

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 27/2025/DS-ST

Ngày: 28/3/2025.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Phùng Thành.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đăng Thám.

2. Ông Nguyễn Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trường Danh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thành - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 136/2024/TLST -DS ngày 23/10/2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2025/QĐXXST-DS ngày 21/01/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Tiến V, sinh năm: 1995

Chị Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm: 1996

Địa chỉ: Tổ 3, thôn Hà Bình, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

- Bị đơn: Ông Trần Văn V1, sinh năm: 1957

Bà Đặng Thị C, sinh năm: 1959

Địa chỉ: Tổ 5, thôn Tân An, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

(Anh V, chị H có mặt; bà C, ông V1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn anh Nguyễn Tiến V trình bày nội dung khởi kiện tại phiên tòa như sau: Vào ngày 01/10/2021 vợ chồng anh V, chị H và vợ chồng ông V1 bà C thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng được chứng thực tại UBND xã B, huyện T. Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc, vợ chồng anh V chị H giao cho vợ chồng bà C ông V1 số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng, ông V1 bà C chuyển nhượng cho vợ chồng anh V chị H thửa đất diện tích 120m² trong đó có 80m² đất ở và 40m² đất trồng cây lâu năm, nằm trong thửa đất số 43, tờ bản đồ số 10, tại: Thôn Tân An, xã B, cụ thể thửa đất có chiều ngang 6m, chiều dài 20m. Tứ cận: Phía Đông giáp đất ông V1 chuyển nhượng cho ông Đặng Văn Trãi; Phía Tây giáp phần diện tích còn lại của thửa 43; Phía Nam giáp thửa 584; Phía Bắc giáp đường bê tông qua thửa 43. Tổng số tiền để chuyển nhượng là 480.000.000 đồng. Theo đó, sau khi ông V1 bà C làm hợp đồng đến công chứng thì vợ chồng anh V chị H sẽ giao hết

số tiền còn lại là 230.000.000 đồng. Mọi thủ tục chuyển nhượng là do bà C ông V1 lo. Tuy nhiên, đã lâu vợ chồng anh V chị H đã nhiều lần đôn đốc, hối thúc nhưng bà C ông V1 không thực hiện việc chuyển nhượng như cam kết. Nay vợ chồng anh V chị H yêu cầu Tòa án buộc bà C ông V1 trả lại cho vợ chồng anh V chị H số tiền đã nhận đặt cọc là 250.000.000 đồng. Anh V chị H không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu tính lãi.

- Chị Nguyễn Thị Mỹ H trình bày: Chị H thống nhất ý kiến của anh V và không có ý kiến bổ sung.

- Bị đơn bà Đặng Thị C trình bày tại biên bản hòa giải: Bà C thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng anh V chị H vào ngày 01/10/2021 có chứng thực tại UBND xã B. Bà thừa nhận có nhận của vợ chồng anh V chị H số tiền 250.000.000 đồng, mục đích chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh V chị H. Về làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh V chị H thì bà có nhờ cháu C ở Bình Dương, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà cho C làm giúp đã lâu nhưng đến nay vẫn chưa làm được. Nay bà thống nhất trả số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Nhưng hiện nay bà chưa có tiền. Khi nào vợ chồng bà bán được đất bà sẽ trả tiền nhận cọc cho anh V chị H.

- Ông Trần Văn V1 trình bày: Ông V1 thống nhất ý kiến của bà C và ông xin vắng mặt vì lý do sức khỏe.

* Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: - Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư Ký, Hội đồng xét xử, nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, trình tự thu thập chứng cứ đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào những tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp và Tòa án thu thập có trong hồ sơ vụ án, từ đó có đủ cơ sở xác định việc anh V chị H và ông V1 bà C có lập hợp đồng đặt cọc là đúng. Trong quá trình hòa giải cũng như qua tranh tụng tại phiên tòa hôm nay bị đơn vắng mặt nhiều lần. Căn cứ các tài liệu, có trong hồ sơ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Trần Văn V1 và bà Đặng Thị C phải trả số tiền nhận cọc 250.000.000 đồng cho anh V chị H. Anh V chị H không yêu cầu phạt cọc và tính lãi nên không đề cập giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ lời trình bày của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam;

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo nội dung vụ án vợ chồng anh Nguyễn Tiến V chị Nguyễn Thị Mỹ H yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Trần Văn V1 bà Đặng Thị C trả lại cho vợ chồng anh V chị H số tiền nhận cọc 250.000.000 đồng, anh V chị H không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu tính lãi. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Bị đơn ông Trần Văn V1 và bà Đặng Thị C trú tại: Thôn Tân An, xã B, huyện T và hợp đồng được lập tại huyện T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn ông Trần Văn V1 bà Đặng Thị C đã được Tòa án tổng đạt trực tiếp Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa tại gia đình và trụ sở UBND xã B. Do vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo qui định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án và các căn cứ xem xét đánh giá:

Anh Nguyễn Tiến V và chị Nguyễn Thị Mỹ H khởi kiện yêu cầu buộc vợ chồng ông Trần Văn V1 và bà Đặng Thị C phải trả lại số tiền nhận cọc 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Anh V chị H không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu tính lãi. Trong quá trình giải quyết bị đơn thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc và đã nhận số tiền đặt cọc. Bị đơn bà C thừa nhận việc không chuyển nhượng thửa đất vì lý do khách quan. Bị đơn thống nhất trả lại số tiền nhận cọc cho nguyên đơn nhưng không xác định thời gian trả nên nguyên đơn không thống nhất.

Vì các bên đương sự đều thừa nhận việc có ký kết hợp đồng đặt cọc, có nhận tiền đặt cọc. Nguyên đơn cung cấp hợp đồng đặt cọc và giấy nhận tiền nên chứng cứ chứng minh đảm bảo. Các bên đều thừa nhận không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được vì lý do khách quan.

Nay nguyên đơn anh Nguyễn Tiến V và chị Nguyễn Thị Mỹ H yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Trần Văn V1 và bà Đặng Thị C phải trả lại số tiền nhận cọc 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) là có căn cứ và đúng pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Về phạt cọc: Nguyên đơn anh V chị H không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xét.

[4] Về lãi suất: Nguyên đơn anh V chị H không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Trần Văn V1 và bà Đặng Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cho số tiền phải trả theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH14 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 Quốc hội và tại các Điều 144; Điều 146 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 số tiền là: 12.500.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Hoàn lại cho anh V chị H số tiền tạm ứng án phí 12.500.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008764 ngày 18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

[6] Các bên đương sự có quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T là đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 146; Điều 227; 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ các Điều 328; Điều 468 Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Tiến V và chị Nguyễn Thị Mỹ H đối với bị đơn ông Trần Văn V1 và bà Đặng Thị C, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Tuyên buộc vợ chồng ông Trần Văn V1 và bà Đặng Thị C phải trả lại cho vợ chồng anh Nguyễn Tiến V và chị Nguyễn Thị Mỹ H số tiền nhận cọc 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) tại hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/01/2021 có chứng thực tại UBND xã B, huyện T. Anh V chị H không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu tính lãi nên không xét.

Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong; bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Văn V1 và bà Đặng Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là: 12.5000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng).

Hoàn lại cho anh V chị H số tiền tạm ứng án phí 12.500.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0008764 ngày 18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

3. Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ để xin Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND – VKSND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THA.DS huyện T;
- Các bên đương sự;
- Lưu hồ sơ, lưu án văn;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đặng Phùng Thành