trần Long N đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201021774, các bên tham gia giao dịch có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, tuy nhiên, thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thì tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hiện đã thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu – chi nhánh giao dịch Phan Chu Trinh, Đà Lạt để đảm bảo cho khoản vay 4.900.000.000 đồng của Ông N. Theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự thì Ông N không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, ngoài ra, khi Ông N ký hợp đồng đặt cọc với ông Q thì chưa được sự đồng ý của bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu. Do đó, căn cứ Điều 123 Bộ luật Dân sự thì Hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2019 giữa ông Q và Ông N vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự, khi giao dịch vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Về yêu cầu phạt cọc 2.600.000.000 đồng thì: thời điểm giao dịch đặt cọc, các bên thừa nhận biết tài sản hiện đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu – chi nhánh giao dịch Phan Chu Trinh - Đà Lạt, các bên vẫn thực hiện giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng tài sản thế chấp khi chưa có sự đồng ý của Ngân hàng. Như vậy, xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2019 giữa ông Q và Ông N vô hiệu do cả hai bên cùng có lỗi, căn cứ Điều 1 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không phạt cọc.

Đối với ý kiến của bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn không đồng ý trả tiền cọc 1.300.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy, bị đơn là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201021774, trực tiếp thực hiện giao dịch đặt cọc với ông Q, bản thân là người nhận số tiền 1.300.000.000 đồng từ ông Q và khẳng định tự mình ghi nhận đủ số tiền vào trang cuối của hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2019. Do đó, buộc ông Trần Long N phải trả lại số tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng là phù hợp. Việc ông Trần Long N đưa tiền lại cho bà Hồ Thụy Thảo Ng là giao dịch dân sự khác, do không có tranh chấp trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu không có ý kiến gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình làm việc, bà Hồ Thụy Thảo Ng đồng ý trả cho ông Lê Minh Q số tiền 1.300.000.000 đồng nhưng ông Lê Minh Q không chấp nhận nên Hội đồng xét xử không buộc bà Hồ Thụy Thảo Ng trả tiền.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2019, buộc ông Trần Long N phải trả lại số tiền đặt cọc là 1.300.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu buộc ông Trần Long N phải trả số tiền phạt cọc là 2.600.000.000 đồng.

Về án phí: Nguyên đơn Lê Minh Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 84.000.000 đồng đối với số tiền 2.600.000.000 đồng không được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 55.300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2016/0012686, ngày 18/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt, ông Q còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 28.700.000 đồng.

Bị đơn Trần Long N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 51.000.000 đồng đối với số tiền 1.300.000.000 đồng buộc phải trả cho ông Lê Minh Q và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc hủy hợp đồng đặt cọc, tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm phải nộp là 51.300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 117, 123, 131, 320, 407 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Minh Q:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2019 giữa ông Lê Minh Q và ông Trần Long N về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 209/5 Phan Đình Phùng, Phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 10, diện tích 146,76m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201021774 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp ngày 15/11/2004.

- Buộc ông Trần Long N trả cho ông Lê Minh Q số tiền tiền đặt cọc là 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh Q về việc buộc ông Trần Long N phải trả số tiền phạt cọc là 2.600.000.000 (hai tỷ sáu trăm triệu) đồng.

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.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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

- Về án phí: Ông Lê Minh Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 84.000.000 (tám mươi bốn triệu) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 55.300.000 (năm mươi lăm triệu ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2016/0012686, ngày 18/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt, ông Lê Minh Q phải nộp tiếp số tiền 28.700.000 (hai mươi tám triệu bảy trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Long N phải nộp 51.300.000 (năm mươi một triệu ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. Người liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND Tp Đà Lạt;
- Chi cục THADS Tp Đà Lạt;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hương Lý