TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - ĐÀ NẴNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 41/2025/DS-ST
Ngày 29-8-2025
"*V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - ĐÀ NẴNG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Anh.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Trình
Ông Trần Đức Hiếu

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Thảo Vân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thu Sương – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng (Cơ sở 2) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 137/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 123 Nguyễn Như Đ, tổ 24, phường Cẩm L (phường Hòa Thọ T, quận Cẩm L cũ), TP.Đà Nẵng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Ông Nguyễn Thành Đ – Luật sư Công ty Luật TNHH HTV Sông G thuộc đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: Số 574/11 Trưng Nữ V, phường Hòa C (quận Hải Ch cũ), thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 102 Bùi G, tổ 45, phường An K (phường Hòa A, quận Cẩm L cũ), TP. Đà Nẵng; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 16/5/2025, Bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào ngày 22/3/2025 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Đoàn Thị T có thỏa thuận về việc bà Đoàn Thị T chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 512, tờ bản đồ số 11, tại tổ 11, phường Hòa Thọ T, quận Cẩm L, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 126249 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng

cấp ngày 06/02/2013 đứng tên bà Ông Thị B, đăng ký sang tên cho bà Đoàn Thị T ngày 09/5/2022. Giá chuyển nhượng 1.610.000.000đ (một tỷ sáu trăm mười triệu đồng), thời hạn ra ký hợp đồng chuyển nhượng là sau 15 ngày, kể từ ngày 22/3/2025. Bà H đã đặt cọc cho bà T số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên có viết giấy nhận cọc mua đất ghi ngày 23/3/2025, chữ viết trên giấy là của ông Trần Duy Đ – Chồng bà T.

Sau 15 ngày, hai bên ra Văn phòng công chứng Phước N để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì được văn phòng công chứng xác định, do trên đất có tài sản là dãy trọ nên phải cập nhật tài sản vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước để sau này dễ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cập nhật sang tên cho bên mua (tôi – H) rồi mới công chứng được hợp đồng và làm sổ đỏ nên hai bên đã lên bộ phận một cửa của UBND quận Cẩm Lệ để hỏi rõ nội dung như trên. Việc cập nhật tài sản vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà T (chủ cũ) làm, còn bà H chủ mới mua nếu đã ký hợp đồng nhưng vẫn không thể làm thủ tục để cập nhật tài sản vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, mà không cập nhật được tài sản vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ không sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H được. Sau đó, hai bên ra về và bà H đã trao đổi với bà T đề nghị bà T làm các thủ tục cập nhật tài sản vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T không làm. Bà H xác định bà T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà H đã hẹn bà T để trao đổi liên quan đến hợp đồng thì bà T hẹn bà sẽ làm thủ tục cập nhật tài sản vào đất nhưng không cho thời gian cụ thể và buộc bên bà H chịu chi phí làm thủ tục cập nhật tài sản nên bà H đã yêu cầu bà T trả lại tiền cọc, nhưng bà T không trả. Nay bà H khởi kiện bà T đề nghị bà T trả lại tiền cọc là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng), không yêu cầu trả tiền phạt cọc.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, bà H thống nhất và không có ý kiến gì thêm. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bà H đề nghị bà T phải trả lại cho bà H.

Tại Đơn trình bày ý kiến ngày 24/6/2025, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà Đoàn Thị T trình bày:

Bà T thừa nhận vào ngày 22/3/2025, giữa bà với bà H có thỏa thuận bà T chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 512, tờ bản đồ số 11, tại tổ 11, phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 126249 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 06/02/2013 đứng tên bà Ông Thị Ba, đăng ký sang tên cho bà Đoàn Thị T ngày 09/5/2022. Giá chuyển nhượng 1.610.000.000đ (một tỷ sáu trăm mười triệu đồng), thời hạn ra ký hợp đồng chuyển nhượng là sau 15 ngày, kể từ ngày 22/3/2025. Bà H đã đặt cọc cho bà T số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên có viết giấy nhận cọc mua đất ghi ngày 23/3/2025, chữ viết trên giấy là của ông Trần Duy Đ – Chồng bà T nội dung viết trên giấy cọc mua bán đất là do bà H đưa ra.

