TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BIÊN HÒA** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **41**/2025/DS-ST

Ngày: 18 - 3 - 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 BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Bảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Anh Dũng;

2. Ông Hoàng Ngọc Vinh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Tôn Hoài Anh Tuyển - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Mai Văn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1152/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị **Đào Thị Thanh T**, sinh năm: 1991.
Địa chỉ: Hẻm B Đ nối dài, phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Hồng T1**, sinh năm: 1961.
Địa chỉ: B Nguyên Tử L, phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thùy Nam P**, sinh năm: 1979.
Địa chỉ: D tổ A, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Anh **Lê Xuân P1**, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Hẻm B Đ nối dài, phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Chị T, ông T1, bà P có mặt; anh P1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất, biên bản hòa giải và tài phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 26 tháng 7 năm 2024, chị cùng bà Nguyễn Thùy Nam P lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 1190, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất: Xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (chị và chồng là anh Lê Xuân P1 cùng có mặt khi giao dịch, nhưng trên hợp đồng đặt cọc chỉ mình chị đứng tên), giá chuyển nhượng là 1.050.000.000đ (Một tỉ không trăm năm mươi triệu đồng).

Theo hợp đồng đặt cọc nêu trên thì bà Nguyễn Thùy Nam P đã nhận tiền cọc của chị với số tiền là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Khi lập hợp đồng đặt cọc, vợ chồng chị đều biết giấy chứng nhận thửa đất số 1190, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất: xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng đang được bà P thế chấp vay tiền ngân hàng V nhưng không rõ vay chi nhánh nào. Hai bên thỏa thuận ngày 26 tháng 8 năm 2024, các bên đến Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên thỏa thuận miệng rằng bà P phải chuẩn bị các giấy tờ có liên quan là bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng C1.

Tuy nhiên, đến ngày 26 tháng 8 năm 2024, bà P không chịu ra công chứng mà lại hẹn ra quán cà phê trên đường P, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Tại đây, vợ chồng chị mới biết bà P chưa rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại ngân hàng. Bà P yêu cầu vợ chồng chị phải đưa số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) để bà P nộp vào Ngân hàng V để rút sổ ra nhưng vợ chồng chị không đồng ý, lý do không đồng ý bởi trong hợp đồng đặt cọc đã ghi rõ: “Công chứng xong đưa sổ mới chồng tiền đủ”.

Để tạo sự tin tưởng, bà P yêu cầu vợ chồng chị qua bên Ngân hàng V trên đường P, thành phố Đ để hỏi về thông tin hợp đồng vay của bà P nhưng phía Ngân hàng từ chối cung cấp thông tin vì ở đó họ chỉ nhận tiền vô, các hoạt động khác họ không có thẩm quyền quyết định.

Sau đó, các bên ra Văn phòng công chứng nhưng không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng vì không đủ giấy tờ pháp lý. Nội dung này có anh Võ Đức C là người môi giới biết và chứng kiến.

Sau khi thỏa thuận không được, bà P đã rời Đ và giữ im lặng, không có ý định trả lại tiền cọc hay tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất đó cho vợ chồng chị theo hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 7 năm 2024.

Bà P cũng không trả lại tiền cọc đã nhận, chồng chị là anh Lê Xuân P1 đã gọi điện thoại, nhắn tin nhiều lần, nhưng bà P không có thiện chí trả lại cọc và tiền phạt cọc như đã thỏa thuận cho vợ chồng chị.

Cụ thể, vào ngày 05 tháng 9 năm 2024, anh P1 nhắn tin qua điện thoại cho bà P với nội dung: *"Thỏa thuận là ra công chứng đúng hẹn đầy đủ giấy tờ không tranh chấp chồng đủ tiền, mà chị không muốn rút sổ bán thì chị đền cọc cho bên em nhe. Hôm nay chị không trả lời thì em gửi đơn ra Tòa nhờ pháp luật giải quyết"*. Bà P trả lời: *"A cứ gửi, trước giờ tôi chưa từng làm việc qua anh. Bên môi giới họ làm việc, đúng ngày tôi cũng đã lên Đ và làm các thủ tục, nhưng bên anh không giải quyết (tôi có nhờ Ngân hàng hổ trợ để làm các thủ tục cho anh đúng ngày và giải quyết cho a, có Ngân hàng làm chứng. Còn a làm đơn thì tôi đi hầu!"*

Việc bà P trả lời tin nhắn như trên đã thể hiện bà P vi phạm các điều khoản đã thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 7 năm 2024, bà P phải mang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để chứng minh thửa đất chuyển nhượng là của bà P, mới công chứng chứng thực được. Bà P là người đã nhận tiền cọc và đã thống nhất ngày hai bên ra công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng thì bà P phải có nghĩa vụ cung cấp bản chính số đất để công chứng, chứng thực, không thể dùng bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để công chứng chuyển nhượng được. Vợ chồng chị không thể trả hết số tiền chuyển nhượng còn lại 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) cho bà P khi chưa lập hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng theo luật định.

