

Bản án số: 53/2022/DS-ST

Ngày: 12/7/2022.

*V/v Tranh chấp Hợp đồng
Dân sự có đặt cọc.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trịnh Đoàn Hạnh Trang**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Ngô Thị Luân**

Ông Phạm Ngọc Diện

-Thư ký phiên tòa: Ông **Phan Trọng Thắng** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông **Mai Trường Trinh** – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2022 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng Dân sự có đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2022/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Đỗ Xuân Th**, sinh năm: 1983

Chị Trần Ngọc B, sinh năm: 1993

Địa chỉ: Số 44, tổ dân phố Đ K, thị trấn Đ V, huyện L H, tỉnh L Đ

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm: 1962

Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1963

Địa chỉ: Số 44, tổ dân phố Đ K, thị trấn Đ V, huyện L H, tỉnh L Đ

Người đại diện theo ủy quyền: Chị **Phạm Huyền Tr**, sinh năm: 2000

Địa chỉ: Thôn H, xã N, huyện LH, tỉnh LĐ

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Ngô Văn Th

Trụ sở: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện LH, tỉnh LĐ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Ngô Văn Th** – Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng Ngô Văn Th.

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện LH, tỉnh LĐ.

“Tại phiên tòa, anh Đỗ Xuân Th, chị Trần Ngọc B, chị Phạm Huyền Tr có mặt. Các đương sự khác vắng mặt”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện ghi ngày 21/12/2021 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn anh Đỗ Xuân Th, chị Trần Ngọc B trình bày: Vợ chồng anh Th, chị B là hàng xóm với vợ chồng ông T, bà H. Đầu năm 2021 anh Th, chị B biết ông T, bà H cần chuyển nhượng đất nên anh Th, chị B đã đến hỏi thỏa thuận nhận chuyển nhượng. Hai bên thỏa thuận ông T, bà H chuyển nhượng cho anh Th, chị B diện tích đất khoảng 1000m² (có 100m² đất thổ cư, đất có chiều ngang theo mặt đường là 10m, chiều dài chạy hết lô đất là 100m) thuộc một phần thửa 428, tờ bản đồ 33 tọa lạc tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh LĐ, với giá chuyển nhượng là 400.000.000đồng.

Khi hai bên thỏa thuận xong thì đã lập hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Th vào ngày 13/5/2021. Anh Th, chị B đã đặt cọc cho ông T, bà H số tiền 250.000.000đồng, còn lại 150.000.000đồng thì hai bên thỏa thuận ông T, bà H sẽ làm thủ tục tách thửa trong thời hạn 04 tháng thì hai bên sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng và anh Th, chị B giao đủ số tiền còn lại.

Sau khi anh Th, chị B giao 250.000.000đồng thì ông T, bà H đã bàn giao đất chỉ ranh và cắm mốc cho anh Th, chị B sử dụng. Lúc đó trên đất trồng cà phê nên anh Th, chị B hái được 02 tạ cà phê nhân khô loại Rôbusta, sau khi hái cà phê thì anh Th, chị B đã cho san lấp mặt bằng, làm buổi sáng thì ông T, bà H không nói gì đến buổi chiều thì ông bà không đồng ý chuyển nhượng nữa, ông bà cho rằng đất lên giá nên ông bà không tiếp tục chuyển nhượng cho anh Th, chị Bích.

Vì vậy, anh Th, chị B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên đặt cọc là anh Th, chị B và bên nhận đặt cọc

là ông T bà H, lập ngày 13/5/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Th, số 4294, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất khoảng 1000m² thuộc một phần thửa 428, tờ bản đồ 33 tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh LĐ. Yêu cầu ông T, bà H phải trả cho anh Th, chị B số tiền đặt cọc là 250.000.000đồng và phạt cọc là 250.000.000đồng, cộng chung là 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng). Ngoài ra anh Th, chị B không còn yêu cầu gì khác.

