TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN** **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **4**7/2025/DS-ST
Ngày: 30/6/2025
"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 THÁI NGUYÊN - TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Thư.

Các hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Kim Thu và ông Lê Văn Ninh.

-Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Chính - Thư ký tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 30/6/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 100/2025/DSST ngày 25 tháng 4 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2025/QĐXXST ngày 04 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1981(*Có mặt)*

Địa chỉ: Tổ 14. P. Hoàng Văn Th, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đức M, sinh năm 1984(*Có mặt*)

Địa chỉ: SN 18, tổ 01, P. Đồng Quang, TP .Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

Người được uỷ quyền: Anh Đỗ Kim Tuyến, sinh năm 1986 *(Có mặt)*

Địa chỉ:Tổ 18. P. Hoàng Văn Thụ, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

Người làm chứng: Anh Cao Bá Dinh, sinh năm 1995 *(Có mặt)*

Địa chỉ: Tổ 03, P.Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Nhung trình bày:*** Ngày 24.3.2025, tôi có đặt cọc số tiền 200.000.000đồng(Hai trăm triệu đồng) để mua thửa đất số 76, tờ bản đồ số 13 diện tích 205m2. Giấy chứng nhận CX664362, số vào số 00440/NTC do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 19/8/2020, tại tổ 1 phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên với ông Nguyễn Đức Mạnh là chủ của

thửa đất. Hai bên thỏa thuận và chỉ xem bìa trên hình ảnh điện thoại di động vì bìa anh Mạnh đang thế chấp trong Ngân hàng và bên bán khẳng định mình làm việc uy tín. Hai bên lập hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2025, thoả thuận giá chuyển nhượng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 13 diện tích 205m2 là 3.550.000.000đồng, tôi(bên mua) đặc cọc trước cho anh Mạnh(bên bán) số tiền 200.000.000đồng(Hai trăm triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là 10 ngày kể từ ngày 24/3/2025 đến ngày 03/4/2025, hai bên sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền và bên mua sẽ chuyển nốt số tiền chuyển nhượng. Trong hợp đồng đặt cọc có điều 4 ghi thoả thuận khác: Bên bán chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng(chỉ đính chính sau bìa không cấp bìa mới). Trong quá trình thỏa thuận để ký Hợp đồng, tôi cũng có thỏa thuận với anh Tuyến, anh Mạnh là phải bàn giao được mốc đất, vị trí ranh giới đất và tôi tự chịu chi phí mời đo đạc làm tọa độ, cắm mốc giới đất, xác định vị trí đất được đầy đủ và chính xác các hộ giáp ranh không ai có ý kiến thì tôi mới thực hiện việc lập HĐ chuyển nhượng QSD đất với anh Mạnh. Nếu mua bán chuyển nhượng thành công thì mọi chi phí thủ tục sau này do bên tôi chịu.

Tuy nhiên trong thời gian trước khi chuyển nhượng tôi có yêu cầu bên bán cắm mốc và giao đất cho tôi theo đúng vị trí để tôi làm tọa độ nhưng bên bán đã không làm, lần thứ nhất tôi mời đơn vị đo đạc xác định mốc giới xô lệch, hàng xóm xác định mốc giới không đúng, tôi có trao đổi lại với anh Mạnh thì bên anh Mạnh bảo đo đạc sai nên tôi tiếp tục mời thêm một đơn vị đo đạc khác thì kết quả lần này đo đạc vẫn trùng với kết qủả đo đạc của lần trước và có dấu hiệu tranh chấp với hàng xóm (chi phí đo đạc do tôi chi trả), nên ngày 02/4/2025 tôi có gọi cho anh Tuyến cùng nhau lùi lại thời hạn hợp đồng đề xác định lại ranh giới đất với hàng xóm rõ ràng thì mới ký hợp đồng nhưng anh Tuyến không đồng ý. Ngày 03/4/2025 tôi tiếp tục mời đơn vị đo đạc lần nữa nhưng kết quả vẫn có sự xô lệch và không thống nhất được mốc giới đất do vậy tôi không lập HĐ chuyển nhượng đính chính bìa như thỏa thuận được do anh Mạnh không giao được mốc giới thửa đất. Sau này tôi được biết bên anh Mạnh đã từng đo đạc kiểm tra, có mời tổ trưởng và địa chính đến để cắm mốc nhưng do có hiện tượng xô lệch như vậy nên anh Mạnh đã không làm được.

