

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 - HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 01/2025/DSST

Ngày: 10-7-2025.

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 12 - HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Văn Ngạn và ông Nguyễn Trọng Văn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 - Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Xoa - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Hải Phòng mở phiên tòa xét xử công khai vụ án Dân sự thụ lý số 60/2024/TLST-DS, ngày 10 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 10/2025/TB-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Lê Thị P, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số nhà 112 thôn TH, xã ĐH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội (nay là số nhà 112 thôn TH, xã ĐA, thành phố Hà Nội).

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số nhà 02 ngõ 118 khu TT, thị trấn LC, huyện CG, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà 02 ngõ 118 khu TT, phường TM, thành phố Hải Phòng).

(Tại phiên tòa: Có mặt nguyên đơn chị Lê Thị P; vắng mặt bị đơn chị Nguyễn Thị T).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Lê Thị P trình bày: Do có nhu cầu muốn mua căn hộ chung cư nên biết chị T có căn hộ số 2512 tầng 25 tòa nhà số R1.02 lô đất B5-CT1 có địa chỉ: thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội thuộc dự án khu đô thị Gia Lâm (Vinhomes Ocean Park) có nhu cầu chuyển nhượng nên chị đã liên hệ với chị T để trao đổi. Sau đó chị T trực tiếp đưa chị đến tham quan căn hộ cần chuyển nhượng. Ngày 11/6/2024 tại nhà chị T có địa chỉ số nhà 02 ngõ 118 khu TN, thị trấn LC, huyện CG, tỉnh HD giữa chị và chị T cùng nhau ký hợp đồng đặt cọc và Giấy biên nhận tiền thế hiện việc chị T chuyển nhượng cho chị căn hộ trên, đồng thời chị đã cọc cho chị T số tiền 50.000.000đồng đưa trực tiếp tiền mặt. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì căn hộ chung cư chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thì chị không biết. Mặc dù chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng chị T vẫn có quyền chuyển nhượng căn hộ chung cư cho chị. Sau đó ngày 18/7/2024, chị T liên lạc với chị qua mạng zalo yêu cầu chị nộp thêm tiền cọc số tiền 50.000.000đồng nữa và ký lại hợp đồng đặt cọc mới với giá cao hơn là 2.350.000.000đồng (bởi vì hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2024 chị nhận chuyển nhượng với giá 2.198.000.000đồng) chị không đồng ý thì chị T yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2024 không chuyển nhượng căn hộ chung cư trên cho chị, sẽ hoàn trả lại số tiền nhận cọc. Chị T biết giá thị trường bất động sản tăng lên nên chị T muốn đánh tháo không muốn chuyển nhượng căn hộ chung cư cho chị nên chị bảo chị T nếu bán cho người khác giá cao hơn thì phải chịu phạt cọc cho chị số tiền 50.000.000đồng theo hợp đồng đã ký ngày 11/6/2024. Tuy nhiên ngày 02/8/2024, chị cùng anh Nguyễn Văn Th (là bạn chị) xuống trực tiếp nhà chị T để đòi số tiền đã đặt cọc, số tiền phạt cọc thì chị T chỉ đồng ý trả số tiền đặt cọc 50.000.000đồng và yêu cầu chị cung cấp số tài khoản ngân hàng để chuyển khoản thì chị không đồng ý, bởi vì chị xác định lỗi vi phạm hợp đồng là do chị T, khi hai bên trao đổi việc không tiếp tục chuyển nhượng căn hộ chung cư nữa thì chị cũng đã đồng ý nhưng chị T không trả tiền đặt cọc 50.000.000đồng, phạt cọc 50.000.000đồng mà chị T chỉ đồng ý trả 50.000.000đồng tiền đã nhận cọc. Ngày 05/8/2024 chị có gửi cho chị T số tài khoản ngân hàng để chị T chuyển khoản trả lại nhưng chị T chưa trả cho chị khoản tiền đặt cọc, tiền phạt cọc. Chị T lấy lý do chị gửi thông tin cá nhân, thông tin căn hộ lên mạng xã hội để hủy hoại danh dự, uy tín, xúc phạm chị T chiếm đoạt số tiền 50.000.000đồng là không đúng. Nay chị

đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc chị Nguyễn Thị T phải tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng căn hộ R1.022512 theo đúng thỏa thuận hợp đồng. Trường hợp chị Nguyễn Thị T không thực hiện thủ tục chuyển nhượng căn hộ R1.022512 theo đúng thỏa thuận hợp đồng thì buộc phải trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000đồng và tiền phạt cọc 50.000.000đồng theo như Hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Nguyễn Thị T trình bày: Ngày 24/11/2015 chị và Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm ký hợp đồng mua căn hộ số R1.022512 lô ô đất B5-CT1 có địa chỉ thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội thuộc dự án khu đô thị Gia Lâm (Vinhomes Ocean Park), sau khi hoàn tất các thủ tục về nghĩa vụ với Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm thì chị hoàn toàn có quyền được chuyển nhượng căn hộ này cho người khác. Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 11/6/2024 giữa chị và chị Lê Thị P cùng nhau ký hợp đồng đặt cọc, Giấy biên nhận tiền hai bên thống nhất giá chuyển nhượng căn hộ số 2512 tầng 25 tòa nhà số R1.02 lô ô đất B5-CT1 với số tiền 2.198.000.000đồng tại nhà chị có địa chỉ: số nhà 02 ngõ 118 khu TN, thị trấn LC, huyện CG, tỉnh HD. Sau đó chị P đặt cọc cho chị số tiền 50.000.000đồng nhằm bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng căn hộ trên. Trước khi ký hợp đồng, chị T đã đọc lại Hợp đồng đặt cọc, nhất trí với các điều khoản và đồng ý ký kết. Chị T hoàn toàn tự nguyện thiện chí khi giao kết hợp đồng, không bị ép buộc, đe dọa. Nội dung trong Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và thể hiện đúng ý chí của hai bên. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thời điểm đó chị đang mang bầu ở thai kỳ cuối sắp đến ngày sinh nên chị có nhắn tin qua mạng xã hội zalo với chị P về giá cả căn hộ theo thị trường bất động sản đang tăng cũng như hình thức hoàn tất thủ tục hợp đồng mà hai bên đã ký thì chị P đồng ý. Chị P có trao đổi đề xuất với chị hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2024 với giá chuyển nhượng 2.198.000.000đồng và lập lại Hợp đồng với giá chuyển nhượng 2.350.000.000đồng (cao hơn giá chuyển nhượng đã ký trong hợp đồng đặt cọc số tiền 2.198.000đồng) nhưng chị không đồng ý vì lý do giá hiện tại giá căn hộ cao hơn số tiền mà chị P đề xuất 2.350.000.000đồng và yêu cầu chị P phải đặt cọc số tiền 100.000.000đồng thì chị P không đồng ý đặt cọc. Sau đó chị P đồng ý bằng tin nhắn cho chị nếu bên ngoài giá cao hơn thì chị cứ chuyển nhượng. Sau thời gian đó khi còn thời hạn hợp đồng thì chị liên tục nhắn tin cho chị P

gửi số tài khoản cho chị để hoàn lại số tiền đặt cọc 50.000.000đồng nhưng chị P đều từ chối gửi số tài khoản. Chị P liên tục gọi điện cho chị là muốn lấy lại căn hộ với giá 2.350.000.000đồng thì chị không đồng ý nữa. Do căn hộ trên chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu mang tên chị nên chị có lên văn phòng của chủ đầu tư để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Chị P biết chị đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã gửi thông tin cá nhân của chị cùng thông tin căn hộ công khai lên mạng xã hội toàn bộ khu dân cư ở căn hộ với lý do hủy hoại danh dự, uy tín, xúc phạm chị về việc có dấu hiệu dùng căn hộ để lừa đảo chiếm đoạt tài sản lấy số tiền 50.000.000đồng của chị P. Vì vậy chị đã ngừng giao dịch việc chuyển nhượng căn hộ trên cho chị P và đến nay chưa trả cho chị P số tiền 50.000.000đồng đã nhận cọc. Chị xác định lỗi vi phạm là do chị P, chị không nhất trí với giá chị P đưa ra và quá trình thực hiện hợp đồng chị nhiều lần yêu cầu chị P nhấn tin cho số tài khoản ngân hàng để chị chuyển lại số tiền đã nhận cọc nhưng chị Phương không trả lời tin nhắn của chị, do vậy chị không vi phạm hợp đồng đặt cọc nên không có trách nhiệm phải trả số tiền phạt cọc và chỉ đồng ý trả cho chị P số tiền 50.000.000đồng đã nhận cọc và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai của anh Nguyễn Văn Th trình bày: Ngày 11/6/2024 tại nhà chị Nguyễn Thị T thì chị P và chị T ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng căn hộ số 2512 tầng 25 tòa nhà số R1.02 lô đất B5-CT. Hợp đồng đặt cọc do chị P đã soạn thảo sẵn mang đến nhà chị T và các bên chỉ điền thêm thông tin cá nhân, số tiền thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ số 2512 tầng 25 tòa nhà số R1.02 lô đất B5-CT vào Hợp đồng đặt cọc. Chị T yêu cầu chị P phải đặt cọc trước số tiền 50.000.000đồng để làm tin. Sau đó chị P đã đặt cọc cho chị T số tiền 50.000.000đồng để làm tin và hai bên đã thiết lập Giấy biên nhận tiền vào ngày 11/6/2024. Khi chị P, chị T thiết lập hợp đồng có sự chứng kiến của của anh (ký vào bên người làm chứng) và anh Ngô Đức Ban (chồng chị T không ký vào hợp đồng nhưng có chứng kiến). Việc thiết lập hợp đồng của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc và anh thừa nhận chữ ký, chữ viết phần người làm chứng là của anh. Anh được biết đến nay hợp đồng chưa được thực hiện bởi vì chị T đang có ý định chuyển nhượng cho người khác giá cao hơn, do vậy hợp đồng này hai bên không thực hiện được.