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H trình bày: Năm 2021 ông T, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Th, chị B diện tích đất khoảng 1000m² (có 100m² đất thổ cư, chiều ngang theo mặt đường là 10m, chiều dài chạy hết lô đất là 100m) thuộc một phần thửa 428, tờ bản đồ 33 tọa lạc tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh LĐ, với giá chuyển nhượng là 400.000.000đồng, đất ông T, bà H đã được cấp quyền sử dụng đất vào năm 2005. Sau khi hai bên thỏa thuận xong thì anh Th, chị B có đặt cọc cho ông T, bà H số tiền 250.000.000đồng vào ngày 13/5/2021. Số tiền còn lại là 150.000.000đồng thì hai bên thỏa thuận ông T, bà H sẽ làm thủ tục tách thửa trong thời hạn 04 tháng thì hai bên sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng thì anh Th, chị B sẽ giao đủ số tiền còn lại, việc thỏa thuận hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Th.

Sau khi nhận 250.000.000đồng thì ông T, bà H đã bàn giao đất chỉ ranh và cắm mốc cho anh Th, chị Bích. Khi anh Th, chị B cho san lấp mặt bằng, ông T, bà H có nhờ cơ quan chuyên môn về đo đạc lại thì phần đất phía sau nhà ông T, bà H chưa được cấp sổ đỏ và phần đất ông T, bà H sử dụng chõng chéo lên đất của ông Nguyễn Văn Huyền, sổ đỏ ông Huyền thế chấp Ngân hàng nên hai bên không làm thủ tục cấp đổi sổ đỏ.

Nay anh Th chị B khởi kiện thì ông T, bà H đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa giữa hai bên lập ngày 13/5/2021. Ông T, bà H chỉ đồng ý trả số tiền đặt cọc là 250.000.000đồng. Ông T, bà H không đồng ý phạt cọc là 250.000.000đồng. Ngoài ra ông bà không còn yêu cầu gì khác.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Ngô Văn Th do người đại diện theo pháp luật là ông Ngô Văn Th trình bày:

Ngày 13/5/2021 vợ chồng anh Th, chị B và vợ chồng ông T, bà H có đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Th yêu cầu công chứng hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ272534 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 26/12/2005. Sau khi kiểm tra các giấy tờ có liên quan công chứng viên nhận thấy quyền sử dụng đất trên cho ông T, bà H đứng tên, sau khi kiểm tra các giấy tờ tùy thân và các giấy tờ liên quan đầy đủ, hợp lệ nên Văn phòng công chứng đã soạn thảo hợp đồng thể hiện ông T, bà H đồng ý chuyển nhượng cho anh Th, chị B diện tích đất khoảng 1000m² thuộc một phần thửa 428, tờ bản đồ 33 tọa lạc tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh LĐ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ272534 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 26/12/2005. Sau khi soạn thảo hợp đồng các bên đã được đọc lại và đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng, đồng ý ký tên, điểm chỉ trước sự chứng kiến của công chứng viên. Văn phòng công chứng đã phát hành hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau. Vì vậy, Tòa án triển khai đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa, các bên đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến của mình như trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự phiên tòa sơ thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự; các đương sự có mặt tại phiên tòa đã chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Th, chị B về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên lập ngày 13/5/2021. Buộc ông T, bà H phải trả cho anh Th, chị B số tiền đặt cọc là 250.000.000đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Th chị B về việc yêu cầu phạt cọc là 250.000.000đồng.

Buộc ông T, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền ông T, bà H phải có nghĩa vụ thanh toán cho anh Th, chị Bích.

Buộc anh Th, chị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền anh Th, chị B yêu cầu nhưng không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, ông Ngô Văn Th vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn xét xử vắng mặt ông Thao là phù hợp.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Đỗ Xuân Th, chị Trần Ngọc B diện tích đất khoảng 1000m² (có 100m² đất thổ cư, đất có chiều ngang theo mặt đường là 10m, chiều dài chạy hết lô đất là 100m) thuộc một phần thửa 428, tờ bản đồ 33 tọa lạc tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh LD, với giá chuyển nhượng là 400.000.000đồng. Ngày 13/5/2021 hai bên lập hợp đồng đặt cọc và anh Th, chị B đã đặt cọc số tiền 250.000.000đồng, quá trình hai bên làm thủ tục tách thửa để lập hợp đồng chuyển nhượng thì phát sinh tranh chấp. Anh Th, chị B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông T, bà H phải trả cho anh Th, chị B số tiền đặt cọc là 250.000.000đồng và phạt cọc là 250.000.000đồng, cộng chung là 500.000.000đồng.

Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là: *“Tranh chấp Hợp đồng dân sự có đặt cọc”*. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3]. Về nội dung tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đương sự đều thừa nhận ngày 13/5/2021 hai bên có lập hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Th, số 4294, quyển số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, mục đích để ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H chuyển nhượng cho anh Đỗ Xuân Th, chị Trần Ngọc B diện tích đất khoảng

1000m² (có 100m² đất thổ cư, chiều ngang theo mặt đường là 10m, chiều dài chạy hết lô đất là 100m) thuộc một phần thửa 428, tờ bản đồ 33 tọa lạc tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh LĐ, với giá chuyển nhượng là 400.000.000đồng.

Theo anh Th, chị B sau khi nhận tiền đặt cọc thì ông T, bà H đã cầm mốc bàn giao đất cho anh Th chị B sử dụng nhưng sau đó giá đất tại địa phương tăng cao nên ông T, bà H lấy lại đất và không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho anh chị nên hai bên phát sinh tranh chấp. Còn ông T, bà H thừa nhận ngày 13/5/2021 ông bà đã nhận số tiền đặt cọc 250.000.000đồng, còn lại 150.000.000đồng thì hai bên thỏa thuận ông T, bà H sẽ làm thủ tục tách thửa trong thời hạn 04 tháng thì hai bên sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng và anh Th, chị B giao đủ số tiền còn lại. Nhưng sau đó ông T, bà H mới biết thửa đất 428 có chiều dài không đủ 100m, nếu chuyển nhượng 100m chiều dài thì sẽ qua thửa đất 1099 phía sau nhưng thửa đất 1099 chưa được cấp quyền sử dụng đất và ranh giới đất của ông bà sử dụng có sự tranh chấp với hộ giáp ranh nên ông bà không làm được thủ tục tách thửa đất để chuyển nhượng cho anh Th, chị Bích. Đây không phải lỗi của ông bà nên ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh Th, chị Bích.

Xét thấy, tại hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Th, số 4294, quyển số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD (BL 05-07) thì hợp đồng này mô tả cụ thể diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng “*Thuộc một phần thửa 428, tờ bản đồ 33, tổng diện tích khoảng 1000m²(chiều ngang mặt đường thôn 10m, chiều dài khoảng 100m) trong đó có 100m² đất ở đô thị.* Hai bên xác định rõ ranh mốc cụ thể tiếp giáp như sau: *Phía tây giáp đất còn lại của ông T, phía đông giáp đất ông Huyền, phía nam giáp đường đi, phía bắc giáp đồi*”. Tuy nhiên, theo họa đồ đo đạc thì thửa 428 có chiều dài không đủ 100m mà chiều dài về phía giáp thửa 280 là 35,9m và chiều dài phía giáp thửa đất 427 là 38,2m.

Tại phiên tòa các bên cũng thừa nhận ý chí của các bên là chuyển nhượng lô đất có chiều ngang theo mặt đường xóm là 10m và chiều dài tính từ mặt đường xóm đến giáp đất đồi là 100m. Như vậy ý chí thực tế của các bên chuyển nhượng đất có chiều ngang 10m và chiều dài 100m là bao gồm chiều dài cả thửa 428 và thửa 1099, tờ bản đồ 33 thị trấn Đình Văn, giữa hai thửa đất không có

ranh giới để phân định hai thửa đất mà nối liền nhau nhưng trong hợp đồng đặt cọc lại ghi diện tích đất chuyển nhượng chỉ thuộc một phần thửa 428 tờ bản đồ 33 thị trấn Đình Văn.

Tại phiên tòa, anh Th chị B khai thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 428 ông T, bà H đang thế chấp Ngân hàng nên anh chị đã đưa tiền cho ông T, bà H trả nợ cho Ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và ông T, bà H có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 428 cho anh Th chị B xem trước khi quyết định nhận chuyển nhượng, sau đó hai bên mới liên hệ Văn phòng công chứng để lập hợp đồng đặt cọc nhưng các bên tham gia giao dịch và Văn phòng công chứng đều không phát hiện ra thửa đất 428 không đủ chiều dài 100m là do lỗi của các bên. Bản thân anh Th, chị B thừa nhận trước khi nhận chuyển nhượng anh Th, chị B cũng không liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kiểm tra tình trạng pháp lý của thửa đất mình nhận chuyển nhượng và điều kiện tách thửa đất theo quy định, không kiểm tra kỹ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà H mà đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 428 của ông T, bà H và một phần thửa đất 1099 hiện nay không phải của ông T, bà H nên anh Th, chị B có lỗi.

Việc ông T bà H cho rằng thửa 1099 chưa được cấp quyền sử dụng đất nên ông bà không làm thủ tục chuyển nhượng được là không đúng vì quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thu thập chứng cứ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà thì diện tích đất 2.378m² thuộc thửa đất 1099, tờ bản đồ 33 thị trấn Đình Văn đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông T, bà H theo quyết định số 1156/QĐ-UB ngày 15/5/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, ông T là người trực tiếp ký nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/8/2007. Nhưng đến năm 2012 ông T, bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 1099 cho vợ chồng ông Phạm Xuân Kiên, bà Nguyễn Thị Nga, việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục đứng tên ông Kiên, bà Nga theo đúng quy định và hiện nay ông Kiên, bà Nga đang thế chấp thửa 1099 để vay vốn Ngân hàng. Như vậy, ông T, bà H không có quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 nhưng ông T, bà H lại thỏa thuận chuyển nhượng đất cho anh Th, chị B bao gồm cả một phần thửa đất 1099 là không đúng quy định của pháp luật đất đai, vi phạm Điều 117, Điều 122, Điều 123 Bộ luật Dân

sự, làm cho hợp đồng vô hiệu ngay từ đầu, không thể thực hiện được trên thực tế.

Ngoài ra, phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có vị trí nằm về phía giáp ranh đất của ông Nguyễn Văn Huyền nhưng thực tế hai bên sử dụng không đúng ranh mốc được cấp quyền sử dụng đất, hiện nay các bên không tranh chấp nhưng ông Huyền đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng nên giữa ông T bà H và gia đình ông Huyền chưa giải quyết dứt điểm được về ranh giới sử dụng.

Từ những nhận định phân tích nêu trên, có căn cứ xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông T, bà H và anh Th chị B vô hiệu ngay từ khi thỏa thuận nên làm cho hai bên không thể tiến tới lập hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định và hợp đồng cũng không thể thực hiện được trên thực tế. Nay anh Th, chị B và ông T, bà H thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2021. Ông T, bà H đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 250.000.000đồng cho anh Th, chị B là phù hợp nên cần chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu phạt cọc của anh Th, chị B thì như đã nhận định phân tích nêu trên cả hai bên cùng có lỗi dẫn đến không thể thực hiện việc chuyển nhượng trên thực tế nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của anh Th, chị Bích.

[5] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu của anh Th, chị B về việc hủy hợp đồng đặt cọc nên buộc ông T, bà H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Đồng thời, buộc ông T, bà H phải chịu 12.500.000đồng (250.000.000đồng x 5%) án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền ông T, bà H phải có nghĩa vụ thanh toán cho anh Th, chị Bích. Cộng chung là 12.800.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc anh Th, chị B phải chịu 12.500.000đồng (250.000.000đồng x 5%) án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền anh Th, chị B yêu cầu phạt cọc nhưng không được chấp nhận.

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 147, Điều 203, Điều 227; Điều 228 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 328 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Xuân Th, chị Trần Ngọc B về việc “Tranh chấp Hợp đồng dân sự có đặt cọc” đối với ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên đặt cọc là anh Đỗ Xuân Th, chị Trần Ngọc B và bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H lập ngày 13/5/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Th, số 4294, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất khoảng 1000m² thuộc một phần thửa 428, tờ bản đồ 33 tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh LD.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H phải trả cho anh Đỗ Xuân Th, chị Trần Ngọc B số tiền đặt cọc là 250.000.000đồng (Hai trăm năm mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (khi án đã có hiệu lực pháp luật) 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Xuân Th, chị Trần Ngọc B về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 250.000.000đồng (Hai trăm năm mươi ngàn đồng) đối với ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H.

2. Về án phí: Buộc anh Đỗ Xuân Th, chị Trần Ngọc B phải chịu 12.500.000đồng (Mười hai triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 12.000.000đồng tạm ứng án phí anh Đỗ Xuân Th, chị Trần Ngọc B đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002910 ngày 14 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Anh Đỗ Xuân Th, chị Trần Ngọc B còn phải nộp 500.000 đồng (Năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H phải chịu 12.800.000đồng (Mười hai triệu tám trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm

“Trường hợp bản án, quyết định 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 6,7,7a,7b 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”.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (12/7/2022) các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Trịnh Đoàn Hạnh Trang