Do vậy tôi xác định không thực hiện việc chuyển nhượng được do thửa đất số 76 đang có tranh chấp về ranh giới, vị trí thửa đất có dấu hiệu chồng lấn với vị trí thửa đất bên cạnh. Tôi có đưa ra phương án là ký lại hợp đồng để làm rõ về ranh giới nhưng bên anh Mạnh không chấp thuận bảo cứ theo hẹn hợp đồng mà làm. Vì thế tôi có yêu cầu bên anh Mạnh chuyển lại số tiền đặt cọc vì lý do đất không xác định được ranh giới, có dấu hiệu tranh chấp với đất hộ kiền kề, nhưng bên bán không nhất trí chuyển lại số tiền trên cho tôi.

Nay tôi yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Đức Mạnh phải trả cho tôi số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) do ông Mạnh vi phạm hợp đồng đặt cọc, thửa đất chuyển nhượng đang có tranh chấp về ranh giới, chưa xác định được ranh

giới và mốc đất, ông Mạnh không giao mốc giới đất cho tôi nên không thể tiếp tục giao dịch tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và giao đất cho tôi được.

**** Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Đỗ Kim Tuyến trình bày***: Tôi và anh Mạnh có mua chung mảnh đất và bán cho chị Nhung theo đơn kiện của chị Nhung. Tôi có giao cho anh Cao Bá Dinh đăng bán mảnh đất trên và anh Dinh dẫn chị Nhung đi thực địa để xem và có gặp tôi tại sân Pick sau trường 915, Gia Sàng để nói chuyện. Sau khi thống nhất được nội dung là: Bên bán là anh Mạnh chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng (vì theo quy định mới nếu chuyển nhượng mà xin cấp bìa mới để bao gồm tọa độ thì phải tiến hành việc đo đạc và cấp đổi). Chị Nhung có đồng ý là việc đo đạc lấy tọa độ chị Nhung sẽ thực hiện. Vì mảnh đất chưa có ranh giới cứng nên việc làm này sẽ mất thời gian. Sau khi thống nhất được giá bán thì chị Nhung đã đồng ý mua và tiến hành đặt cọc(thời gian là 10 ngày). Sau khi hết 10 ngày chị Nhung đã không thực hiện thanh toán số tiền còn lại nên theo hợp đồng đặt cọc thì chị Nhung sẽ mất số tiền đặt cọc. Tôi đã giải thích với chị Nhung là sau khi chuyển nhượng đính chính không cấp bìa mới, tôi sẽ hỗ trợ chị Nhung trong việc cấp đổi, nhưng chị Nhung đã tự thực hiện việc đó khi chưa chuyển nhượng và gây bất hòa giữa hai bên và hàng xóm gần đó. (Tự ý mời đơn vị cắm mốc vào đóng cọc sắt khi chưa có sự đồng ý của tôi). Tự ý mời tổ trưởng khi chưa phải chủ mảnh đất mua của tôi và lập biên bản với hàng xóm, gây khó khăn cho tôi trong việc đo đạc cấp đổi sau này.

Nay chị Nhung khởi kiện yêu cầu trả lại tiền đặt cọc 200.000.000đồng, tôi không nhất trí với yêu cầu của chị Nhung, xác định đất không có tranh chấp, đủ điều kiện để chuyển nhượng trong thời hạn đặt cọc, trong phần thỏa thuận khác tại Hợp đồng đã ghi rõ " Bên bán chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng", còn các thủ tục khác về giao đất, ranh giới đất thì là thủ tục về sau. Đến ngày 03/4/2025 tôi có yêu cầu chị Nhung ra văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc nhưng chị Nhung không ra ký. Như vậy chị Nhung vi phạm thời hạn đặt cọc thì phải mất tiền đặt cọc.