Tại biên bản lấy lời khai của anh Ngô Đức Ban trình bày: Ngày 11/6/2024 tại nhà anh có địa chỉ: Số nhà 02 ngõ 118 khu TN, thị trấn LC,

huyện CG, tỉnh HD thì anh chứng kiến việc chị Lê Thị P và chị Nguyễn Thị T (chị T là vợ của anh) cùng nhau ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng căn hộ số 2512 tầng 25 tòa nhà số R1.02 lô đất B5-CT với giá chuyển nhượng là 2.198.000.000đồng. Chị P đặt cọc trước số tiền 50.000.000đồng tiền mặt cho chị T hai bên ký vào Giấy biên nhận tiền do anh Thỏa (là bạn của chị P) soạn thảo và viết, thời hạn bàn giao ngay sau khi hai bên ký văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán tại Văn phòng công chứng. Anh xác định có chứng kiến việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng căn hộ chung cư trên và chứng kiến chị P, chị T bàn giao cho nhau số tiền đặt cọc nhưng anh không ký vào người làm chứng bởi anh không liên quan đến việc chuyển nhượng này, sau khi chị T nhận tiền đặt cọc của chị P thì chị T không sử dụng vào mục đích chung của gia đình nên anh xác định không liên quan. Anh được biết đến nay hợp đồng chưa được thực hiện với lý do gì thì anh không nắm được.

Tại Biên bản làm việc với Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm do bà Nguyễn Kim Chi cung cấp: Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm có thẩm quyền chuyển nhượng mua bán căn hộ số 2512 tầng 25 tòa nhà số R1.02 lô đất B5-CT, địa chỉ tại thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Ngày 24/11/2015, Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm có ký hợp đồng Mua bán căn hộ số R1.022512/VHO/HĐMBCH với chị Nguyễn Thị T, khi bán căn hộ cho chị T thì công ty bán căn hộ hình thành nhà ở trong tương lai, thời điểm chuyển nhượng căn hộ này chưa được cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi được Tòa án cho xem Hợp đồng đặt cọc vào ngày 11/6/2024 giữa chị T, chị P thì căn hộ này cũng chưa được cấp GCNQSD đất. Việc chị T, chị P chuyển nhượng cho nhau căn hộ số R1.022512 thì công ty không xác định rõ mục đích giữa hai bên chuyển nhượng như thế nào, chuyển nhượng theo Hợp đồng mua bán giữa công ty với chị T hay chuyển nhượng theo GCNQSD đất mà chị T làm thủ tục cấp. Nếu chị T, chị P chuyển nhượng cho nhau theo Hợp đồng mua bán sau ngày 23/12/2022 thì công ty không xác nhận việc chuyển nhượng này vì công ty đã có thông báo và chế tài cho khách hàng rút hồ sơ và tự phải làm thủ tục cấp GCNQSD đất. Nếu chị T, chị P chuyển nhượng cho nhau theo GCNQSD đất thì chị T phải rút hồ sơ tự làm thủ tục chuyển nhượng. Sau khi tra cứu thông tin trên hệ thống thì chị T đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ với công ty thì chị T hoàn toàn có quyền rút hồ sơ để tự làm thủ tục cấp GCNQSD đất, ngày

05/12/2024 chị T đã làm thủ tục rút hồ sơ tại công ty và đến ngày 17/12/2024 chị T đã đến Công ty để lấy hồ sơ. Việc căn hộ số 2512 tầng 25 tòa nhà số R1.02 lô đất B5-CT đã được cấp GCNQSD đất hay chưa và hiện nay ai là người đang quản lý sử dụng thì công ty không nắm được.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn chị Lê Thị P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải: Buộc chị T phải tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng căn hộ R1.022512 theo đúng thỏa thuận hợp đồng. Trường hợp chị T không thực hiện thủ tục chuyển nhượng căn hộ thì buộc phải trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000đồng và tiền phạt cọc 50.000.000đồng.

Bị đơn chị Nguyễn Thị T vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đúng theo yêu cầu triệu tập của Tòa án quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị áp dụng Điều 26; Điều 35 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 328 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.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị P. Buộc chị Nguyễn Thị T phải trả lại cho chị P số tiền đặt cọc 50.000.000đ và phải chịu số tiền phạt cọc 50.000.000đ cho chị P.

