TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ NH** **TỈNH T**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: **18**/2025/DS-ST Ngày: 18-03-2025 V/v "*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NH, TỈNH T

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh T.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Trương Thị Bé S;

2/ Bà Nguyễn Thị O K.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Quốc K, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố NH.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố NH tham gia phiên tòa***: Bà Trương Ngọc O - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, xét xử sơ thẩm công Ki vụ án thụ lý số: 475/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 21/2025/QĐST-DS, ngày 28 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Chị Nguyễn Thị Kiều O, sinh ngày 25/4/1996.

Địa chỉ: Tổ 24, ấp 2, xã TP1, huyện NH, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Hồ Thanh H, sinh ngày 09/12/1983.

Địa chỉ: Số 69, đường 30 tháng 4, khóm Thượng 1, thị trấn T2, huyện NH, tỉnh T (Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 01/11/2024).

- ***Bị đơn***: Anh Nguyễn Chí K, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Khóm 1, phường AT, thành phố NH, T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/11/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kiều O do anh Hồ Thanh H làm người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Theo nội dung khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kiều O như sau: Ngày 19/08/2024, chị O và anh Nguyễn Chí K thỏa thuận miệng với nhau, không lập thành văn bản, chị O đồng ý mua một nền nhà diện tích 91m², thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại xã TP1, huyện NH, tỉnh T của anh Nguyễn Chí K, với giá 400.000.000đ, hai bên có làm "Biên nhận cọc tiền" ngày 19/08/2024, chị O đặt cọc cho anh K số tiền 200.000.000đ, thời hạn để hai bên sang tên quyền sử dụng đất là 60 ngày, kể từ ngày đặt cọc ngày 19/08/2024 đến hết ngày 19/10/2024. Việc thỏa thuận mua nền nhà và chuyển tiền đặt cọc có anh Phạm Văn Chớn (sinh năm 1961. Địa chỉ: Tổ 27, Ấp 2, xã TP1, huyện NH, tỉnh T) chứng kiến. Kể từ ngày đặt cọc số tiền 200.000.000đ cho đến nay, anh K không liên hệ với chị O để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho chị O đứng tên, chị O liên hệ với anh K nhiều lần nhưng không được. Nay chị Nguyễn Thị Kiều O làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây: Hủy thỏa thuận miệng về việc mua bán nền nhà ngày 19/08/2024 và buộc anh Nguyên Chí K trả cho chị Nguyễn Thị Kiều O số tiền đặt cọc và phạt cọc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

- Bị đơn anh Nguyễn Chí K vắng mặt và cũng không có ý kiến gửi cho Toà án.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố NH phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ kiện Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Anh Nguyễn Chí K đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Riêng anh Hồ Thanh H là người đại diện theo uỷ quyền của chị Nguyễn Thị Kiều O có đơn xin vắng mặt. Đại diện Viện kiểm sát cũng đề nghị xét xử vắng mặt các đương sự này. Vì vậy, căn cứ Điều 227,

Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kiều O do anh Hồ Thanh H làm người đại diện theo uỷ quyền. Xét thấy, ngày 19/08/2024, anh Nguyễn Chí K có thỏa thuận miệng với chị Nguyễn Thị Kiều O, không lập thành văn bản, theo đó chị O đồng ý mua một nền nhà diện tích 91m², thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại xã TP1, huyện NH, tỉnh T của anh Nguyễn Chí K, với giá 400.000.000đ, hai bên có làm "Biên nhận cọc tiền" ngày 19/08/2024, chị O đặt cọc cho anh K số tiền 200.000.000đ, thời hạn để hai bên sang tên quyền sử dụng đất là 60 ngày kể từ ngày đặt cọc ngày 19/08/2024 đến hết ngày 19/10/2024. Tuy nhiên, kể từ ngày đặt cọc số tiền 200.000.000đ cho đến nay, anh K không liên hệ với chị O để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho chị O đứng tên, chị O liên hệ với anh K nhiều lần nhưng không được. Theo nội dung biên nhận cọc tiền có quy định: "… *Hẹn 02 tháng sang tên (60 ngày) nếu đến hạn ông K không sang tên phải đền số tiền 400.000.000đ cho bà O*". Như vậy, anh Nguyễn Chí K đã vi phạm nghĩa vụ theo thoả thuận miệng và biên nhận đặt cọc đã ký kết giữa hai bên là lỗi của anh K.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Chí K không có văn bản ý kiến gửi cho Toà án và không có mặt theo các văn bản tố tụng triệu tập của Toà án, coi như anh Nguyễn Chí K từ bỏ quyền tham gia tố tụng của mình theo quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ chị Nguyễn Thị Kiều O do anh Hồ Thanh H làm người đại diện theo uỷ quyền cung cấp kèm theo đơn khởi kiện Toà án xem xét theo quy định của pháp luật. Vì vậy, xét yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kiều O do anh Hồ Thanh H làm người đại diện theo uỷ quyền là có cơ sở chấp nhận. Hủy thỏa thuận miệng về việc mua bán nền nhà ngày 19/08/2024 giữa chị Nguyễn Thị Kiều O và anh Nguyễn Chí K. Buộc anh Nguyễn Chí K có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị Kiều O số tiền đặt cọc là **400.000.000đ** (Bốn trăm triệu đồng).

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kiều O do anh Hồ Thanh H làm người đại diện theo uỷ quyền được chấp nhận nên chị Nguyễn Thị Kiều O không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí theo quy định. Anh Nguyễn Chí K phải có trách nhiệm nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 166, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147, khoản 4 Điều 91, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Nguyễn Thị Kiều O do anh Hồ Thanh H làm người đại diện theo uỷ quyền.

- Hủy thỏa thuận miệng về việc mua bán nền nhà ngày 19/08/2024 giữa chị Nguyễn Thị Kiều O và anh Nguyễn Chí K.

- Buộc anh Nguyễn Chí K có trách nhiệm trả cho nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kiều O số tiền đặt cọc là **400.000.000đ** (Bốn trăm triệu đồng).

2/ Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3/ Về án phí:

- Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kiều O do anh Hồ Thanh H làm người đại diện theo uỷ quyền không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.000.000đ (Mười triệu đồng) theo biên lai số 0012236, ngày 03/12/2024, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự.

- Buộc anh Nguyễn Chí K phải có trách nhiệm nộp 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự.

- Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

- Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND TP. NH;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thanh T