

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK GLONG,
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 18/2024/DS-ST

Ngày: 06-8-2024

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK GLONG, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Văn Hòe.

2. Bà Nguyễn Ngọc Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa: Ông Bạch Đình Hồng Quân – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 143/2023/TLST-DS, ngày 05/12/2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2024/QĐXX-ST ngày 31/5/2024 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2024/QĐST-DS ngày 18/6/2024, số 21/2024/QĐST-DS ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Đức Ư (Vắng mặt), sinh năm 1950

Địa chỉ: Bon B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đức Ước: Bà Trần Thị X (Có mặt), sinh năm 1984

Địa chỉ: Bon B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ.

- Bị đơn: Ông Vương Văn K (Vắng mặt), sinh năm 1971 và bà Trần Thị Thảo N (Vắng mặt), sinh năm 1983

Địa chỉ: bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vương Văn K: Bà Trần Thị Thảo N (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị H (*Có mặt*), sinh năm 1953

Địa chỉ: Bon B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ.

- Những người làm chứng: Bà Nguyễn Thị X (*Có mặt*) và ông Nguyễn Văn Hoán (*Có mặt*)

Cùng địa chỉ: Bon B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn (ông Trần Đức U) và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà Nguyễn Thị X) trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Vào ngày 14/12/2021 tại xã Đăk Som, huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông giữa ông Trần Đức U và ông Vương Văn K, bà Trần Thị N Thảo có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 01 thửa đất tại thôn 9, xã Quảng Khê, huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông, diện tích 4.900m² với giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng (thỏa thuận miệng, chưa làm giấy tờ gì cả), để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thì giữa ông Trần Đức U và ông Vương Văn K, bà Trần Thị Thảo N đã ký kết hợp đồng đặt cọc việc chuyển nhượng đất (viết tay, không công chứng, chứng thực) hợp đồng được lập 02 bản (ông Trần Đức U giữ 01 bản, bà N và ông K giữ 01 bản), theo đó ông Trần Đức U đã đặt cọc cho ông Vương Văn K và bà Trần Thị Thảo N số tiền 1.400.000.000 đồng và hẹn đến ngày 30/02/2022 sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông U phải trả cho ông K, bà N số tiền còn lại là 300.000.000 đồng; theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì nếu ông U không nhận chuyển nhượng lô đất trên thì sẽ mất tiền đặt cọc, còn ngược lại nếu ông K, bà N không chuyển nhượng đất nữa thì phải bị phạt gấp đôi (trả lại số tiền đặt cọc và thêm một khoản tiền tương đương). Đến thời điểm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc ông U có đến gặp ông K, bà N để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông K, bà N có nói là hiện đất chưa làm thủ tục chuyển nhượng được, ông K và bà N chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông K, bà N cũng nhận chuyển nhượng của một người khác) nên ông K và bà N có nói nếu muốn lấy lại tiền cọc thì ông K, bà N sẽ trả lại tiền cọc và hai bên đã làm giấy thống nhất hủy hợp đồng mua bán sang nhượng đất và các hợp đồng liên quan kể từ ngày 20/7/2022 theo thỏa thuận ông U trả lại cho ông K, bà N lô đất đã thỏa thuận chuyển nhượng, còn ông K và bà N có trách nhiệm trả cho ông U số tiền đã đặt cọc là 1.400.000.000 đồng và trả thêm một khoản tiền lãi, bồi thường là 250.000.000 đồng, tổng cộng ông K và bà N phải trả cho ông U số tiền 1.650.000.000 đồng và hẹn đến ngày