- Về án phí: Chị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại cho chị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn chị Lê Thị P yêu cầu giải quyết về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, đây là tranh chấp dân sự. Bị đơn chị Nguyễn Thị T hiện đang cư trú tại số nhà 02 ngõ 118 khu TN, thị trấn LC, huyện CG, tỉnh HD (nay là số nhà 02 ngõ 118 khu Thống

Nhất, phường Tứ Minh, thành phố Hải Phòng). Căn cứ tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Hải Phòng).

[1.2]. Về tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn chị T đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Do vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét giá trị pháp lý của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư R1.022512/VHOCPP/HĐMBCH (Vinhomes Ocean Park) giữa chị Nguyễn Thị T và Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm được lập vào ngày 24/11/2015 thì thấy: Việc thiết lập Hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật. Chị T là người mua trực tiếp căn hộ từ Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm và theo Điều 5 của Hợp đồng mua bán căn hộ số R1.022512/VHOCPP/HĐMBCH ngày 24/11/2015 giữa chị T và Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm thì chị T đã thanh toán đầy đủ nghĩa vụ đối với công ty và tuân thủ theo đúng quy định pháp luật thì chị T được quyền chuyển nhượng lại hợp đồng này.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về giá trị pháp lý của Hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2024 giữa chị Lê Thị P và chị Nguyễn Thị T: Ngày 11/6/2024, chị T và chị P cùng nhau ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư Vinhomes Ocean Park hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, các bên tham gia ký đều có đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật tại các Điều 116, 117, 119 Bộ luật Dân sự nên hợp đồng đặt cọc được xác định là hợp pháp, có hiệu lực. Nội dung của hợp đồng thể hiện: chị T (bên nhận đặt cọc) và chị P (bên đặt cọc) và anh Thoả (bên làm chứng) ký hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận mua bán căn hộ chung cư số 2512 tầng 25, tòa nhà số R1.02 lô đất B5-CT01, diện tích 47,6m² với giá chuyển nhượng là 2.198.000.000đồng. Sau đó chị P đặt cọc cho chị T số tiền 50.000.000đồng. Chị T có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng căn hộ cho chị P không muộn hơn ngày 26/7/2024. Hai bên cam kết từ thời điểm ký hợp đồng đặt cọc đến ngày 26/7/2024, nếu chị T không bán căn hộ chung cư với bất kỳ lý do gì hoặc vi phạm hợp đồng thì chị T phải trả lại số

tiền nhận cọc và phải chịu phạt cọc bằng số tiền đặt cọc và ngược lại chị P không mua hoặc bất kỳ lý do gì vi phạm hợp đồng thì sẽ mất số tiền đặt cọc. Chị T đã nhận đủ số tiền 50.000.000đồng đặt cọc của chị P, tuy nhiên đến ngày 26/7/2024 chị T vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng căn hộ chung cư cho chị P. Vì thời điểm sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì giá nhà đất tăng nên chị T yêu cầu chị P đặt cọc thêm số tiền 50.000.000đồng và làm hợp đồng mới với giá chuyển nhượng căn hộ chung cư là 2.350.000.000đồng nhưng chị P không đồng ý. Chị T cho rằng do chị P và chị T đã hủy hợp đồng đặt cọc qua tin nhắn zalo và chị P đưa thông tin cá nhân của chị T và thông tin căn hộ chung cư lên mạng xã hội để huỷ hoại danh dự, uy tín của chị T nhưng chị T không có tài liệu chứng minh, không cung cấp được cho Tòa án về việc chị P và chị T hủy hợp đồng đặt cọc. Chị T không thực hiện việc chuyển nhượng căn hộ chung cư là vi phạm hợp đồng đặt cọc và không nhất trí trả tiền phạt cọc cho chị P. Vì vậy, xác định lỗi trong việc không thực hiện hợp đồng đặt cọc này là do chị T nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị P.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị P được chấp nhận nên bị đơn chị Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn chị Lê Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị P.

Buộc chị Nguyễn Thị T, địa chỉ: Số nhà 02 ngõ 118 khu Thống Nhất, phường Tứ Minh, thành phố Hải Phòng phải có nghĩa vụ trả lại cho chị Lê Thị P, địa chỉ: Số nhà 112 thôn Tiên Hội, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội tổng số tiền là 100.000.000đồng (trong đó số tiền đặt cọc 50.000.000đồng và số tiền phạt cọc 50.000.00đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật; người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành trả khoản tiền trên thì phải trả lãi chậm trả đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Chị Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000đồng.

Hoàn trả cho chị Lê Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000đồng theo biên lai ký hiệu BLTU/23 số 0007321 ngày 10 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 - Hải Phòng).

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được Tòa án niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND Khu vực 12 - Hải Phòng;
- Phòng THADS Khu vực 12 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án và lưu Văn phòng Tòa án.

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

Nguyễn Thị Vân Hà