

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9 - NGHỆ AN**

Bản án số: 05/2023/DS-ST

Ngày 21/8/2025

(V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9, TỈNH NGHỆ AN**

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Bảo

Các hội thẩm nhân dân: Bà Võ Thị H Long, ông Nguyễn Doãn Xuân

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 9.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Hoa - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án khu vực 9 xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2025/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2025/QĐXX-ST ngày 04/7/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Đình H, sinh năm 1984

Địa chỉ: Thôn L T, Thị trấn T L, huyện Con Cuông (nay là xã Con Cuông), tỉnh Nghệ An.

Bị đơn: Chị Phan Thị N, sinh năm 1983

Địa chỉ: Khối 0/0 thị trấn T L, huyện Con Cuông (nay là xã Con Cuông), tỉnh Nghệ An.

Người làm chứng: Anh Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số nhà 00, ngõ 11, Đường Nguyễn Đức C, phường Hưng Bình, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh), tỉnh Nghệ An

Tại phiên tòa anh H có mặt, chị N vắng mặt không có lý do, anh T vắng mặt có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn anh Nguyễn Đình H tại Tòa án thì vụ án có nội dung như sau: Vào ngày 06/02/2022, anh và chị Phan Thị N có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể anh nhận chuyển nhượng của chị Phan Thị N 118,3m² đất tại thửa 752, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất khối 7/8 thị trấn T L, huyện Con Cuông (nay là xã Con Cuông), tỉnh Nghệ An với giá 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Sau khi thỏa thuận anh đã đặt cọc cho chị N số tiền 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng). Một thời gian sau chị Phan

Thị N gặp anh và nói rằng không muốn bán đất nữa và xin trả lại tiền cọc và anh đã đồng ý. Sau đó chị N đã đưa lại cho anh số tiền 70.000.000đồng (bảy mươi triệu đồng), số còn lại chị N khát ít hôm sẽ trả đủ. Tuy nhiên từ đó đến nay anh đã nhiều lần tìm gặp chị N để đòi lại số tiền còn thiếu, nhưng chị N không trả và cố ý trốn tránh. Nay anh làm đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị Phan Thị N phải trả lại cho anh số tiền còn thiếu là 70.000.000đồng (bảy mươi triệu đồng). Riêng tiền phạt cọc và tiền lãi anh không yêu cầu.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần triệu tập chị Phan Thị N, nhưng chị Phan Thị N đều vắng mặt không có lý do chính đáng. Vì vậy Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai cũng như tiến hành hòa giải vụ kiện theo đúng Điều 204; 207; 208 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Con Cuông phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký cũng như việc ban hành, tổng đạt các văn bản tố tụng đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Con Cuông về việc giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS; Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn chị Phan Thị N phải trả lại số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng cho anh Nguyễn Đình H

Về án phí: Chị Phan Thị N phải chịu 3.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Nguyễn Đình H số tiền án phí anh đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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:

Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bị đơn có địa chỉ tại địa bàn huyện Con Cuông (nay là xã Con Cuông) nên Tòa án nhân dân huyện Con Cuông (nay là Tòa án Kh vực 9), tỉnh Nghệ An thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn anh Nguyễn Đình H đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị Phan Thị N trả lại cho anh số tiền đã đặt cọc là 70.000.000 đồng.

Về sự vắng mặt của bị đơn: Qua xác minh tại Công an xã Con Cuông và ông Nguyễn Công Quảng khối trưởng khối 7/8 xã Con Cuông cho thấy Công an xã Con Cuông và khối trưởng khối 7/8 đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án cũng như các thủ tục tố tụng liên quan đến vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa anh Nguyễn Đình H và chị Phan Thị N. Sau khi nhận được các loại giấy tờ của Tòa án Công an xã Con Cuông và khối trưởng khối 7/8 đã trực tiếp giao cho chị Phan Thị N. Như vậy, bị đơn chị Phan Thị N đã biết Tòa án đã thụ lý vụ kiện, nhưng quá trình giải quyết chị N cố tình vắng mặt. Theo quy định tại Điều 40; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung là phù hợp với hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều 6 nghị quyết 04/2017/NQ - HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Phan Thị N đã được tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng liên quan đến vụ án; Ngày 18/7/2025 Tòa án đưa vụ án ra xét xử, tại phiên tòa chị N tiếp tục vắng mặt nên Hội đồng xét xử Quyết định hoãn phiên tòa. Sau khi hoãn phiên tòa, Tòa án đã niêm yết Quyết định hoãn phiên tòa, trong Quyết định hoãn Tòa án đã ấn định thời gian mở lại phiên tòa để chị N biết thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, nhưng chị Phan Thị N vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử vắng mặt chị N là đúng theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đình H Hội đồng xét xử thấy rằng việc anh H và chị N thỏa thuận chuyển nhượng đất cho nhau, việc thỏa thuận đó là tự nguyện không trái với quy định của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Sau khi thỏa thuận anh H đã đặt cọc cho chị N số tiền 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng). Sau khi thỏa thuận một thời gian chị N không muốn chuyển nhượng nữa và xin anh H gửi lại tiền cọc và anh H đã đồng ý. Tuy nhiên theo anh H chị N mới trả lại cho anh số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng), số còn lại chị N xin khát ít hôm. Tuy nhiên từ đó đến nay anh H đã nhiều lần đến hỏi nhưng chị N không trả. Nay anh Nguyễn Đình H yêu cầu Tòa án buộc chị Phan Thị N trả lại cho anh số tiền đã đặt cọc là 70.000.000 đồng. Anh Nguyễn Ngọc Tuệ vắng mặt tuy nhiên trong quá trình giải quyết anh cho biết anh là người chứng kiến việc anh H và chị N ký kết hợp đồng và chị N đã nhận tiền tiền đặt cọc của anh H là đúng.

Như vậy việc chị Phan Thị N nhận tiền đặt cọc của anh Nguyễn Đình H trong việc chuyển nhượng đất là có thật. Tuy nhiên sau đó chị N không muốn chuyển nhượng đất nữa, nhưng chị N không trả lại số tiền đã đặt cọc cho anh Nguyễn Đình H.

Như vậy việc anh Nguyễn Đình H khởi kiện yêu cầu chị Phan Thị N trả lại số tiền đặt cọc còn thiếu là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chị Phan Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì những lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS; Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn chị Phan Thị N phải trả lại cho anh Nguyễn Đình H số tiền đặt cọc còn thiếu là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng).

Trong trường hợp bản án được thi hành theo điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án phí: Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án. Chị Phan Thị N phải chịu 3.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Nguyễn Đình H số tiền án phí anh đã nộp 1.750.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại BL số 0000795, ngày 16/4/2025.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành 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.

Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án tỉnh Nghệ An trên trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án tỉnh Nghệ An trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao Bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Nghệ An;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- VKSND Khu vực 9;
- Cơ quan THA dân sự tỉnh Nghệ An;
- Nguyên đơn, bị đơn;
- Lưu hồ sơ -VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Trần Văn Bảo