Sau 15 ngày, hai bên đã đến Văn phòng công chứng Phước N để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã thực hiện ký kết hợp

đồng xong hai bên đã ký, sau đó bà H phát sinh nguyện vọng đưa tài sản gắn liền với đất, theo lời công chứng bà T và bà H đã đến bộ phận một cửa của UBND quận Cẩm Lệ để được hướng dẫn làm thủ tục cập nhật tài sản vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng hỏi tổ một cửa giải thích chưa cụ thể, vợ chồng bà H đã bỏ ra về, bên bà H không thiện chí thực hiện như cam kết như giấy cọc mua bán đất ban đầu, hỏi bà T làm thủ tục một ngày hay bao nhiêu ngày là xong. Sau đó, tôi lên hỏi lại thì được bộ phân một cửa hướng dẫn nếu đủ giấy tờ pháp lý thì làm được, nếu không đủ giấy tờ thì không làm được (cập nhật được tài sản vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Bà T đã báo lại cho bà H biết về tình trạng nhưng bà H có vẻ không thiện chí thực hiện, muốn bà T giảm giá bán, bà T không đồng ý thì đòi lại tiền cọc. Bà H tự ý bẻ cọc, bà T bận việc và con gái sinh nên không đi làm được thủ tục cập nhật tài sản vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời gian gần đây, bà T mới đi làm thủ tục cập nhật tài sản vào sổ.

Ngoài ra, tại biên bản hòa giải bà T cho rằng nội dung bà H trình bày từ đoạn ghi sau 15 ngày đến phần cuối là không đúng bản chất sự việc. Bà T với bà H thỏa thuận bán đất chỉ đến phòng công chứng, không có thỏa thuận cập nhật tài sản vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, bà H là người thực hiện không đúng hợp đồng đặt cọc ban đầu, có thái độ và cách làm việc không đúng thỏa thuận, thiếu tình người. Bản thân bên bán rất có thiện chí để giải quyết vấn đề êm đẹp, nhưng khi nghe ý kiến của bên mua nói: "Tôi không đồng ý vì chị ấy đã bán cho người khác đầy tiền" cho nên bên bán thuận theo ý của bên mua. Do đó, bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, bà T không có ý kiến gì.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, Luật sư Nguyễn Thành Đ thống nhất với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị H, đồng thời không bổ sung ý kiến gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đảm bảo.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 328, 422, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc viết ngày 23/3/2025 về việc chuyển nhượng thửa đất số 512, tờ bản đồ số 11, giữa bên đặt cọc bà Nguyễn Thị H với bên nhận đặt cọc bà Đoàn Thị T.

Buộc bà Đoàn Thị T trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền cọc 250.000.000đ (hai trăm năm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành, thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy

định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

Đối với tiền phạt cọc, bà H không yêu cầu nên không xem xét.

Đề nghị Hội đồng xét xử, xử lý tiền chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các đương sự trình bày ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Nguyễn Thị H khởi kiện bà Đoàn Thị T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", bà T cư trú tại Số 102 Bùi Giáng, tổ 45, phường An Khê (phường Hòa An, quận Cẩm Lệ cũ), TP. Đà Nẵng. Căn cứ 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 năm 2015; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố Tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân. Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng (sau đây gọi là: Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng) thụ lý giải quyết đơn khởi kiện của bà H là đúng thẩm quyền.

[1.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H nộp tài liệu chứng cứ là bản chính Giấy nhận cọc mua đất đề ngày 23/3/2025; các bản phô tô nội dung nhắn tin giữa bà H với bà T từ ngày 16/4/2025 đến ngày 07/5/2025.

