

Bản án số: **68/2022/DS-ST**

Ngày: 30 tháng 09 năm 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Thanh Thủy**

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông **Trịnh Hồng Hải**

**Ông Phạm Thuận**

*Thư ký phiên tòa:* Bà **Phan Thị Quỳnh Như** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Bà **Phạm Ái Linh** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 09 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 90/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 05 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 08 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2022/QĐST-DS ngày 15 tháng 09 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị Qu**, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 45 đường NgQD, phường HX, quận CL, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thái Ngọc Tr**, sinh năm 1997, địa chỉ: Số 71 đường TXL, phường HK, quận TK, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà **Lê Thị Xuân Ph**— Luật sư Công ty Luật TNHH một thành viên KPK- Chi nhánh Đà Nẵng thuộc đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

**- Bị đơn:** Bà **Lữ Thị Kiều Ng** - sinh năm: 1991; Địa chỉ: số 75 đường KĐ, phường XH, quận TK, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Lê Thị Mai H**, sinh năm 1977, địa chỉ: Số 79 đường TXL, phường HK, quận TK, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

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

+ Ông **Nguyễn T**, sinh năm 1969, địa chỉ: 524/43 đường HD, quận HC, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

+ Ông **Trần Hứa Thọ A**, sinh năm 1987, địa chỉ: 76 đường Trần Phước Thành, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thái Ngọc Tr trình bày:**

Do có quan hệ làm ăn quen biết nhau từ trước, vào tháng 04 năm 2021 bà Nguyễn Thị Qu được bà Lữ Thị Kiều Ng giới thiệu bán 01 lô đất tại thửa đất số 69 tờ bản đồ số B2-8, diện tích 125m<sup>2</sup>, địa chỉ lô đất tại dự án Golden Hill giai đoạn 1, khu A xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Khi được bà Ng giới thiệu mua lô đất trên vì tính chất công việc nên bà Qu đang công tác tại thành phố Hồ Chí Minh nhưng do tin tưởng vì đã từng hợp tác nhiều lần nên hai bên đã trao đổi qua điện thoại và thống nhất giá chuyển nhượng là 2.430.000.000 đồng và bà Qu sẽ đặt cọc trước số tiền là 200.000.000 đồng. Ngày 16/4/2021, bà Qu đã liên hệ với ông Nguyễn T (là nhân viên của bà Qu) đến gặp bà Ng để thay mặt ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Ng đã nhận đủ 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Trong hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận đất ở hướng đông nam, sạch đẹp, không có công trụ. Tuy nhiên sau khi nhận 200.000.000 đồng tiền đặt cọc thì bà Ng đề nghị chuyển trả lại cho bà Qu 100.000.000 đồng tiền cọc và đã chuyển lại 100.000.000 đồng qua tài khoản 185935167 của ông Trần Hứa Thọ A –Ngân hàng VP Bank.

Đến ngày 20 tháng 04 năm 2021, bà Qu về đến Đà Nẵng và yêu cầu bà Ng dẫn đi xem thực tế lô đất có đúng như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc không thì bà Ng không trực tiếp đưa đi mà nhờ một người đàn ông tên D đưa bà Qu đi xem lô đất, ông Dũng đưa bà Ng đi xem lô đất ba lần, mỗi lần lại ở một vị trí khác nhau nên bà Qu không thể xác định được vị trí lô đất đã giao kết tại Hợp đồng đặt cọc. Sau đó bà Qu đã tự tìm hiểu và tra ra vị trí lô đất đồng thời biết được đất có công đã được lấp lại. Khi biết được sự việc trên, bà Qu đã liên hệ với bà Ng và bà Ng hẹn bà Qu lên vị trí lô đất để giải quyết nhưng bà Ng không đến như đã hẹn trước đó.

Cho rằng lô đất tại thửa đất số 69 tờ bản đồ số B2-8 trên thực tế có công nên đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết, đồng thời bà Ng gian dối và không có thiện chí trong việc giải quyết vấn đề trên khiến cho hai bên không thể tiến hành ra công chứng đúng thời hạn nên bà Qu đã quyết định không đồng ý giao dịch và yêu cầu bà Ng trả lại số tiền 100.000.000đ nhưng bà Ng không trả. Do đó bà Nguyễn Thị Qu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà Ng trả số tiền 200.000.000 đồng, trong đó tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin được rút một phần yêu cầu khởi kiện đòi với số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng và chỉ yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền nhận cọc 100.000.000 đồng.

