

Bản án số: 11/2025/DS-PT
Ngày 08/01/2025

“*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Đỗ Thị Thúy Năng.
Trần Thị Thanh Mai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 133/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2024/DSST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 289/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 396/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị Thanh T, sinh năm: 1972. Địa chỉ: Số I đường M, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm: 1995. Địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1: Bà Diệp Thị Mỹ H, sinh năm: 1996; Địa chỉ liên hệ: Số E đường N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy ủy quyền ngày 27/8/2024). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Doãn H1 – Luật sư Công ty L thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ. Có mặt.

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

+ Bà Phan Thúy H3, sinh năm: 1989. Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1966. Trú tại: Xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Lê Văn D, sinh năm: 1974. Trú tại: Số nhà B, khu đô thị P, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Xuân H2, sinh năm: 1984. Số nhà B, khu đô thị P, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Đặng Ngọc T3, sinh năm: 1981. Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Thanh T1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn là bà Phan Thị Thanh T trình bày:* Thông qua sự giới thiệu, ngày 31/5/2022, bà Nguyễn Thị Thanh T1 tự giới thiệu với bà là bà T1 chủ đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng nên ngày 31/05/2022, bà T và bà T1 ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể 02 bên thỏa thuận như sau: Bên A (bên bán Nguyễn Thị Thanh T1) đồng ý bán cho bên B (bên mua là Phan Thị Thanh T) nhà, đất tại số C, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, diện tích: 1.862m². Giá chuyển nhượng là: 5.900.000.000 đồng, bên B đặt cọc trước số tiền: 600.000.000 đồng. Thời gian đặt cọc là 120 ngày, kể từ ngày 31/5/2022 đến hết 17 giờ ngày 31/9/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất bên B phải giao đủ tiền còn lại cho bên A. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc trên, bà T đã giao đủ 600.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Thanh T1. Tuy nhiên, quá thời gian thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc trên bà Nguyễn Thị Thanh T1 vẫn không chịu ra công chứng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà. Nhiều lần bà liên hệ yêu cầu bà T1 thực hiện theo thỏa thuận nhưng bà T1 cố tình lảng tránh, bà yêu cầu trả lại tiền thì bà T1 không chịu trả và còn thách thức. Tìm hiểu ra thì bà được biết, thửa đất số 318, tờ bản đồ số 06 mà bà Nguyễn Thị Thanh T1 lừa dối bà là thuộc quyền sở hữu của bà T1 (tại bản cam kết chung của hợp đồng đặt cọc) là của người khác đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và họ đã tách thửa bán cho người khác chứ không như lời bà Nguyễn Thị Thanh T1.

Ngày 31/9/2022, các bên thỏa thuận ra phòng công chứng để chuyển nhượng thửa đất trên nhưng bà T1 không có sỏ và cũng không phải là chủ sử dụng đối với thửa đất trên nên việc công chứng không thực hiện được. Nay bà xin rút số tiền phạt cọc số tiền 600.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 trả lại số tiền đã nhận cọc: 600.000.000 đồng.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày:* Ngày 05/4/2022, bà T1 có đặt cọc bà Thanh Phan Thúy H3 600.000.000 đồng để bà H3 thực hiện chuyển nhượng thửa đất