20/8/2022 sẽ trả toàn bộ số tiền này, giấy thỏa thuận hủy hợp đồng mua bán sang nhượng đất được lập 01 bản do bà N viết, có ký nhận của bà N, ông K, ông U và ký người làm chứng có bà Trần Thị X và bà Phạm Thị H (địa chỉ: bon B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ) và giao cho ông Trần Đức U giữ, sau khi lập giấy tờ này xong thì bà N nói không cần hợp đồng đặt cọc nữa và yêu cầu ông U giao lại bản gốc hợp đồng đặt cọc và bà N đã xé bỏ hợp đồng đặt cọc và nói chỉ cần ông U giữ giấy hủy hợp đồng này là được. Đến ngày 17/9/2022, ông K và bà N đã trả cho ông U số tiền 400.000.000 đồng (trả tiền mặt) theo giấy hủy hợp đồng mua bán sang nhượng đất và hẹn tiếp đến ngày 15/11/2022 sẽ trả số tiền còn lại 1.250.000.000 đồng cho ông U (có ký xác nhận của ông K, ông U). Đến ngày 23/11/2022 ông K, bà N lại tiếp tục trả thêm cho ông U số tiền 200.000.000 đồng (chuyển khoản). Như vậy, tính đến ngày 23/11/2022, ông K và bà N đã trả được cho ông U số tiền 600.000.000 đồng và còn nợ lại là 1.050.000.000 đồng. Ông U đã nhiều lần đến gặp yêu cầu ông K, bà N phải trả số tiền còn lại là 1.050.000.000 đồng nhưng ông K, bà N cứ hứa hết lần này đến lần khác nhưng vẫn không trả số tiền còn nợ lại là 1.050.000.000 đồng. Nay, ông Trần Đức U yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Vương Văn K và bà Trần Thị Thảo N phải trả số tiền còn nợ lại là 1.050.000.000 đồng và khoản tiền lãi chậm trả đối với số tiền 1.050.000.000 đồng với mức lãi suất 0,83%/tháng kể từ ngày 24/11/2022 đến ngày 24/7/2024 là 174.300.000 đồng.

Theo lời trình bày của bị đơn (bà Trần Thị Thảo N) trong quá trình giải quyết vụ án: Vào ngày 14/12/2021 tại xã Đắc Som, huyện Đắc Glong giữa bà N và ông Trần Đức U có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 01 thửa đất tại thôn 9, xã Quảng Khê, huyện Đắc Glong, tỉnh Đắc Nông, diện tích 4.900m² với giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng (thỏa thuận miệng, chưa làm giấy tờ gì cả), để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thì giữa bà N và ông Trần Đức U đã ký kết hợp đồng đặt cọc việc chuyển nhượng đất (viết tay, không công chứng, chứng thực) hợp đồng được lập 02 bản (ông Trần Đức U giữ 01 bản và bà N giữ 01 bản), theo đó ông Trần Đức U đã đặt cọc cho bà N số tiền 1.400.000.000 đồng và hẹn đến ngày 30/02/2022 sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông U phải trả cho tôi số tiền còn lại là 300.000.000 đồng; theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì nếu ông U không nhận chuyển nhượng lô đất trên thì sẽ mất tiền đặt cọc, còn ngược lại nếu bà N không chuyển nhượng đất nữa thì phải bị phạt gấp đôi (trả lại số tiền đặt cọc và thêm một khoản tiền tương đương). Đến thời điểm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc ông U có đến gặp bà N để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà N có nói là hiện đất chưa làm thủ tục chuyển nhượng được, bà N chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bà N cũng là người nhận chuyển nhượng của một người khác) nên bà N có

