TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8 - CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2025/DS-ST
Ngày: 25-8-2025.
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 8 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Bình.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Triệu Khánh Long;

2. Ông Trịnh Văn Lộc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Tào Văn Hai Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ tham gia phiên toà: Không.

Ngày 25 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 278/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 32/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Trần Mỹ S, sinh ngày 03/8/1965.

Địa chỉ: Khóm N, phường V, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Lê Thị N, sinh ngày 24/11/1980.

Địa chỉ: ấp T, phường K, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 16/12/2024 của nguyên đơn bà Trần Mỹ S cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trần Mỹ S trình bày:*

Vào tháng 7 năm 2023, bà S được bà Châu Phụng N1 giới thiệu bà Lê Thị N có mảnh đất đang định chuyển nhượng. Bà S được bà N dẫn đến mảnh đất và cho xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N nói mảnh đất do bà N mua nhưng chưa chuyển quyền sử dụng đất qua cho bà N, nếu bà S muốn mua thì đặt cọc, sau đó bà N sẽ làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất qua cho bà S.

Ngày 04/7/2023, bà S tin tưởng vì có quen biết với bà N1 nên giao tiền đặt cọc cho bà Lê Thị N, số tiền là 300.000.000 đồng có sự chứng kiến của bà Châu Phụng N1, ba người đều ký vào giấy biên nhận viết tay, bà Lê Thị N ra giá 01 mét ngang là 50.000.000 đồng, khi nào ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đo đạc bao nhiêu mét tính tiền bấy nhiêu. Tháng 8 năm 2023, bà Lê Thị N đã hợp đồng đo đạc xong thửa đất nhưng thủ tục hồ sơ kéo dài không biết do trục trặc vấn đề gì, bà Lê Thị N còn đòi lấy thêm tiền cọc nhưng bà S không đồng ý. Vào ngày 22/9/2023, bà S và bà N đến Văn phòng công chứng để chứng thực số tiền đặt cọc và giao hẹn sau 01 tháng phải xong hồ sơ ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì bà S sẽ giao tiền thêm, nếu chưa xong hồ sơ thì bà S sẽ lấy lại số tiền đặt cọc ban đầu. Sau đó, bà S có đến lô đất dọn cỏ thì chủ đất nói bà N không phải là chủ đất mà chỉ là người môi giới bán đất.

Để hoàn trả lại tiền đặt cọc do hợp đồng giao đất không đúng hạn. Bà S gia hạn cho bà Lê Thị N phải hoàn trả số tiền đặt cọc sau 01 tháng. Đến ngày 23/12/2023, bà S đến nhà bà Lê Thị N đòi lại số tiền đặt cọc, bà N viết giấy hẹn đến ngày 31/12/2023 giao tiền nhưng không thực hiện.

Bà đã khởi kiện vụ án dân sự tại Toà án nhân dân thị xã Vĩnh Châu đến ngày 09/9/2024 bà đã rút toàn bộ đơn khởi kiện, vụ án đã được đình chỉ để bà yêu cầu Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thị xã Vĩnh Châu xử lý hình sự bà Lê Thị N về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản nhưng sau đó Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thị xã Vĩnh Châu không khởi tố vụ án và hướng dẫn bà khởi kiện lại vụ án dân sự.

Tại phiên tòa, bà Trần Mỹ S yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Lê Thị N phải có trách nhiệm trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng bà đã đặt cọc, bà S không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu tính lãi.

** Đối với bị đơn bà Lê Thị N:*

Trong quá trình giải quyết vụ án mặc dù đã nhận được tất cả các văn bản tố tụng của Toà án nhưng không tham gia tố tụng, không phản đối, không phản tố, không yêu cầu gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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:

Tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị N vắng mặt lần thứ hai không rõ lý do. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tống đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn; Tại phiên toà nguyên đơn đồng ý xét xử vắng mặt bị đơn nên sau khi hội ý tại chỗ, Hội đồng xét xử thống nhất tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà Trần Mỹ S yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Lê Thị N phải có trách nhiệm trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng bà đã đặt cọc cho bà N vào ngày 04/7/2023 theo "Giấy viết tay" hai bên cùng ký và ghi rõ họ tên có sự chứng kiến của bà Châu Phụng N1 đến ngày 22/9/2023 thì hai bên làm "Văn bản giao, nhận tiền" có công chứng tại Văn phòng công chứng Thanh Phong thị xã Vĩnh Châu. Do bà N vi phạm hợp đồng nên ngày 23/12/2023, bà S đến nhà bà Lê Thị N đòi lại số tiền đặt cọc, bà N viết giấy hẹn đến ngày 31/12/2023 giao tiền nhưng không thực hiện là có thật vì bà S đã cung cấp đầy đủ "bản gốc" các chứng cứ nêu trên.

Mặt khác: Trong quá trình giải quyết vụ án của Toà án nhân dân thị xã Vĩnh Châu trước đây. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án có tống đạt cho bị đơn Lê Thị N tất cả các văn bản tố tụng do con gái bà N tên Trần Thị Hồng L nhận thay cho mẹ là bà Lê Thị N. Chị L thừa nhận chị có điện thoại thông báo và chụp ảnh gửi qua Zalo tất cả các văn bản tố tụng cho mẹ chị là bà N. Như vậy bà N đã biết việc bị bà S khởi kiện nhưng bà không tham gia tố tụng cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Đối với bà Châu Phụng N1 cũng khẳng định số tiền 300.000.000 đồng bà S đã đặt cọc cho bà N vào ngày 04/7/2023 theo "Giấy viết tay" hai bên cùng ký tên và ghi rõ họ tên có sự chứng kiến của bà Châu Phụng N1, bà N1 có ký tên và ghi rõ họ tên là đúng sự thật.

[3] Các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện nội dung bà Trần Mỹ S có đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng cho bà Lê Thị N để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà N không thực hiện đúng hợp đồng và chưa trả lại tiền cọc là đúng sự thật. Vì theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh: *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh".*

[4] Từ những phân tích ở Mục **[2]** và **[3]** là có căn cứ để buộc bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả cho bà Trần Mỹ S số tiền cọc đã nhân là 300.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 328 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu tính lãi nên không đặt ra xem xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn không chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Mỹ S.

Buộc bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả cho bà Trần Mỹ S số tiền là 300.000.000 đồng *(Ba trăm triệu đồng)*. Nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu tính lãi nên không đặt ra xem xét.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày bà Trần Mỹ S có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền trên thì hàng tháng bà Lê Thị N phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Mỹ S theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Lê Thị N phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng *(Mười lăm triệu đồng).*

- Bà Trần Mỹ S không chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Trần Mỹ S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng *(bảy triệu năm trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006236 ngày 17/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 - Cần Thơ).

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo trình tự 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 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, 7a 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 TP Cần Thơ;
- VKSND khu vực 8 - Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 8 - Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Bình