**\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, Luật sư Lê Thị Xuân Ph trình bày:**

Thông nhất với trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa. Đề nghị HĐXX Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bên chuyển nhượng là bà Lữ Thị Kiều Ng và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Qu vô hiệu toàn bộ theo quy định tại Điều 117; Điều 123 của Bộ luật dân sự do chưa tuân thủ về chủ thể ký kết hợp đồng. Đồng thời xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự: Buộc bà Lữ Thị Kiều Ng phải trả cho bà Nguyễn Thị Qu số tiền 100.000.000 đồng đã nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng của nguyên đơn đối với bị đơn và căn cứ vào Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thái Ngọc Tr thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Lê Thị Xuân Ph và không có ý kiến bổ sung.

**\* Theo ý kiến của bị đơn bà Lữ Thị Kiều Ng trong quá trình giải quyết vụ án và ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Mai H tại phiên tòa:**

Bà Lữ Thị Kiều Ng xác nhận có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Qu lô đất thửa 69, tờ bản đồ B2.8 diện tích 125m tại đại chỉ dự án Golden Hills giai đoạn 1 khu A Hòa Liên, Hòa Vang, Đà Nẵng với giá 2.430.000.000 đồng. Bà Ng không biết rõ chủ lô đất là ai, chỉ biết là của hai vợ chồng người Quảng Ngãi nhưng việc bà Ng có quyền chuyển nhượng lô đất trên là do ông Lê Minh D có địa chỉ tổ 34, phường HHN, quận LC, thành phố Đà Nẵng trước đó giao quyền cho bà Ng đi môi giới và nhận cọc trên cơ sở ông D đã có Hợp đồng đặt cọc với chủ đất.

Sau khi có người mua đất là bà Nguyễn Thị Qu thì bà Ng và bà Qu đã thỏa thuận bán lô đất với giá như trên. Bà Ng đã viết hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Qu và nhận cọc trực tiếp từ anh Nguyễn T với số tiền 200.000.000 đồng, hẹn đến ngày 28/4/2021 ra công chứng. Đúng là sau đó bà Ng có trả lại cho bà Qu số tiền 100.000.000 đồng qua tài khoản 185935167 của ông Trần Hứa Thọ A –Ngân hàng VP Bank vì khi bà Ng đi cọc lại cho bên bán đất thì họ chỉ nhận cọc 100.000.000 đồng. Sau đó đến ngày 28/04/2021 bà Nguyễn Thị Qu không công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc giữa bà Ng và bà Qu. Việc bà Nguyễn Thị Qu không ra công chứng là lỗi của bà Qu mà không phải lỗi của bà Ng. Trong hợp đồng bà Ng có ghi “lô đất sạch đẹp, không công trụ” là những gì bà Ng nhìn thấy thực tế, bà Ng nhìn thấy lô đất không có nắp cống, miệng cống và trụ điện. Nếu bà Ng ghi trong hợp đồng đặt cọc “cam kết lô đất sạch đẹp” hoặc “nếu lô đất có công trụ tôi sẽ trả lại cọc” thì khi đó bà Ng mới vi phạm hợp đồng. Và theo quy định mua bán bất động sản, bên mua không công chứng thì mất cọc.

Số tiền nhận cọc 100.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Qu thì bà Ng đã mang đặt cọc lại cho ông Lê Minh D có địa chỉ tổ 34, phường HHN, quận LC, thành phố

Đà Nẵng. Bà Ng có ký hợp đồng đặt cọc với ông D, tuy nhiên hiện nay Hợp đồng đặt cọc đã thất lạc nên bà Ng không thể cung cấp cho Tòa án. Do đó bà Lữ Thị Kiều Ng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Qu. Không đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Qu số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Đối với việc rút yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng của nguyên đơn tại phiên tòa thì bị đơn không có ý kiến gì.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn T, Trần Hứa Thọ A mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt và không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê:**