Người làm chứng anh Cao Bá Dinh trình bày: Tôi là người làm chứng, tôi là người viết và ký người làm chứng trong Hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/3/2025. Về nội dung vụ việc, tôi có biết thông tin thửa đất 76 tờ bản đồ số 13 với diện tích 205m2 từ anh Tuyến là người có chung thửa đất với anh Mạnh (anh Mạnh là người đứng tên bìa). Sau đó tôi liên hệ với chị Nhung, trao đổi về thông tin thửa đất, vị trí kích thước thửa đất, chị Nhung có đi xem qua thửa đất trên và xác định vị trí tạm thời có đường bê tông và có 01 giếng nước, mốc giới này là mốc cũ chưa rõ ràng. Khi vào xem mốc giới thửa đất, thì bà hàng xóm cạnh thửa đất anh Mạnh lại chỉ mốc giới đất của nhà bà ở vào phần đất của anh Mạnh. Sau đó tôi có trao đổi lại với anh Tuyến qua điện thoại và tôi đưa chị Nhung ra gặp anh Tuyến để hai bên thương lượng trao đổi trực tiếp với nhau. Sau khi hai bên thống nhất với nhau,

xem qua giấy chứng nhận QSD đất trên hình ảnh điện thoại, thì ngày 24/3/2025 tôi có đứng ra lập Hợp đồng đặt cọc với nội dung chị Nhung đặt cọc 200 triệu, thông tin cụ thể ghi như trên hợp đồng đặt cọc do hai bên cùng nhau nhất trí thỏa thuận. Theo tôi được biết hai bên thỏa thuận làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất chỉ đính chính trên bìa không cấp bìa mới, còn sau đó chị Nhung đo đạc cắm mốc giới hay sự tranh chấp như nào theo hai bên trình bày thì anh không tham gia và không biết.

Do các bên đương sự không thoả thuận được với nhau về nội dung giải quyết vụ án nên Toà án không tiến hành hoà giải được cho các bên. Nguyên đơn đề nghị không tiến hành hoà giải, đề nghị đưa vụ án ra xét xử công khai tại phiên toà.

Tại phiên toà, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn khoản tiền đặt cọc 200 triệu đồng do đất có tranh chấp, ngoài ra còn yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn chi phí đo đạc thửa đất 3.000.000đồng và lãi suất chậm trả khoản tiền 200.000.000đồng. Bị đơn không nhất trí, xác định do nguyên đơn vi phạm HĐ đặt cọc, hết thời hạn không ra văn phòng công chứng để lập HĐ chuyển nhượng và không trả nốt số tiền còn lại nên không được hoàn trả lại số tiền cọc 200 triệu đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX áp dụng: Điều 26, 35, 39, 92 117,118,119,147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, 357, 468 của Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Nhung.

- Buộc ông Nguyễn Đức Mạnh có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Nhung số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

- Không xem xét yêu cầu của bà Nhung về việc yêu cầu bị đơn phải chịu chi phí đo đạc và lãi suất chậm trả khoản tiền 200.000.000đồng.

2. Về án phí: ông Nguyễn Đức Mạnh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] Về tố tụng: Thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Đây là vụ tranh chấp hợp đồng đặt cọc, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3

Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ ở thành phố Thái Nguyên, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên theo quy định tại Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] **Về nội dung:** Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nhung, HĐXX thấy:

Ngày 24.3.2024 bà Nguyễn Thị Nhung thông qua ông Cao Bá Dinh và làm việc cùng ông Đỗ Kim Tuyến, lập một hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Đức Mạnh(ông Tuyến và ông Mạnh có chung nhau thửa đất trên nhưng cho ông Mạnh đứng tên), để mua 01 thửa đất số 76, tờ bản đồ số 13 diện tích 205m^2, giấy chứng nhận CX664362, số vào số 00440/NTC do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 19/8/2020, tại tổ 1, phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên với ông Nguyễn Đức Mạnh(không cấp bìa mới). Hai bên đã thoả thuận giá trị chuyển nhượng là: 3.550.000.000đ(ba tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng), bà Nhung đã đặt cọc cho ông Mạnh số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu đồng). Số tiền còn lại hai bên thoả thuận trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 24/3/2025 đến ngày 03/4/2025, Khi thủ tục công chứng hoàn tất tại cơ quan có thẩm quyền thì bà Nhung sẽ trả nốt số tiền còn lại cho ông Mạnh.

Sau khi ký hợp đồng, do bà Nhung có yêu cầu được đến thửa đất để kiểm tra và xem xét vị trí, mời đơn vị đo đạc đến để xác định vị trí, ranh giới thửa đất số 76 xem có tranh chấp với ai và diện tích có biến động thay đổi gì không, thì ông Mạnh nói, không có vấn đề gì, nếu đo đạc thì bà Nhung tự chịu trách nhiệm, nên bà Nhung nhất trí tự bỏ chi phí để mời đơn vụ đo đạc.