số 318, tờ bản đồ số 06, diện tích: 1.862m², địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng với giá chuyển nhượng 5.000.000.000 đồng. Và cùng ngày, bà Phan Thúy H3 viết giấy bán đất và uỷ quyền cho bà T1 có người làm chứng ông Đặng Ngọc T3. Sau đó ngày 31/5/2022, bà T1 nhận tiền đặt cọc của bà Phan Thị Thanh T số tiền 600.000.000 đồng để thực hiện chuyển nhượng lại lô đất nêu trên cho bà Phan Thị Thanh T với số tiền là: 5.900.000.000 đồng. Hẹn đến ngày 31/9/2022, hai bên ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến ngày 31/9/2022, bà T không ra Văn phòng công chứng để sang tên nên việc mua bán giữa 02 bên không thực hiện được. Nay bà T khởi kiện yêu cầu bà hoàn trả lại số tiền đã nhận đặt cọc 600.000.000 đồng và phạt cọc 600.000.000 đồng. Tổng cộng: 1.200.000.000 đồng thì bà không đồng ý vì ngày thoả thuận ra công chứng là ngày 31/09/2022 tại phòng Công chứng Trần Thị Thanh B, bà T không đến công chứng. Việc bà đặt cọc và mua lại của bà Phan Thúy H3 đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng hai bên mới viết giấy cọc và giấy bán uỷ quyền viết tay chưa ra công chứng và chưa đăng ký biến động sang tên đứng tên bà. Các giấy tờ trên bà đã cung cấp cho Toà án.

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

+ *Bà Phan Thúy H3 trình bày:* Ông Nguyễn Văn T2 đồng ý bán toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 318 cho bà H3 nên vào ngày 01/04/2022, bà H3 và ông Nguyễn Văn T2 có ký giấy uỷ quyền. Nội dung giấy uỷ quyền như sau: Ông T2 giao cho bà tất cả các giấy tờ liên quan đến thửa đất số 318, tờ bản đồ số 6 tại thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng và uỷ quyền cho bà toàn quyền định đoạt giá trị lô đất, được toàn quyền mua bán, cho, tặng, uỷ quyền lại cho người khác về lô đất này. Đến đầu tháng 04/2022, khi bà Nguyễn Thị Thanh T1 có nhu cầu mua lại toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 318 và bà đã đồng ý bán cho bà T1. Vào ngày 05/04/2022, bà H3 và bà Nguyễn Thị Thanh T1 lập giấy bán đất và giấy uỷ quyền có nội dung giao cho bà Nguyễn Thị Thanh T1 toàn quyền định đoạt và bán cho người khác đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 06 tại thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Sau khi nhận cọc và ký giấy uỷ quyền bà có nghe bà T1 nói đã bán lại thửa đất cho người khác nhưng bà không biết đó là ai nhưng sau đó bà T1 có nhắn cho bà yêu cầu thực hiện việc đổ đường và tách thửa đất số 318 thành 04 thửa đất theo sơ đồ bà T1 yêu cầu nên bà đã tiến hành theo yêu cầu của bà T1 và cũng cập nhật cho bà T1 biết. Trên thực tế trước khi đổ đường và tách thửa đất số 318 thì bà cũng đã làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này và được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2 vào ngày 14/07/2022, lúc này thửa đất số 318 biến động thành thửa đất số 390, tờ bản đồ số 22.

+ *Ông Lê Văn D trình bày:* Vào ngày 31/5/2022, vợ chồng bà là Lê Văn D và Nguyễn Thị Xuân H2 có chuyển khoản cho bà Phan Thị Thanh T với số tiền là: 300.000.000 đồng hùn vốn vào cọc mua lô đất, còn việc bà T giao dịch, đặt cọc với ai thì bà không biết. Đối với số tiền 300.000.000 đồng vợ chồng ông đã chuyển khoản cho

bà T định đoạt nên đề nghị Toà án khi tuyên bà T1 trả lại 600.000.000 đồng thì tuyên trả cho bà T, ông không có ý kiến vì số tiền trên là giữa nội bộ gia đình ông và bà T.

+ Ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Tại gia đoạn phúc thẩm, ông được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 242849 đối với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 22 tại thôn H, xã H, huyện H sau khi tách bán cho bà Phan Thúy H3. Ông có bán toàn bộ thửa đất số 318, tờ bản đồ số 6 với diện tích 1.855,3m² vào khoảng tháng 03, 04/2021. Vào ngày 01/4/2022, ông làm giấy ủy quyền để bà H3 làm toàn bộ thủ tục đứng tên 04 lô đất tách từ thửa 318, tờ bản đồ số 6. Bà H3 có đặt cọc trước cho ông 100.000.000 đồng và khi làm thủ tục công chứng chuyển nhượng, bà H3 đã chuyển đủ số tiền còn lại và tổng cộng ông nhận từ bà H3 4.200.000.000 đồng. Hiện nay bà H3 là người toàn quyền sở hữu và ông không biết hay không liên quan đến nội dung đặt cọc của bà H3.