- **Về thủ tục tố tụng:** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê thống nhất về 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 kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn, bị đơn đã được đảm bảo thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn T, Trần Hứa Thọ A chưa thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- **Về nội dung vụ án:** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc (V/v Chuyển nhượng QSH nhà- QSH đất) được ký kết giữa bên chuyển nhượng là bà Lữ Thị Kiều Ng và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Qu (ông Nguyễn T ký đại diện bên nhận chuyển nhượng) vô hiệu. Buộc bà Lữ Thị Kiều Ng phải trả cho bà Nguyễn Thị Qu số tiền: 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) theo quy định tại các điều 117, 123, 131, 328, 407 của Bộ luật dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc nguyên đơn rút yêu cầu đối với số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) và căn cứ vào Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Sau khi nghiên cứu các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:*

### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Về quan hệ pháp luật: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Qu về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn Bà Lữ Thị Kiều Ng là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đồng thời bị đơn có địa chỉ tại phường Xuân Hà, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại các Điều 208; 209; 210; 211 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, đương sự không xuất trình thêm chứng cứ mới.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn T, Trần Hứa Thọ A được Tòa án triệu tập họp lệ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## **[2] Về nội dung tranh chấp:**

Xuất phát từ việc nhận chuyển nhượng lô đất tại thửa số 69 tờ bản đồ số B2-8, diện tích 125m<sup>2</sup>, địa chỉ tại dự án Golden Hill giai đoạn 1, khu A xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng với giá chuyển nhượng là 2.430.000.000 đồng qua điện thoại. Bà Nguyễn Thị Qu thông qua ông Nguyễn T có đặt cọc cho bà Lữ Thị Kiều Ng số tiền 200.000.000 đồng và hẹn đến ngày 28/04/2021 công chứng, các bên thỏa thuận “lô đất hướng đông nam, sạch đẹp, không có công trụ”. Sau khi đã nhận 200.000.000 đồng tiền cọc, bà Ng có trả lại cho bà Qu số tiền 100.000.000 đồng qua tài khoản 185935167 của ông Trần Hứa Thọ A –Ngân hàng VP Bank vì theo bà Ng trình bày thì khi bà Ng đi cọc lại cho bên bán đất thì họ chỉ nhận cọc 100.000.000 đồng. Sau đó qua tìm hiểu bà Qu biết lô đất thực tế có công và được lấp lại chứ không như bà Ng cam kết. Bà Qu cho rằng bà Ng gian dối và không có thiện chí giải quyết vấn đề nên không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khởi kiện buộc bà Ng trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng đã nhận và phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000 đồng. Bà Ng không đồng ý trả lại tiền cọc, không đồng ý yêu cầu phạt cọc vì cho rằng bà Qu vi phạm hợp đồng nên bị mất tiền cọc.

Xét tính hiệu lực của “Hợp đồng đặt cọc” giữa bà Qu và bà Ng HĐXX thấy rằng:

Hợp đồng đặt cọc (V/v Chuyển nhượng QSH nhà- QSH đất) để trống địa điểm, ngày, tháng, năm, được ký kết giữa bên chuyển nhượng là bà Lữ Thị Kiều Ng và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Qu (ông Nguyễn T ký đại diện bên nhận chuyển nhượng). Qua xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Vang thì thời điểm các bên giao kết hợp đồng lô đất tại thửa đất số 69 tờ bản đồ số B2-8, diện tích 125m<sup>2</sup>, địa chỉ lô đất tại dự án Golden Hill giai đoạn 1, khu A xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của ông Phạm Phương H và bà Đỗ Giáng M, trú tại phường Chánh Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Quá trình giải quyết vụ án bà Ng thừa nhận không biết chủ đất là ai, không được chủ đất ủy quyền, bà tiến hành giao kết hợp đồng vì đã được ông Lê Minh D có địa chỉ tổ 34, phường HHN, quận LC, thành phố Đà Nẵng trước đó giao quyền cho bà Ng đi môi giới và nhận cọc trên cơ sở ông D đã có Hợp đồng đặt cọc với chủ đất và bà cũng có ký hợp đồng đặt cọc với ông D nhưng hiện nay Hợp đồng đặt cọc đã thất lạc nên bà Ng không thể cung cấp cho Tòa án. Bà Qu biết

rõ bà Ng không phải chủ sở hữu lô đất cũng như việc bà Ng ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có ủy quyền bằng văn bản của chủ sở hữu nhưng vẫn tiến hành ký kết thông qua ông Nguyễn T.

