

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KIÊN LƯƠNG  
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **51/2022/DS-ST**  
Ngày: 26 – 05 – 2022  
“V/v Tranh chấp đòi tiền cọc và đòi  
lại tài sản”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIÊN LƯƠNG - TỈNH KIÊN GIANG**

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Nguyễn Thị Bích Hằng

2. Ông Trương Công Út

*Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Hứa Quốc Cường – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương – tỉnh Kiên Giang.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiên Lương tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Cẩm Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 182/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2021 về “*Tranh chấp đòi tiền cọc và đòi lại tài sản*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị G** – sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 03, ấp B, xã B, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: Ông **Đoàn Hữu N** – sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 29/11/2021 và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn trình bà Nguyễn Thị G trình bày:***

Bà G được người quen giới thiệu biết ông được Đoàn Hữu N có một phần đất tại ấp T, xã B, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang muốn bán, sau khi hai bên bàn bạc,

thống nhất với nhau thì ông N có dẫn bà G đi xem đất và bà G đồng ý mua đất của ông N

Sau khi thương lượng xong ông N và bà G có làm giấy biên nhận bán đất với giá 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) và bà G đã giao tiền cọc cho ông N số tiền 50.000.000đ còn lại số tiền 650.000.000đ bà G hứa sẽ trả đủ cho ông N khi đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Đồng thời bà G còn đưa thêm cho ông N 10.000.000đ tiền mua thuốc diệt cỏ. Tổng cộng số tiền ông N nợ là 60.000.000đ.

Phần đất ông N bán cho bà G đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Kiên Long – Phòng giao dịch số 4 Kiên Lương. Khi thương lượng mua bán có đại diện ngân hàng trực tiếp tham gia. Ông N nhận tiền xong thì không lên ngân hàng để ký tắt toán và lấy giấy đỏ về để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà G như đã thỏa thuận ban đầu. Hiện nay phần đất trên đã được Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất kê biên bán đấu giá xong và đang giữ tiền tại Chi cục.

Nay bà G khởi kiện yêu cầu giải quyết buộc ông Đoàn Hữu N trả lại cho G số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất là 50.000.000đ và tiền mua thuốc diệt cỏ 10.000.000đ, tổng cộng là 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*).

***Bị đơn ông Đoàn Hữu N trình bày trong bản tự khai như sau:***

Ông và bà G có làm hợp đồng giao cọc mua bán đất tại ấp T, xã B, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, ông N có nhận cọc của bà G là 50.000.000đ sau khi đến ngân hàng làm thủ tục trả tiền, do bà G không đồng ý thực hiện hợp đồng như thỏa thuận nên ông N không đồng ý trả lại tiền cọc và 10.000.000đ mua thuốc xịt cỏ bởi bà G vi phạm hợp đồng đặt cọc với ông.

Đối với bị đơn ông Đoàn Hữu N Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định cho N, tuy nhiên ông N không đến Tòa để làm việc và cũng không có trình bày ý kiến gì thêm về vụ kiện của bà G. Nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông N.

**Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên Tòa:**

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên thời gian đưa vụ án ra xét xử còn chậm so với quy định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Đoàn Hữu N trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền cọc là

50.000.000đ và tiền xít thuốc cỏ là 10.000.000đ, tổng cộng 60.000.000đ.

## **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 quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp đòi tiền cọc và đòi lại tài sản giữa bà Nguyễn Thị G và ông Đoàn Hữu N, ông N có địa chỉ cư trú tại ấp C, xã H, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông N vắng mặt lần hai không có lý do chính đáng hoặc do trở ngại khách quan nên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án xét xử vắng mặt ông N.

[3] Về nội dung vụ kiện: Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ mà nguyên đơn bà G cung cấp cho Tòa án thể hiện việc ông Đoàn Hữu N có một phần đất tại ấp T, xã B, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang muốn sang nhượng, sau khi hai bên thương lượng, thống nhất với nhau thì bà G đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất của ông N.

Hai bên có làm giấy biên nhận đặt cọc tiền mua đất ngày 6/5/2020 (bút lục số 06) bà G đã giao tiền cọc cho ông N số tiền 50.000.000đ trên tổng số tiền chuyển nhượng là 700.000.000đ còn lại số tiền 650.000.000đ bà G hứa sẽ giao đủ cho ông N khi đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Phần đất ông N chuyển nhượng cho bà G đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Kiên Long – Phòng giao dịch số 4 Kiên Lương. Ông N nhận tiền cọc 50.000.000đ nhưng không thanh toán nợ với ngân hàng, xóa thế chấp để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà G như đã thỏa thuận ban đầu. Quan hệ tín dụng giữa ông N với Ngân hàng đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Hiện nay phần đất trên đã được Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất kê biên bán đấu giá. Nay bà G khởi kiện yêu cầu giải quyết buộc ông Đoàn Hữu N trả lại cho bà số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất là 50.000.000đ là có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ: Trước đây vụ việc đã được Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương thụ lý, tiến hành lấy lời khai và hòa giải nên có lời trình bày của ông N. Trong giấy biên nhận đặt cọc

tiền mua đất ngày 6/5/2020 thể hiện ông N có nhận số tiền cọc là 50.000.000đ của bà G. Ngoài ra tại biên bản lấy lời khai ngày 19/03/2021 (bút lục số 61) và biên bản hòa giải ngày 19/03/2021 (bút lục số 64, 65) ông N đều thừa nhận có nhận tiền cọc và tiền mua thuốc xịt cỏ của bà G tổng cộng là 60.000.000đ và đồng ý trả lại cho bà G số tiền này. Trong vụ án này ông N trình bày trong bản tự khai là bà G vi phạm hợp đồng nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà G nhưng ông N không đưa ra được chứng cứ chứng minh và còn vắng mặt tại phiên đối chất của Tòa án (bút lục số 58) nên không có cơ sở xem xét.

Tòa án đã mời làm việc nhiều lần và niêm yết các văn bản theo thủ tục tố tụng nhưng ông N không đến Tòa làm việc và cũng không trình bày hay cung cấp chứng cứ gì thêm về vụ kiện thể hiện ông N tự từ bỏ quyền tố tụng của mình nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông N trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho bà G là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa, bà G xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ông N về khoản tiền 10.000.000đ là tiền mua thuốc diệt cỏ nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là phù hợp.

[5] Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 02/2022/QĐ-ADBPKCTT ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương là cần thiết cho đảm bảo thi hành án.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do ông N bị buộc trả nợ nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Nguyên đơn bà G được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí.

***Vì các lẽ trên;***

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng các Điều 166, 119, 328, 468 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G.

Xử buộc: Ông Đoàn Hữu N có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc cho bà Nguyễn Thị G là **50.000.000đ** (Năm mươi triệu đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên, thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G về yêu cầu ông Đoàn Hữu N trả tiền mua thuốc xịt cỏ 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

3/ Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 02/2022/QĐ-ADBPCTT ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương.

4/Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu phí, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Buộc ông Đoàn Hữu N chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000đ theo biên lai thu số 0000035 ngày 01/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương.

3/ Về quyền kháng cáo: Báo cho bà G được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ông Đoàn Hữu N được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo luật định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Kiên Giang
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Kiên Lương;
- Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu tập án, hồ sơ;

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

- Lưu VP./.

**Nguyễn Thị Tuyết Minh**