TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 – CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 78/2025/DS - ST
Ngày: 18 – 08 - 2025
V/v: Tranh chấp dân sự - đòi lại tiền đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Châu Minh Tiếp.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Tua.

2. Ông Nguyễn Văn Em.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Trương Phước Lộc - Là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lượng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 229/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp dân sự – đòi lại tiền đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 20/2025/QĐST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Dương Thị Cà M, sinh năm: 1999.

Cư trú: ấp 11, xã V V, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (Nay ấp 11, xã VV, thành phố Cần Thơ) (có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Trần Thái H, sinh năm: 1995.

Cư trú: Ấp 4, xã VThT, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang (Nay là ấp 4, xã VThĐ, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Dương Thị Cà M (gọi tắt là bà M) trình bày:

Vào ngày 24/9/2024 bà M có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Trần Thái H.

Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 01 số DP908277 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Vị Thủy cấp ngày 05/9/2024, số vào sổ cấp GCN: CN03007 diện tích 3.103,2m^2 và quyền sử dụng đất tại thửa số 06 số DP908278 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Vị Thủy cấp ngày 05/9/2024, số vào sổ cấp GCN: CN03008 diện tích 2.950,9m^2 các phần đất trên đều tọa lạc tại ấp 4, xã VThT, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang với tổng giá chuyển nhượng 530.000.000 đồng. Hai bên đã thỏa thuận việc mua bán xong. Khi đó bà M có đặt cọc trước cho ông H số tiền 280.000.000 đồng thời hạn đặt cọc là 06 tháng thì làm thủ tục sang tên theo quy định.

Vào ngày 10/11/2024 bà M phát hiện ông H đã bán 02 thửa đất nêu trên cho người khác và đã làm thủ tục sang tên xong.

Vậy nay nguyên đơn bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn H có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc 280.000.000 đồng theo quy định, không yêu cầu tính lãi.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Trần Thái H vắng mặt tại địa phương, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả nguyên đơn số tiền 280.000.000 đồng, đồng thời buộc bị đơn chịu án phí theo quy định và các đương sự được thực hiện quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1]. Các đương sự tranh chấp với nhau về đòi lại tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xác định đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp dân sự - đòi lại tiền đặt cọc". Bị đơn cư trú trên địa bàn xã VThT, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Căn cứ theo quy định tại Điều 26; Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ) Căn cứ vào hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì vụ án này vẫn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ tiếp tục giải quyết theo thẩm quyền.

[1.2]. Trong vụ án này nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của bị đơn theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản thì được coi là "đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở". Hiện tại bị đơn thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng giải quyết theo thủ tục chung. Đồng thời căn cứ vào các quy định tại Điều 227, Điều 228, Điều 229 và Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt họ nhưng vẫn đảm bảo quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định pháp luật.

[2] *Về nội dung vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[2.1] Nguyên đơn Cà M yêu cầu bị đơn H trả lại số tiền đặt cọc 280.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp thì nguyên đơn đã cung cấp tờ biên nhận, hợp đồng đặt cọc, cuộc nói chuyện thông qua ZALO có nội dung bị đơn có nhận số tiền cọc như nguyên đơn yêu cầu. Xét các chứng cứ bên nguyên đơn cung cấp đây là chứng cứ có thật, Tòa án đã nhiều lần triệu tập cho hai bên gặp nhau để đối chất, hòa giải làm rõ, nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử thấy rằng việc bị đơn vắng mặt theo giấy triệu tập, thông báo của Tòa án là đã tự từ bỏ nghĩa vụ cung cấp chứng cứ chứng minh, phản bác của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc".* Do đó Tòa án căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là có cơ sở, phù hợp với Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự hoàn toàn có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền cọc là 280.000.000 đồng.

[2.2] Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi chậm trả nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên tổng số tiền phải thực hiện nghĩa vụ được tính như sau: 280.000.000 đồng x 5% = 14.000.000 đồng.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp trước đây theo quy định.

[4] Chấp nhận toàn bộ lời đề nghị phát biểu của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 11.

[5] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 229 và Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 40; khoản 2 Điều 277 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng 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 Dương Thị Cà M đối với bị đơn Trần Thái H

Buộc bị đơn Trần Thái H trả lại cho nguyên đơn Dương Thị Cà M số tiền nhận đặt cọc là 280.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Bộ luật dân sự 2015.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[2.1] Buộc bị đơn Trần Thái H nộp án phí với tổng số tiền là 14.000.000 đồng.

[2.2] Nguyên đơn Dương Thị Cà M được nhận lại số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0009046 ngày 13/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang (Nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 11).

[3] 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 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.

[4] Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 18/8/2025). Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân xã nơi đương sự vắng mặt cư trú.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát khu vực 11 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 11;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; VP;
- Cổng TTĐT (để công bố nếu có);

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

Châu Minh Tiếp