+ Bà Nguyễn Thị Xuân H2 không có mặt và không có ý kiến gì trình bày.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2024/DSST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 168; 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 122, 123, 131, 328, 468 Bộ luật dân sự; 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đặt cọc*" của nguyên đơn bà Phan Thị Thanh T đối với bà Nguyễn Thị Thanh T1. Xử:

- Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 31/05/2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký giữa bà Nguyễn Thị Thanh T1 và bà Phan Thị Thanh T vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải trả lại tiền đặt cọc cho bà Phan Thị Thanh T số tiền: 600.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Đình chỉ đối với số tiền phạt cọc: 600.000.000 đồng nguyên đơn bà Phan Thị Thanh T đã rút. Nguyên đơn bà Phan Thị Thanh T không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Số tiền: 28.000.000 đồng bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải chịu theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phan Thị Thanh T đã nộp là: 24.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001722 ngày 16/11/2023 tại Chi cục Thi hành án huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/9/2024, bà Nguyễn Thị Thanh T1 có đơn kháng cáo Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phan Thị Thanh T về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 hoàn trả lại tiền đặt cọc cho bà Phan Thị Thanh T số tiền: 600.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ký ngày 31/5/2022.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T1 thì thấy: Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2022, bên A (gọi là bà T1) đồng ý bán cho bên B (gọi là bà T) nhà và đất tại thửa đất số 318, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng với giá bán là: 5.900.000.000 đồng. Bên bà T đặt cọc trước số tiền 600.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 120 ngày kể từ ngày 31/5/2022 đến 17 giờ ngày 31/9/2022, khi bên A (Bà T1) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B (Bà T) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B (Bà T) phải giao đủ số tiền cho bên A (Bà T1). Bên A (Bà T1) cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào. Căn cứ vào vi bằng ngày 05/9/2024 tại Văn phòng T4 ghi nhận nội dung tin nhắn Zalo được bà Nguyễn Thị Thanh T1 với bà Phan Thị Thanh T, có tài khoản Zalo lưu tên '*chị thủy đầu tư đất vườn*' có số điện thoại 0979275345 tại trang 17, 18 thể hiện nội dung vào lúc 11: 38 ngày 16/9/2022, bà T1 nhắn tin cho bà T '*có số rồi chị, bán được lô mô bán còn lại công chứng nge, bữa ni đất đứng chị thông cảm nge*'; '*số ra lâu quá rồi chị, gần 3 tháng rồi, đất đứng không bán được thì bắt buộc chị phải ra công chứng chứ không mất tiền. E chung với họ mà chừ họ không chịu giữ nữa, kêu không công chứng thì mất tiền, ý chị ren chớ e gồng mấy tháng ni cũng hết nổi rồi, đất đứng từ tháng 7 tới chừ e cũng k làm ăn chi được*'. Bà T trả lời bà T1: '*Cọc lướt mà xuống tiền gì em*'. Như vậy, điều này chứng minh việc bà T1 yêu cầu bà T ra công chứng và bị bà T từ chối là có thật. Tuy nhiên, tại thời điểm này vẫn chưa hết thời hạn hai bên thỏa thuận ra công chứng vì căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2022 thì phải hết ngày 31/9/2022 mới ra công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất trên và bà T mới giao tiếp số tiền còn lại, trong khi đó mới ngày 16/9/2022, bà T1 đã yêu cầu ra công chứng, tiếp theo đó, sau ngày 31/9/2022, hai bên cũng nhắn tin qua lại ra công chứng nhưng các bên cũng không thực hiện được. Mặt khác, thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là thửa đất số 318, tờ bản đồ số 6, có