Hội đồng xét xử xét thấy, các tài liệu chứng cứ bà H nộp trên liên quan đến việc giải quyết vụ án nên chấp nhận và thu giữ kèm theo hồ sơ vụ án.

[2] Về nội dung:

Bà Nguyễn Thị H khởi kiện bà Đoàn Thị T, yêu cầu Tòa án buộc bà T trả lại tiền cọc là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng), không yêu cầu trả tiền phạt cọc. Bà T không đồng ý.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và ý kiến của bị đơn bà Đoàn Thị T thì thấy:

Bà Nguyễn Thị H và bà Đoàn Thị T đều thừa nhận vào ngày 22/3/2025 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Đoàn Thị T có thỏa thuận về việc bà Đoàn Thị T chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 512, tờ bản đồ số 11, tại tổ 11, (phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ cũ) nay là phường Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn khác liền với đất số BN 126249, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành

phố Đà Nẵng cấp ngày 06/02/2013 đứng tên bà Ông Thị B, đăng ký sang tên cho bà Đoàn Thị T ngày 09/5/2022 (s*au đây gọi tắt là:* Thửa đất số 512, tờ bản đồ số 11). Giá chuyển nhượng 1.610.000.000đ (một tỷ sáu trăm mười triệu đồng), thời hạn ra ký hợp đồng chuyển nhượng là sau 15 ngày, kể từ ngày 22/3/2025. Bà H và bà T xác định bà H đã đặt cọc cho bà T số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên có viết giấy nhận cọc mua đất ghi ngày 23/3/2025, chữ viết trên giấy là của ông Trần Duy Đ – Chồng bà T.

Như vậy, về chủ thể tham gia đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cả bà T và bà H đều là người đã trưởng thành, phát triển bình thường nên có đầy đủ năng lực hành vi về dân sự; thửa đất số 512, tờ bản đồ số 11 là tài sản hợp pháp của một mình bà T nên bà T có tất cả các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng đất nên việc bà T ký hợp đồng đặt cọc với bà H để chuyển nhượng thửa đất 512, tờ bản đồ số 11 cho bà H là đúng quy định được quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 nay là khoản 1 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024.

Xét về hình thức, nội dung hợp đồng đặt cọc và quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thì thấy:

Bà H và bà T khi chuyển nhượng đất đã viết "Gấy nhận cọc mua đất, ngày 23/3/2025" (Sau đây gọi là: Hợp đồng đặt cọc). Đây là hợp đồng bằng văn bản, nội dung hợp đồng ghi rõ bên bán là bà T, bên mua là bà H, thửa đất chuyển nhượng (thửa đất 512, tờ bản đồ số 11, tại phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ cũ) nay là phường Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, giá chuyển nhượng là 1.610.000.000đ (một tỷ sáu trăm mười triệu đồng), số tiền đặt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đống) – sau đó chuyển thêm 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng), lộ trình thực hiện hợp đồng là 15 ngày sau kể từ ngày 22/3/2025. Cam kết giấy tờ pháp lý rõ ràng, hẹn ra công chứng đúng thời gian, cam kết việc trả tiền đầy đủ khi ra công chứng. Như vậy, hợp đồng đặt cọc thỏa mãn cả về hình thức, nội dung, khi thực hiện các bên hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm pháp luật và đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, sau 15 ngày kể từ ngày 22/3/2025, bà H và bà T đã đến Văn phòng công chứng Phước N để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại đây lại phát sinh vấn đề là trên đất có tài sản là dãy nhà trọ nên muốn được ký hợp đồng chuyển nhượng và sang tên được cho bà H (bên mua đất) thì bắt buộc phải cập nhật tài sản vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi công chứng. Bà T và bà H cũng đã thiện chí đến bộ phận một cửa của UBND quận Cẩm Lệ để hỏi rõ nội dung như trên và được trả lời phải cập nhật tài sản vào giấy chứng nhận.