Tuy nhiên trong thời gian trước khi chuyển nhượng bà Nhung có yêu cầu bên bán cắm mốc và giao đất cho bà theo đúng vị trí để bà làm tọa độ nhưng bên bán ông Mạnh, ông Tuyến đã không làm, lần thứ nhất bà mời đơn vị đo đạc xác định mốc giới xô lệch, hàng xóm xác định mốc giới không đúng, bà có trao đổi lại với anh Mạnh thì bên anh Mạnh bảo bên đo đạc sai nên bà tiếp tục mời thêm một đơn vị đo đạc khác, kết quả đo đạc lần này vẫn trùng với kết quả đo đạc của lần trước và có dấu hiệu tranh chấp với hàng xóm(bà Nguyễn Thị Thuộc, ông Nguyễn Việt Chung). Ngày 02/4/2025 bà Nhung có gọi cho ông Tuyến cùng nhau lùi lại thời hạn hợp đồng đặt cọc để xác định lại ranh giới đất với hàng xóm rõ ràng thì mới ký hợp đồng nhưng ông Tuyến không đồng ý. Ngày 03/4/2025 bà tiếp tục mời đơn vị đo đạc lần nữa nhưng kết quả vẫn có sự xô lệch và không thống nhất được mốc giới đất do vậy bà không lập HĐ chuyển nhượng QSD đất như thỏa thuận được do ông Tuyến, ông Mạnh không giao được mốc giới thửa đất, lại có sự tranh chấp với hộ giáp ranh, bà có yêu cầu trả lại tiền đặt cọc tuy nhiên ông Mạnh không nhất trí trả lại do bà Nhung vi phạm thời hạn, đến hạn không ra văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng, không trả nốt số tiền còn lại theo thỏa thuận, do vậy bà Nhung không có quyền được đòi lại tiền đặt cọc.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ tại vị trí thửa đất và UBND phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên, kết quả xác định:

Ngày 04/3/2025, bà Nguyễn Thị Nhung lập biên làm việc về việc xác định ranh giới, tại biên bản làm việc có ghi kết quả sau khi thực hiện cắm mốc qua 02

đơn vị đo đều trùng kết quả tại 01 vị trí, bà Nguyễn Thị Thuộc có ghi diện tích đất trên đang chồng lấn với thửa đất nhà tôi và các con. Đại diện tổ dân phố ông Đỗ Văn Thanh xác nhận thửa đất số 76, tờ bản đồ số 13 đang bị chồng lấn với diện tích đất của gia đình bà Nguyễn Thị Thuộc. Thửa đất này đang có HĐ đặt cọc mua bán đất ngày 24/3/2025 đến nay ngày 03/4/2025 do có tranh chấp nên chưa thực hiện được HĐ mua bán, chuyển nhượng thửa đất này, đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết để cac bên thuận lợi cho việc sử dụng sau này.

Tại biên bản làm việc ngày 28/5/2025, bà Nguyễn Thị Thuộc, là chủ thửa đất số 77(nay tách thành các thửa 488, 489, 490 cho các con) có ranh giới đất giáp với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 13, tại tổ 01, phường Thịnh Đán, thành phố Thái Nguyên. Bà và các con bà sử dụng ổn định không có tranh chấp, đến khoảng cuối tháng 02/2025 bà thấy có địa chính phường Thịnh Đán, chị Hiền là chủ thửa đất 76 giáp ranh các thửa đất nhà bà đến xem xét thửa đất và có sang nhà bà đề nghị ký giáp ranh, tuy nhiên bà không ký vì nhận thấy ranh giới thửa đất số 76 đang có dấu hiệu chồng lấn sang thửa đất của bà và các con bà. Đến ngày 03/4/2025, gia đình bà lại thấy có một số người trong đó có chị Nhung(sau này bà mới biết) mời tổ trưởng ông Đỗ Văn Thanh đến chứng kiến đến để cắm mốc, định vị thửa đất sô 76, tuy nhiên do ranh giới hai thửa đất chưa được phân định rõ ràng do đất cấp và thực tế đang có dấu hiệu chồng lấn nhau nên gia đình bà Thuộc đã có ý kiến luôn về việc này, đồng thời ông Nguyễn Việt Chung có đơn đề nghị UBND phường Thịnh Đán dừng việc chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ 13 để giải quyết tranh chấp về ranh giới. Ngày 18/5/2025, chủ thửa đất số 76 lại tiếp tục mang máy múc đến để múc đất, gia đình bà báo chính quyền địa phương để giải quyết, gia đình bà tiếp tục làm đơn đề nghị ra UBND phường Thịnh Đán giải quyết tranh chấp đất. UBND phường đã tiếp nhận đơn và có giấy mời ngày 28/5/2025 mời gia đình bà đến UBND phường để giải quyết tranh chấp về ranh giới thửa đất số 76 và các thửa đất của gia đình bà Thuộc.

Tại biên bản làm việc ngày 04/6/2025, UBND phường Thịnh Đán xác định: Hiện nay UBND phường Thịnh Đán đã nhận đơn của công dân Nguyễn Thị Thuộc và Nguyễn Việt Chung đề nghị giải quyết việc liên quan đến thửa đất số 76, tờ bản đồ 13 mang tên ông Nguyễn Văn Mạnh.

Căn cứ vào điểm b, khoản 1 điều 45 luật Đất đai năm 2024, quy định:

1. Người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển nhượng QSD đất, khi có đủ các điều kiện sau:

……

b, Đất không có tranh chấp…

.....

Như vậy, bà Nhung khai việc không tiếp tục ký HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là do tại thời điểm thực hiện hợp đồng, đất có tranh chấp, không có ranh giới rõ ràng, có dấu hiệu chồng lấn với thửa đất liền kề. Việc các bên không tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc là do đất đang có tranh chấp hiện nay đang được UBND phường Thịnh Đán tiếp nhận đơn để giải quyết.

Vì vậy, HĐXX thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nhung buộc ông Nguyễn Văn Mạnh phải trả lại bà Nhung số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) là có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Nhung không có yêu cầu phạt cọc, hơn nữa việc không thực hiện được HĐ chuyển nhượng QSD đất do khi xem xét đo đạc vị trí đất, phát hiện có sự chồng lấn, không xác định được ranh giới thửa đất dẫn đến có tranh chấp về ranh giới giữa thửa đất số 76 và các thửa đất liền kề, do vậy không xác định có yếu tố lỗi của một trong các bên tham gia giao kết hợp đồng, nên HĐXX không xem xét.

Về yêu cầu của bà Nhung đề nghị ông Mạnh phải có trách nhiệm hoàn trả cho số tiền đo đạc 3.000.000đồng và lãi suất chậm trả khoản tiền 200.000.000đồng. Xét quá trình giao dịch hợp đồng hai bên thoả thuận, bà Nhung tự nguyện chịu các chi phí, lệ phí phát sinh, tại phiên tòa hai bên đều thừa nhận có nội dung thỏa thuận này, bà Nhung cũng có đề nghị rút yêu cầu này nên HĐXX không xem xét giải quyết. về yêu cầu tính lãi, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nhung không có yêu cầu xem xét lãi suất chậm trả đối với khoản tiền 200.000.000đồng, nên yêu cầu này của bà Nhung tại phiên tòa vượt quá yêu cầu khởi kiện, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[3]. Xét đề nghị của vị đại diện VKS tại phiên toà về đường lối giải quyết vụ án là có căn cứ.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Văn Mạnh phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trên phần nghĩa vụ của mình theo quy định. Yêu cầu khởi kiện của bà Nhung được chấp nhận không phải chịu án phí.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 45 Luật Đất đai 2024; Điều 328 của Bộ luật dân sự;Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nhung.

Buộc ông Nguyễn Văn Mạnh phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Nhung số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án 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 và Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Nhung không phải chịu án phí dân sự có giá ngạch. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Nhung số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), theo biên lại thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000970 ngày 24/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

Ông Nguyễn Văn Mạnh phải chịu 10.000.000 đồng(mười triệu đồng) tiền án phí dân sự có giá ngạch sung Ngân sách Nhà nước.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b, 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 thành phố Thái Nguyên;
- Chi cục THADS TP.Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, bộ phận, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Anh Thư

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Anh Thư