Ngoài ra, trong hợp đồng đặt cọc bà Ng cam kết “đất ở hướng đông nam, sạch đẹp, không có công trụ”. Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định tại chỗ thì lô đất tại thửa đất số 69 tờ bản đồ số B2-8, diện tích 125m<sup>2</sup>, địa chỉ lô đất tại dự án Golden Hill giai đoạn 1, khu A xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng là đất trống. Vía hè mặt tiền trước đất các bên đương sự dỡ gạch trước vỉa hè thì có 02 (hai) nắp cống (nắp bê tông) nằm âm dưới bề mặt gạch vỉa hè phù hợp với hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công của Dự án Khu đô thị Golden Hill, công trình: Hạ tầng kỹ thuật khu A, hạng mục: thoát nước và Sơ đồ ranh giới khu vực xác nhận hạ tầng do Công ty CP Trung Nam cung cấp.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của các bên đều thừa nhận trước khi tiến hành đặt cọc, các bên chưa trực tiếp gặp nhau thỏa thuận việc chuyển nhượng, chỉ rõ, tìm hiểu lô đất giao dịch mà chỉ giao dịch qua điện thoại dẫn đến lô đất trong thực tế có công nhưng thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc các bên đều không biết. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cũng thể hiện nội dung “nhìn trên vỉa hè thì không thấy nắp cống và miệng cống”.

Như vậy, do có sự chủ quan trong việc tìm hiểu đặc điểm tài sản giao dịch, hơn nữa việc các bên tiến hành ký giao kết đặt cọc chưa tuân thủ về chủ thể do pháp luật quy định nên vô hiệu toàn bộ theo quy định tại Điều 117; Điều 123 của Bộ luật dân sự như ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát và luật sư Lê Thị Xuân Ph đã trình bày tại phiên tòa. Lỗi dẫn đến việc giao dịch bị vô hiệu thuộc về cả nguyên đơn và bị đơn.

Về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả cho nhau những gì đã nhận. Bà Ng và bà Qu đều thống nhất là bà Ng đã nhận của bà Qu số tiền 100.000.000 đồng nên bà Ng phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Qu số tiền 100.000.000 đồng.

Bà Lữ Thị Kiều Ng phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Hội đồng xét xử chấp nhận việc nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc đối với số tiền 100.000.000 đồng và căn cứ vào Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[3] **Về án phí:** Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Lữ Thị Kiều Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5% x 100.000.000 đồng = 5.000.000 đồng

[4] **Về chi phí tố tụng:** Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: bà Nguyễn Thị Qu tự nguyện chịu số tiền 1.150.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - Các điều 117, 123, 131, 328, 407 của Bộ luật dân sự;  
- Các điều 147, 217, 227 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;  
- khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH10 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Qu đối với bị đơn là bà Lữ Thị Kiều Ng.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc (V/v Chuyển nhượng QSH nhà- QSH đất) được ký kết giữa bên chuyển nhượng là bà Lữ Thị Kiều Ng và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Qu (ông Nguyễn T ký đại diện bên nhận chuyển nhượng) vô hiệu.

Buộc bà Lữ Thị Kiều Ng phải trả cho bà Nguyễn Thị Qu số tiền: 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

**2.** Đình chỉ một phần đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Qu đối với bị đơn là Bà Lữ Thị Kiều Ng.

**3. Về án phí:** Bà Lữ Thị Kiều Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Qu số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng tạm ứng án phí DS-ST đã nộp theo biên lai thu số số 0009392 ngày 05/07/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

**4. Về chi phí tố tụng:** Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bà Nguyễn Thị Qu tự nguyện chịu số tiền 1.150.000 đồng (đã nộp và đã chi).

**5. Quyền kháng cáo:** Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông Nguyễn T, Trần Hứa Thọ A vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

**5.** Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 02 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 theo quy định tại các điều Điều 06, 07, 07a và 09 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:***

- Người tham gia tố tụng
- VKSND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Thị Thanh Thủy**