Tuy nhiên, bà T vẫn không thực hiện, bà H cũng đã trao đổi để bà T thực hiện việc cập nhật tài sản vào, bà T cho rằng bà H bẻ cọc; đồng thời do bận việc và con gái sinh nên không đi làm được thủ tục cập nhật tài sản vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 16/5/2025 bà H làm đơn khởi kiện bà T vẫn chưa cập nhật tài sản vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T xác định,

thời gian gần đây bà mới đi làm thủ tục cập nhật tài sản vào sổ, nhưng thời điểm này bà H đã khởi kiện. Trong giấy nhận tiền cọc bà T cũng không đề cập đến trên đất có tài sản, do đó bà T đã có lỗi đối với thỏa thuận đặt cọc trên.

Khi bà H đến xem đất để mua cũng biết trên đất có các phòng trọ đang cho thuê, đã xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T đưa, thấy chưa cập nhật tài sản vào sổ nhưng bà H vẫn cố tình mua dẫn đến các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận và tranh chấp nên bà H cũng có một phần lỗi trong trường hợp này.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, thì thấy thửa đất số 512, tờ bản đồ số 11 có tài sản là các phòng trọ, hiện đang cho thuê. Như vậy, khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H và bà T đều biết trên đất có các phòng trọ nhưng lại không có đề cập đến tình trạng trên đất đang có tài sản nên không lường trước được việc không công chứng được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu nuốn được công chứng hợp đồng thì phải làm thủ tục cập nhật tài sản vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước, để sau này Cơ quan nhà nước mới làm thủ tục cập nhật sang tên cho bên mua được. Hiện bà H và bà T đều thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc và không muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 512, tờ bản đồ số 11 với nhau. Bà H đòi lại tiền cọc; quá trình hòa giải tại Tòa án bà T cũng có ý kiến "bên bán thuận theo ý của bên mua", theo ý kiến giải thích của bà T, bà T cũng có thiện chí trả lại một phần tiền cọc cho bà H nhưng do bà H có thái độ và cách làm việc không đúng thỏa thuận, thiếu tình người nên bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện là trả lại số tiền cọc 250.000.000 đồng cho bà H.

Từ những tài liệu chứng cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chứng minh hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2025 giữa bà H với bà T không thể tiếp tục được, theo quy định tại Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2025 phải chấm dứt. Cả bà H và bà T, đều có lỗi dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng; đồng thời hai bên không gây ra H quả gì nên hai bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do đó, bà Nguyễn Thị H khởi kiện Đoàn Thị T trả lại tiền cọc với số tiền 250.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Đối với tiền phạt cọc, nguyên đơn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, Luật sư Nguyễn Thành Đ người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H thống nhất với ý kiến của bà H, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Hội đồng xét xử xét thấy, như phân tích ở trên thì yêu cầu của nguyên đơn bà H đã được chấp nhận nên ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cũng được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đoàn Thị T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật là 12.500.000đ (mười hai triệu năm trăm ngàn đồng). Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà H.

[5] Về chi phí tố tụng, bà H đã nộp 400.000đ (bốn trăm ngàn đồng) và chi xong nên bà T phải trả lại cho bà H.

[6] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng đề nghị phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 328, 422, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố Tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với bà Đoàn Thị T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên xử:

1. Buộc bà Đoàn Thị T phải trả số tiền cọc 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị H.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành, thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Đoàn Thị T phải chịu 12.500.000đ (mười hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 6.250.000đ (sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) bà H đã nộp theo biên lai thu số 0009820 ngày 22/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng cho bà Nguyễn Thị H.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà T phải trả lại cho bà H số tiền 400.000đ (bốn trăm ngàn đồng).

4. Về kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm hôm nay, ngày 29/8/2025.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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, 7a, 7b và 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:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 3 - Đà Nẵng;
- Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng;
- Phòng THADS khu vực 3 - Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thế Anh