

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HIỆP HÒA
TỈNH BẮC GIANG**

Bản án số: 20/2025/DS-ST

Ngày: 31-3-2025

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HIỆP HÒA – BẮC GIANG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Hoàng

Ông Lê Văn Đô

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Quyền- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện VKSND huyện Hiệp Hòa: Bà Nguyễn Hồng H- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

Ngày 31/3/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 276/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc Tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2025/QĐXXST-DS ngày 21/02/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2025/QĐST- DS ngày 20/3/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Giáp Thanh V, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

- Bị đơn: Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bắc Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/10/2024, những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Giáp Thanh V trình bày:

Ngày 05/3/2022, anh có ký Hợp đồng đặt cọc thửa đất diện tích 120m² tại thôn C, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Hai bên thỏa thuận và thống nhất giá của lô đất với số tiền là 610.000.000 đồng. Anh đã chuyển khoản để đặt cọc trước cho chị Nguyễn Thị T với số tiền là 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng). Chị T có ký hện trong Hợp đồng đặt cọc là khoảng 60 (sáu mươi) ngày sẽ công chứng để bàn giao quyền sử dụng đất cho anh. Tuy nhiên, đã quá thời hạn nêu trên rất lâu nhưng chị T không làm thủ tục bàn giao quyền sử dụng đất nói trên cho anh và anh đã nhiều lần yêu cầu chị Nguyễn Thị T hoàn trả lại số tiền anh đã đặt cọc trước đó nhưng chị T cố tình trây ỳ và chuyển khoản làm nhiều lần, cụ thể như sau: Ngày 11/01/2023 chuyển trả số tiền

50.000.000 đồng; Ngày 17/8/2023 chuyển trả số tiền 25.000.000 đồng; Ngày 11/10/2023 chuyển trả số tiền 5.000.000 đồng. Tổng số tiền hoàn trả là 80.000.000 đồng, số tiền còn lại là 20.000.000 đồng. Từ ngày 11/10/2023 đến nay đã nhiều lần tôi nhắn tin, gọi điện để yêu cầu chị T thanh toán số tiền còn lại tuy nhiên bà T không hợp tác. Nay anh xác định chị T đã trả được cho anh thêm số tiền 5.000.000 đồng, số tiền còn nợ là 15.000.000 đồng. Anh xác định đây là nợ riêng của cá nhân chị T. Nay anh yêu cầu chị T trả cho anh số tiền gốc còn nợ là 15.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi.

Tại phiên tòa anh có mặt và giữ nguyên yêu cầu của mình.

*Bị đơn chị Nguyễn Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không lên Tòa án làm việc cũng như không có ý kiến gì và từ bỏ quyền lợi của mình.

Tại phiên tòa chị T 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 chấp hành chưa tốt.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 144, Điều 147; Điều 227; Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 328; Điều 351- 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 anh Giáp Thanh V

-Buộc chị Nguyễn Thị T trả cho anh Giáp Thanh V số tiền là 15.000.000 đồng.

-Về án phí: Chị Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự là 750.000 đồng

Hoàn trả anh Giáp Thanh V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 500.000đồng theo biên lai số 0004238 ngày 24/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

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: Anh Giáp Thanh V có đơn khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm trả cho anh số tiền đặt cọc là còn lại 15.000.000 đồng được xác định là quan hệ pháp luật về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*” theo Điều 328 của Bộ luật dân sự. Bị đơn ở địa bàn huyện H, tỉnh Bắc Giang. Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang 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 bị đơn chị Nguyễn Thị T vắng mặt lần thứ hai không có lý do. 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 chị T là có căn cứ.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Việc ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 05/3/2022, giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, các đương sự đã thừa nhận toàn bộ nội dung trong hợp đồng là đúng như hai bên đã thỏa thuận và cam kết là trong 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đặt cọc thì chị T sẽ công chứng để bàn giao quyền sử dụng đất cho anh. Tuy nhiên, đã quá thời hạn nêu trên nhưng chị T không làm thủ tục bàn giao quyền sử dụng đất nói trên cho anh V, anh V đã nhiều lần yêu cầu chị Nguyễn Thị T hoàn trả lại số tiền anh đã đặt cọc trước đó. Nay anh xác định chị T đã trả được cho anh số tiền 85.000.000 đồng, còn lại số tiền 15.000.000 đồng chị T chưa trả được. Chị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc cũng như có ý kiến về yêu cầu của anh V. Do đó, anh Giáp Thanh V khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Thị T trả cho anh số tiền còn lại là 15.000.000 đồng là có căn cứ, Hội đồng xét xử, xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V là phù hợp.

[4] Về lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Do 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 anh Giáp Thanh V được chấp nhận nên chị T phải chịu án phí dân sự là 750.000 đồng.

Hoàn trả anh Giáp Thanh V 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 vào Điều 26; Điều 35; khoản 3 Điều 144; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; khoản 1 Điều 273 - Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 328; Điều 430; Điều 431; khoản 2 Điều 468 - 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:

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Giáp Thanh V

- Buộc chị Nguyễn Thị T trả cho anh Giáp Thanh V số tiền là 15.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến 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 theo quy định tại Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Chị Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự là 750.000 đồng

Hoàn trả anh Giáp Thanh V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 500.000 đồng theo biên lai số 0004238 ngày 24/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

3. 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, 7a, 7b 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 Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Hiệp Hòa;
- Chi cục THADS huyện Hiệp Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị SỰ