diện tích 1.862m² tại thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 242849 lại là thửa đất số 390, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.855,3m² tại thôn H, xã H, huyện H được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp ngày 14/07/2022 đứng tên ông Nguyễn Văn T2. Mặc dù bà Phan Thúy H3 cung cấp bà H3 mua của ông Nguyễn Văn T2 và được ông T2 thừa nhận, sau đó bà H3 nhận tiền đặt cọc của bà T1 và bà T1 nhận tiền đặt cọc của bà T. Tuy nhiên, thửa đất số 318 biến động thành thửa đất số 390, tờ bản đồ số 22 thì quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà H3, ông T2 đều không cung cấp cho Tòa án Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 390, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.855,3m² được chỉnh lý biến động từ thửa đất 318, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.862m². Tại thời điểm ra công chứng, bà T1, bà H3 đều chưa được nhà nước chứng nhận quyền sở hữu. Còn ông Nguyễn Văn T2 sau khi bán đất cho bà H3 xác định cũng không biết và không liên quan gì đến việc bà H3 bán đất. Như vậy, nếu bà T không ra công chứng thì việc ra công chứng để chuyển nhượng giữa bà T và bà H3 cũng không thể thực hiện được. Hiện nay, bà H3 xác nhận đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác. Do vậy, cấp sơ thẩm nhận định bà Nguyễn Thị Thanh T1 và bà Phan Thị Thanh T có lỗi ngang nhau trong việc để hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên cần buộc các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

[2] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị HĐXX áp dụng nguyên tắc tập quán pháp vì các bên đương sự giao dịch hợp đồng đặt cọc dưới dạng như bà T và bà T1 rất nhiều nhưng trường hợp đương sự không thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì vẫn xem xét thực tế đặt cọc giữa bà T và bà T1 khi thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất 318, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.862m² vì nguồn gốc thửa đất trên thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn T2. Ông T2 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H3 và bà H3 nhận tiền cọc của bà T1 là 600.000.000 đồng. Bà T1 nhận lại tiền cọc của bà T 600.000.000 đồng. Như vậy cho thấy việc bà T1 nhận tiền cọc của bà T cũng không hưởng lợi gì cả, cũng đặt cọc cho bà H3 để bà H3 đổ đất, san lấp mặt bằng nên đề nghị HĐXX xem xét bà T không ra công chứng là vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải chịu mất cọc. Quan điểm của Luật sư là không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không chấp nhận.

[3] Bà Phan Thị Thanh T đã rút yêu cầu về tiền phạt cọc nên cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này là đúng nên không xét đến.

[4] Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T1.

[5] Án phí DSST: Bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải chịu án phí DSPT.

[7] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 33/2024/DSST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo hướng không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T1.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 168; 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 122, 123, 131, 328, 468 Bộ luật dân sự; 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.

I. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh T1 đối với bà Phan Thị Thanh T.

II. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 33/2024/DSST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thanh T đối với bà Nguyễn Thị Thanh T1 về việc "*Tranh chấp hợp đặt cọc*". Xử:

1.1. Đình chỉ đối với yêu cầu của bà Phan Thị Thanh T đối với số tiền phạt cọc: 600.000.000 đồng.

1.2. Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 31/05/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T1 và bà Phan Thị Thanh T vô hiệu.

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải trả lại tiền đặt cọc cho bà Phan Thị Thanh T số tiền: 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*).

1.4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải chịu 28.000.000 đồng (*Hai mươi tám triệu đồng*). Hoàn trả lại cho bà Phan Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 24.000.000 đồng (*Hai mươi bốn triệu đồng*) theo biên lai thu số 0001722 ngày 16/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

III. Án phí DSPT: Bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002358 ngày 09/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

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 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.

IV. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự huyện Hòa Vang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé