

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2- BẮC NINH**

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

Bản án số: 16/2026/DS-ST

Ngày: 30-3-2026

V/v “*Tranh chấp Kiện đòi tài sản*”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2-BẮC NINH, TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Sự

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Đô

Ông Nguyễn Văn Bào

-Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Ánh- Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 -Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

-Đại diện VKSND nhân dân Khu vực 2 -Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh: Bà Dương Thị T - Kiểm sát viên.

Ngày 30/3/2026, Tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2-Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 474/2025/TLST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2026/QĐXXST-DS ngày 25/02/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2026/QĐXXST-DS ngày 20/3/2026, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Hoàng Văn T1, sinh năm 1969 (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn C, xã H, tỉnh Bắc Ninh.

***Bị đơn:** Bà Lê Thị T2, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn P, xã H, tỉnh Bắc Ninh.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Ngô Thị T3, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn C, xã H, tỉnh Bắc Ninh.

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1972 (có đơn xin vắng)

Nơi cư trú: Thôn S, xã H, tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 07/11/2025, những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hoàng Văn T1 trình bày: Do có mối quan hệ quen biết với nhau, nên ngày 23/3/2025 đương lịch, ông có chuyển khoản cho chị Lê Thị T2 số

tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) để làm hợp đồng đặt cọc mua thửa đất số 156, tờ bản đồ số 18, diện tích 131.7m² tại địa chỉ xã D, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là xã D, tỉnh Bắc Ninh) với giá thỏa thuận 845.000.000 đồng. Về thông tin chủ thửa đất thì ông không rõ, còn chị Lê Thị T2 không phải chủ thửa đất trên. Ông mới chuyển tiền để đặt cọc mua đất nhưng hai bên chưa làm thủ tục đặt cọc. Lý do hai bên chưa làm thủ tục đặt cọc thửa đất trên là do chị T2 không phải là chủ thửa đất. Sau khi chuyển tiền cho chị T2 thì ông có ý kiến đòi lại số tiền trên thì chị T2 hứa hẹn trả số tiền trên cho ông, nhưng đến nay chị T2 vẫn chưa trả được cho ông số tiền trên. Ông xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông và là nợ riêng của chị Lê Thị T2 vì chị T2 hiện không có chồng.

Nay, ông Hoàng Văn T1 khởi kiện buộc chị Lê Thị T2 phải trả cho vợ chồng ông số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng chẵn), không yêu cầu trả số tiền lãi.

Tại phiên tòa ông T1 có mặt và giữ nguyên yêu cầu của mình

*Bị đơn chị Lê Thị T2 trình bày: Do có mối quan hệ quen biết, ông T1 chủ động lấy thông tin thửa đất số 156, tờ bản đồ số 18, diện tích 131.7m² tại địa chỉ thôn Đ, xã D, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là xã D, tỉnh Bắc Ninh) mang tên của ai thì chị không rõ, nhưng chị được ông N đồng ý cho bán, việc đồng ý cho bán chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có văn bản gì. Ông T1 đã chuyển cho chị số tiền 100.000.000 đồng bảo chị đặt cọc cho thửa đất trên, với giá thỏa thuận 825.000.000 đồng. Ngày 23/3/2025, thì ông T1 chuyển tiền đặt cọc cho chị, thỏa thuận chuyển tiền xong thì viết cọc sau, hai bên thỏa thuận viết cọc cùng ngày. Sau khi chị nhận chuyển tiền của ông T1 thì chị chuyển cho ông Nguyễn Văn N số tiền 100.000.000 đồng trong ngày. Chị xác định chị không phải là chủ thửa đất trên. Sau khi ông T1 chuyển tiền cho chị, chị đã viết cọc với ông Nguyễn Văn N trong ngày 23/3/2025, còn ông T1 cứ hẹn chị không đúng hẹn nên giữa chị với ông T1 vẫn chưa viết được hợp đồng đặt cọc.

Nay ông T1 khởi kiện buộc chị Lê Thị T2 phải trả cho vợ chồng ông T1 số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng chẵn), không yêu cầu trả số tiền lãi, thì chị đồng ý trả cho ông T1 số tiền trên với điều kiện khi nào chị lấy được tiền của ông N thì trả cho ông T1.

Tại phiên tòa, chị T2 vắng mặt

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị T3 (vợ ông T1) trình bày: Bà nhất trí với phần trình bày của ông T1, không có ý kiến gì. Bà xin được vắng mặt.

Tại phiên tòa bà T3 vắng mặt

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N trình bày: Ông là người được chủ thửa đất số 156, tờ bản đồ số 18, diện tích 131.7m² tại địa chỉ thôn Đ, xã D, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là xã D, tỉnh Bắc Ninh) ủy quyền cho ông quyết định toàn bộ đối với thửa đất trên. Do có nhu cầu bán thửa đất trên nên ông có nhờ chị Lê Thị T2 bán thửa đất trên cho ông, sau đó ông Hoàng Văn T1 là người có nhu cầu mua thửa đất trên và đã chuyển tiền đặt cọc với số tiền 100.000.000 đồng cho chị T2 theo giá thỏa thuận. Việc đặt cọc giữa chị T2 với ông T1 cụ thể như thế nào thì ông không rõ, ông chỉ biết trao đổi thông tin cho chị T2 bán cho ông lô đất trên. Ngày 23/3/2025, sau khi chị T2 nhận được tiền đặt cọc của ông T1 thì chuyển ngay số tiền

cho ông số tiền 100.000.000 đồng trong ngày và chị T2 đã viết đặt cọc cho ông, việc đặt cọc thửa đất trên là giữa chị T2 với ông, còn ông T1 không tham gia đặt cọc.

Nay ông T1 khởi kiện buộc chị Lê Thị T2 phải trả cho vợ chồng ông T1 số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng chẵn), không yêu cầu trả số tiền lãi thì ông xác định không liên quan đến ông, vì ông nhận tiền đặt cọc của chị T2, chứ không nhận cọc với ông T1. Đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa ông N vắng mặt.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn chấp hành tốt, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành tốt chấp hành chưa tốt.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144, Điều 147; Điều 227; Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166; Điều 194 -Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 - Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T1

-Buộc cá nhân chị Lê Thị T2 phải có nghĩa vụ trả cho ông Hoàng Văn T1 và bà Ngô Thị T3 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), không yêu cầu trả lãi.

-Về án phí: chị Lê Thị T2 phải chịu số tiền án phí dân sự là 5.000.000 đồng.

Hoàn trả ông Hoàng Văn T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và về thẩm quyền: ông Hoàng Văn T1 có đơn khởi kiện yêu cầu chị Lê Thị T2 trả cho ông số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, không yêu cầu lãi. Tòa án đã thụ lý vụ án và xác định là quan hệ pháp luật về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*” theo Điều 328 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết, Tòa án xét thấy quan hệ tranh chấp được xác định lại là quan hệ pháp luật về việc “*K đòi tài sản*”. Bị đơn ở địa bàn huyện H, tỉnh Bắc Giang (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2-Bắc Ninh). Tòa án nhân dân Khu vực 2-Bắc Ninh thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần thứ hai. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người nêu trên là có căn cứ.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T1 yêu cầu chị Lê Thị T2 phải trả cho vợ chồng ông số tiền 100.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy:

Do có mối quan hệ quen biết với nhau, nên ngày 23/3/2025 dương lịch, ông Hoàng Văn T1 có chuyển khoản cho chị Lê Thị T2 số tiền 100.000.000 đồng để làm hợp đồng đặt cọc mua thửa đất số 156, tờ bản đồ số 18, diện tích 131.7m² tại địa chỉ

xã D, huyện H, tỉnh Bắc Giang (nay là xã H, tỉnh Bắc Ninh) với giá thỏa thuận 845.000.000 đồng. Chị Lê Thị T2 xác định có nhận số tiền 100.000.000 đồng của ông T1. Tuy nhiên, do chị T2 không phải là chủ đất nên giữa hai bên chưa viết hợp đồng đặt cọc. Như vậy, số tiền ông T1 chuyển cho chị T2 được xác định là giao dịch chuyển tiền, không phải là giao dịch hợp đồng đặt cọc. Nay ông T1 yêu cầu chị T2 trả số tiền 100.000.000 đồng, thì chị T2 đồng ý trả. Do vậy, ông Hoàng Văn T1 yêu cầu chị Lê Thị T2 phải trả cho vợ chồng ông số tiền 100.000.000 đồng, không yêu cầu lãi, là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[4] Về lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Do tại phiên tòa các bên không thỏa thuận được lãi suất chậm thi hành án, lãi suất chậm trả được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của ông Hoàng Văn T1 được chấp nhận nên chị Lê Thị T2 phải chịu án phí dân sự là 5.000.000 đồng.

Hoàn trả ông Hoàng Văn T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144, Điều 147; Điều 227; Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều Điều 166; Điều 194-Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 - Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T1.

-Buộc chị Lê Thị T2 phải trả cho ông Hoàng Văn T1 và bà Ngô Thị T3 số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 của Bộ luật dân sự.

3. Về án phí: Buộc chị Lê Thị T2 phải chịu số tiền án phí dân sự là 5.000.000 đồng.

Hoàn trả ông Hoàng Văn T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000đồng theo biên lai số 0003704 ngày 19/11/2025, tại Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

4. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7 và Điều 9 của 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 tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND Khu vực 2-Bắc Ninh;
- Phòng THADS Khu vực 2-Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị SỰ