Để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình, nguyên đơn chị Đào Thị Thanh T đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xem xét, giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thùy Nam P trả lại cho vợ chồng chị T số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) tiền cọc và 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) tiền phạt cọc, tổng cộng là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) như đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 7 năm 2024.

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 26 tháng 7 năm 2024, giữa bà Nguyễn Thùy Nam P, địa chỉ: D Tổ A, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với chị Đào Thị Thanh T, địa chỉ: Hẻm B Đ nối dài, phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn có ý kiến xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 26 tháng 7 năm 2024, giữa bà Nguyễn Thùy Nam P, địa chỉ: D Tổ A, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với chị Đào Thị Thanh T, địa chỉ: Hẻm B Đ nối dài, phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa, phía bị đơn đồng ý trả lại cho phía nguyên đơn số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc các bên đã ký kết và đã thanh toán trực tiếp được số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Do đó, phía nguyên đơn chị Đào Thị Thanh T thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thùy Nam P trả lại số tiền cọc còn lại là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng). Về án phí sơ thẩm thì phía nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ.

Theo bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản đối chất, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thùy N Phương trình bày:

Qua nhu cầu và tìm hiểu về hiện trạng, thông tin về thửa đất thì vào ngày 26 tháng 7 năm 2024, bà đồng ý chuyển nhượng cho chị Đào Thị Thanh T thửa đất số 1190, tờ bản đồ số 27 với diện tích là 928,3m^2 (trong đó có 157m^2 đất ở nông thôn), địa chỉ: Xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, với giá chuyển nhượng thoả thuận là 1.050.000.000đ (Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

Do tại thời điểm thoả thuận chuyển nhượng thì thửa đất nêu trên đang được bà thế chấp vay vốn tại ngân hàng và chưa trả kịp nên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, chị T cũng chưa có tiền ngay lúc đó để cùng bà đến Ngân hàng trả khoản vay, lấy lại giấy chứng nhận để thực hiện việc chuyển nhượng. Cho nên cùng ngày, bà và chị T đã lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nhằm cam kết thực hiện việc chuyển nhượng đất theo quy định.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng và thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2024 đến ngày 26 tháng 8 năm 2024. Ngoài việc thỏa thuận về nội dung đặt cọc và thực hiện công việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên và để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng theo đúng như thỏa thuận (công

chứng hợp đồng trong thời hạn 30 ngày), giữa bà và chị T có thỏa thuận nội dung là: *Đến thời điểm chuyển nhượng theo thỏa thuận mà bên A (Nguyễn Thùy Nam P) không đồng ý hợp đồng chuyển nhượng thì bên A sẽ bồi thường tiền cọc 02 lần, và ngược lại nếu bên B (bà Đào Thị Thanh T) không tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì chịu mất số tiền đã đặt cọc.* Việc thoả thuận này có sự chứng kiến của anh Võ Đức C, sinh năm: 1998, địa chỉ tại Thôn T, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Đến thời hạn thoả thuận, vào ngày 26 tháng 8 năm 2024, bà và chị T đến Ngân hàng với mục đích trả nợ ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc chuyển nhượng (đây là khoản tiền hai bên thoả thuận được khấu trừ trong tổng số tiền chuyển nhượng thửa đất nêu trên). Nhưng khi đến ngân hàng, chị T nghe điện thoại của ai không rõ, sau đó chị T không đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất trên nữa. Mặc dù bà đã nhiều lần yêu cầu chị T thực hiện theo thoả thuận và nội dung đặt cọc nhưng không biết lý do vì sao chị T không liên hệ với bà để thoả thuận giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc.

Việc hai bên không tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không phải lỗi do bà không thực hiện hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng mà do phía chị T không dùng tiền thoả thuận chuyển nhượng cùng bà đến ngân hàng trả khoản vay để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định. Ngay từ ban đầu, bà và chị T có thoả thuận do bà vay ngân hàng chưa đến hạn và chưa có tiền để trả vào lấy sổ đỏ ra nên nếu chị T đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì phải dùng tiền chị T trong tổng số tiền chuyển nhượng để trả vào ngân hàng mới lấy sổ đỏ ra để tiến hành chuyển nhượng được, số tiền còn lại sẽ thanh toán và trả vào ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng và chị T đã đồng ý.

Như vậy, việc chị Đào Thị Thanh T khởi kiện bà đòi tiền cọc và phạt cọc thì bà không đồng ý bởi vì lỗi không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do phía chị T chứ không phải lỗi của bà. Trong thời hạn thoả thuận và đặt cọc, bà vẫn thiện chí chuyển nhượng thửa đất trên cho chị T. Bà không trốn tránh nghĩa vụ và tuân thủ các thoả thuận giữa bà và chị T, nhưng chị T không có thiện chí tực hiện thoả thuận và nhận chuyển nhượng.

Bà P yêu cầu Toà xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thùy Nam P đồng ý trả lại cho phía nguyên đơn chị Đào Thị Thanh T số tiền đặt cọc là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc các bên đã ký kết và đã thanh toán trực tiếp

được số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Bị đơn đồng ý tiếp tục trả lại số tiền cọc còn lại là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) cho phía nguyên đơn. Đối với nội dung nguyên đơn rút yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 7 năm 2024 và tự nguyện chịu toàn bộ án phí thì bị đơn đồng ý.

Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Xuân P1 trình bày:

Anh thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đào Thị Thanh T.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm quyền, xác định tư cách đương sự, quan hệ pháp luật và việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận các văn bản tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định; Quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự được bảo đảm theo quy định của pháp luật. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

+ Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về việc bị đơn trả lại số tiền cọc còn lại cho nguyên đơn với số tiền 30.000.000 đồng; đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 7 năm 2024.

+ Về án phí: Ghi nhận sự tự nguyên của nguyên đơn về việc chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về tư cách tố tụng, quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Chị Đào Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thùy Nam P, sinh năm: 1979, địa chỉ cư trú tại: Số D, tổ A, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, thanh toán cho vợ chồng chị Đào Thị

Thanh T và anh Lê Xuân P1 số tiền cọc và phạt cọc như đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 7 năm 2024; Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa các bên ngày 26 tháng 7 năm 2024. Căn cứ theo quy định tại các điều 26, 35, 39 và 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chị T được xác định là nguyên đơn, bà P được xác định là bị đơn và anh P1 được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; quan hệ tranh chấp được xác định là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

[1.2] Về việc tham gia phiên tòa của các đương sự: Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Xuân P1 đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh P1 theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Về yêu cầu đòi lại tiền cọc:

Theo tài liệu, chứng cứ các đương sự cung cấp thể hiện ngày 26 tháng 7 năm 2024, bà Nguyễn Thùy Nam P và chị Đào Thị Thanh T đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung bà P đồng ý chuyển nhượng cho chị T diện tích 928,3m^2 thuộc thửa đất số 1190, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; giá chuyển nhượng là 1.050.000.000đ (Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng); chị T đặt cọc 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) và thỏa thuận sẽ thanh toán số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) còn lại trong thời hạn 30 ngày (từ ngày 26 tháng 7 năm 2024 đến ngày 26 tháng 8 năm 2024). Việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa các bên có sự chứng kiến của anh Võ Đức C.

Theo lời khai trong hồ sơ, bà P xác định đã thông báo về tình trạng pháp lý của thửa đất hiện đang bị thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần V cho phía chị T, chồng chị T là anh Lê Xuân P1 biết và phía chị T, anh P1 cũng thừa nhận nội dung này. Tuy nhiên, lời khai của các đương sự mâu thuẫn với nhau về việc thanh toán và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như sau: Chị T, anh P1 xác định các bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc, bà P phải có trách nhiệm chuẩn bị bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ngày 26 tháng 8 năm 2024, các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1; bà P không đồng ý đối với nội dung chị T, anh P1 trình bày mà cho rằng các bên thỏa thuận ngày 26 tháng 8 năm 2024, các bên sẽ đến Ngân hàng Thương Mại cổ phần V tại Thành phố Đ để chị P nộp số tiền 1.000.000.000 đồng là số tiền còn lại theo thỏa thuận

chuyển nhượng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để các bên ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặc dù, các bên trình bày mâu thuẫn về nội dung trên, tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đã thống nhất thỏa thuận việc bà P thanh toán lại cho chị T số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng đã nhận. Do bà P đã thanh toán trực tiếp được số tiền 20.000.000 đồng nên bà P tiếp tục thanh toán số tiền đặt cọc còn lại cho chị T là 30.000.000 đồng. Việc thỏa thuận giữa các đương sự là tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên ghi nhận sự thỏa thuận này.

[2.2] Về yêu cầu về việc tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 7 năm 2024:

Xét thấy, việc chị T rút yêu cầu về việc tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc giữa các bên ngày 26 tháng 7 năm 2024 là tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chị Đào Thị Thanh T về việc chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ nên cần chấp nhận.

[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:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 68, 147, 227, 228, 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các điều 116, 117, 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Q.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn chị Đào Thị Thanh T với bị đơn bà Nguyễn Thùy Nam P về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Bị đơn bà Nguyễn Thùy Nam P có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn chị Đào Thị Thanh T số tiền đặt cọc còn lại là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa bà Nguyễn Thùy Nam P, địa chỉ: D Tổ A, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai với chị Đào Thị Thanh T, địa chỉ: Hẻm B Đ nối dài, phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn chị Đào Thị Thanh T tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 1.500.000đ (Một triệu năm trăn nghìn đồng). Cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) chị T đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004883 ngày 27 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Hoàn trả cho nguyên đơn chị Đào Thị Thanh T số tiền 1.000.000đ (Một triệu đồng) theo Biên lai thu tiền trên và hoàn trả lại cho chị T số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004882 ngày 27 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

5. Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 9 Luật thi hành án dân sự và các điều 7, 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Nguyên đơn chị Đào Thị Thanh T và bị đơn bà Nguyễn Thùy Nam P được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Xuân P1 được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo đúng quy định của pháp luật.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND TP. Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Vũ Bảo