nói nếu muốn lấy lại tiền cọc thì bà N sẽ trả lại tiền cọc và hai bên đã làm giấy thống nhất hủy hợp đồng mua bán sang nhượng đất và các hợp đồng liên quan kể từ ngày 20/7/2022 theo thỏa thuận ông U trả lại cho bà N lô đất đã thỏa thuận chuyển nhượng, còn bà N có trách nhiệm trả cho ông U số tiền đã đặt cọc là 1.400.000.000 đồng và trả thêm một khoản tiền lãi, bồi thường là 250.000.000 đồng, tổng cộng vợ chồng bà N phải trả cho ông U số tiền 1.650.000.000 đồng và hẹn đến ngày 20/8/2022 sẽ trả lại toàn bộ số tiền này, giấy hủy hợp đồng mua bán sang nhượng đất được lập 01 bản do bà N viết, có ký nhận của bà N, ông K, ông U và ký người làm chứng có bà Trần Thị X và bà Phạm Thị H (địa chỉ: Bon B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ) và giao cho ông Trần Đức U giữ, sau khi lập giấy tờ này xong thì bà N nói không cần hợp đồng đặt cọc nữa và yêu cầu ông U giao lại bản gốc hợp đồng đặt cọc và bà N đã xé bỏ hợp đồng đặt cọc và nói chỉ cần ông U giữ giấy hủy hợp đồng này là được. Đến ngày 17/9/2022, vợ chồng bà N đã trả cho ông U số tiền 400.000.000 đồng (trả tiền mặt) theo giấy hủy hợp đồng mua bán sang nhượng đất và hẹn tiếp đến ngày 15/11/2022 sẽ trả số tiền còn lại 1.250.000.000 đồng cho ông U (có ký xác nhận của ông K, ông U). Đến ngày 23/11/2022 vợ chồng bà N lại tiếp tục trả thêm cho ông U số tiền 200.000.000 đồng (chuyển khoản). Như vậy, tính đến ngày 23/11/2022, vợ chồng bà N đã trả được cho ông U số tiền 600.000.000 đồng và còn nợ lại là 1.050.000.000 đồng. Vợ chồng bà N, ông K đồng ý trả cho ông U số tiền 1.050.000.000 đồng còn nợ theo thỏa thuận, còn khoản tiền lãi phát sinh thì đề nghị ông U không yêu cầu phần này vì điều kiện kinh tế bà N đang rất khó khăn nên vợ chồng bà N chưa có tiền để trả cho ông U. Hiện tại lô đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tên ông K'V; địa chỉ: thôn 9, xã Quảng Khê) nên bà N đề nghị ông U tiếp tục nhận chuyển nhượng lô đất trên với giá 1.600.000.000 đồng (trước đây là 1,7 tỷ), bà N chịu toàn bộ chi phí sang tên cho ông U (sẽ ký hợp đồng trực tiếp giữa ông U với ông K'V), hiện bà N còn nợ ông U số tiền 1.000.000.000 đồng nếu ông U tiếp tục lấy lô đất này thì ông U đưa thêm cho bà N 1.000.000.000 đồng và trừ đi khoản tiền bà N phải trả cho ông U 380.000.000 đồng (trong vụ án dân sự thụ lý số 07/2024/TLST-DS ngày 20/02/2024 của TAND huyện Đắk Glong về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thì ông U chỉ cần đưa thêm cho bà N 620.000.000 đồng nữa là xong và giữa bà N và ông U không còn nợ gì nhau nữa.

Đối với ông Vương Văn K (bị đơn): Đã ủy quyền cho bà Trần Thị Thảo N tham gia phiên tòa, không đến Tòa án để làm việc nên không có lời trình bày tại Tòa án.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Phạm Thị H): Ông Trần Đức U là chồng của bà H. Việc ông U yêu cầu Tòa án giải

quyết buộc ông Vương Văn K và bà Trần Thị Thảo N phải trả số tiền còn nợ lại là 1.050.000.000 đồng và khoản tiền lãi chậm trả kể từ ngày 24/11/2022 đối với số tiền 1.050.000.000 đồng với mức lãi suất 0,83%/tháng cho đến khi trả nợ xong cho ông Trần Đức U thì bà H không có ý kiến gì đây là việc làm ăn riêng giữa ông U và ông Vương Văn K, bà Trần Thị Thảo N liên quan đến việc chuyển nhượng đất và đặt cọc, trả tiền đặt cọc đất; còn trong giấy hủy hợp đồng mua bán sang nhượng đất, tại phần bên B ngoài ký nhận của ông Trần Đức U còn có ký nhận của bà Phạm Thị H thì việc trao đổi, thỏa thuận chuyển nhượng đất, đặt cọc đất là việc của ông Trần Đức U và ông Vương Văn K, bà Trần Thị Thảo N, nhưng tại thời điểm thỏa thuận hủy hợp đồng mua bán sang nhượng đất thì bà H đang có mặt tại nhà bà H và ông U nên bà H đã ký với tư cách là người chứng kiến thỏa thuận này. Đối với vụ việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đức U và ông Vương Văn K, bà Trần Thị Thảo N thì bà H không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn vắng mặt nhiều lần là chưa thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 278, 280, 353, 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đã đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 1.050.000.000 đồng và tiền lãi suất, án phí theo quy định pháp luật.

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 thủ tục tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Trần Đức U khởi kiện yêu cầu ông Vương Văn K và bà Trần Thị Thảo N phải thanh toán khoản tiền đã nhận đặt cọc, khoản tiền thỏa thuận từ việc chấm dứt hợp đồng việc chuyển nhượng đất, hợp đồng đặt cọc và khoản tiền lãi chậm thanh toán khi đến hạn thanh toán nên đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng dân sự. Bị đơn thường trú và sinh sống tại bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh

Đ. Do đó, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

1.2. Về sự vắng mặt của các đương sự: Đối với ông Trần Đức U vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng tại phiên tòa. Đối với ông Vương Văn K đã ủy quyền cho bà Trần Thị Thảo N tham gia phiên tòa. Đối với bà Trần Thị Thảo N vắng mặt tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong đã tổng đạt hợp lệ để có mặt tại phiên tòa nhưng bà N vắng mặt lần thứ ba tại phiên tòa mà không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử đã căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn.

2. Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

2.1. Về số tiền gốc phải thanh toán là 1.050.000.000 đồng:

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và chứng cứ do nguyên đơn cung cấp đã thể hiện: Ngày 14/12/2021, giữa ông Trần Đức U và ông Vương Văn K, bà Trần Thị Thảo N đã thỏa thuận chuyển nhượng 01 lô đất với giá 1.700.000.000 đồng và ông U đã đặt cọc cho ông K, bà N số tiền 1.400.000.000 đồng (có giấy đặt cọc tiền, có ký nhận của ông Trần Đức U, bà Trần Thị Thảo N và người làm chứng là ông Nguyễn Văn H). Đến hẹn ông U đã đến gặp ông K, bà N để yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng thì ông K, bà N có nói chưa làm thủ tục sang tên được (đất vẫn đứng tên người khác) và ông K, bà N xin thêm thời gian để làm thủ tục sang tên. Đến ngày 20/7/2022, ông U lại tiếp tục gặp yêu cầu ông K, bà N làm thủ tục chuyển nhượng thì ông K, bà N vẫn nói đất vẫn đứng tên người khác chưa sang tên được nếu không nhận chuyển nhượng đất nữa thì ông K và bà N trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 1.400.000.000 đồng và trả thêm một khoản tiền lãi, bồi thường là 250.000.000 đồng, tổng số tiền trả lại cho ông U là 1.650.000.000 đồng và hẹn đến ngày 20/8/2022 sẽ trả toàn bộ số tiền này (1.650.000.000 đồng), hai bên có lập giấy tờ thỏa thuận hủy việc chuyển nhượng đất, hủy bỏ việc đặt cọc có ký nhận của ông U, ông K, bà N và ký nhận của người làm chứng là bà X và bà H (lập 01 bản và giao cho ông U giữ), đồng thời bà N đã xé bỏ giấy đặt cọc. Như vậy, đến ngày 20/7/2022 thì giữa ông U và ông K, bà N đã tự thỏa thuận với nhau chấm dứt việc chuyển nhượng đất, hợp đồng đặt cọc, đồng thời thỏa thuận đến ngày 20/8/2022 ông K, bà N sẽ trả cho ông U tổng số tiền là 1.650.000.000 đồng (số tiền đã nhận đặt cọc là 1.400.000.000 đồng và tiền bồi thường, tiền lãi là 250.000.000 đồng) nên đây là một thỏa thuận mới, thỏa thuận này của các bên là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự nên thỏa thuận này là có hiệu lực pháp luật, đến thời hạn ngày 20/8/2022 phải thanh toán số tiền 1.650.000.000 đồng nhưng ông K và bà N đã không thanh toán số tiền đã cam kết trả là vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền. Đến ngày 17/9/2022 ông K và bà N đã trả cho ông U số tiền 400.000.000 đồng (các bên đã viết và ký nhận trong hủy hợp đồng mua bán sang nhượng đất) và ngày 23/11/2022 ông K, bà N lại tiếp tục trả thêm cho ông U số tiền 200.000.000 đồng (tuy các bên không cung cấp giấy nhận tiền nhưng ông U cũng thừa nhận đã nhận số tiền này). Như vậy, đến ngày 23/11/2022 ông K và bà N đã thanh

toán được cho ông U' số tiền 600.000.000 đồng và còn nợ lại số tiền là 1.050.000.000 đồng mà không thanh toán cho ông U', mặc dù ông U' đã nhiều lần gặp yêu cầu ông K, bà N thanh toán số tiền còn lại là 1.050.000.000 đồng. Việc ông K, bà N không thanh toán số tiền còn lại là 1.050.000.000 đồng là vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền theo quy định của Bộ luật dân sự:

“Điều 280. Thực hiện nghĩa vụ trả tiền

1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thoả thuận.”

Do vậy, ông U' khởi kiện yêu cầu ông K và bà N phải thanh toán số tiền còn nợ 1.050.000.000 đồng là có căn cứ và cần chấp nhận.

2.2. Về số tiền lãi phát sinh phải thanh toán là 174.300.000 đồng:

Theo nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày và Giấy hủy hợp đồng mua bán sang nhượng đất vào ngày 20/7/2022 thì đã thoả thuận hẹn đến ngày 20/8/2022 (01 tháng sau) ông K, bà N phải thanh toán cho ông U' toàn bộ số tiền 1.650.000.000 đồng nhưng đến ngày 17/9/2022 ông K và bà N mới thanh toán cho ông U' số tiền 400.000.000 đồng và đến ngày 23/11/2020 ông K, bà N lại tiếp tục thanh toán cho ông U' số tiền 200.000.000 đồng. Như vậy, đến ngày 23/11/2022 ông K và bà N mới thanh toán được cho ông U' số tiền 600.000.000 đồng và còn nợ lại là 1.050.000.000 đồng là vi phạm nghĩa vụ trả tiền và phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định của Bộ luật dân sự, do các bên không thoả thuận về lãi suất chậm trả nên lãi suất chậm trả tiền được thực hiện theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, ông U' chỉ yêu cầu ông K và bà N phải thanh toán số tiền lãi đối với số tiền 1.050.000.000 đồng, với mức lãi suất 0,83%/tháng kể từ ngày 24/11/2022 đến ngày 24/7/2024 (01 năm 08 tháng với số tiền lãi là 174.300.000 đồng) là phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự:

“Điều 280. Thực hiện nghĩa vụ trả tiền

...

2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thoả thuận khác.”

“Điều 357. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền

1. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thoả thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thoả thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.”

“Điều 468. Lãi suất

1. Lãi suất vay do các bên thoả thuận.

Trường hợp các bên có thoả thuận về lãi suất thì lãi suất theo thoả thuận

không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác. Căn cứ tình hình thực tế và theo đề xuất của Chính phủ, Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định điều chỉnh mức lãi suất nói trên và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất.

Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực.

2. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ.”.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền lãi là 174.300.000 đồng là có căn cứ và cần chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là phù hợp và cần chấp nhận, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền là 1.224.300.000 đồng (trong đó: số tiền gốc là 1.050.000.000 đồng và số tiền lãi là 174.300.000 đồng).

Đối với hợp đồng đặt cọc việc chuyển nhượng đất và thỏa thuận chuyển nhượng đất thì giữa các bên đã tự thỏa thuận với nhau chấm dứt hợp đồng và đã xé bỏ hợp đồng, đã nhận lại đất và không có ý kiến gì về nội dung này nên không xem xét, giải quyết.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ (số tiền 1.224.300.000 đồng) nên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 48.729.000 đồng (36 triệu + 424.300.000 đồng x 3%).

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Glong tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với các quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 274, Điều 280, Điều 328, Điều 357, Điều 422 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông Trần Đức U) đối với bị đơn (ông Vương Văn K và bà Trần Thị Thảo N) về việc tranh chấp hợp đồng dân sự.

1. Buộc ông Vương Văn K và bà Trần Thị Thảo N phải thanh toán cho ông Trần Đức U tổng số tiền là 1.224.300.000 đồng (*Một tỷ hai trăm hai mươi bốn*

triệu ba trăm nghìn đồng), trong đó: số tiền gốc là 1.050.000.000 đồng và số tiền lãi là 174.300.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định) 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 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Vương Văn K và bà Trần Thị Thảo N phải nộp số tiền 48.729.000 đồng (*Bốn mươi tám triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Trần Đức U số tiền 21.750.000 đồng (*Hai mươi một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001935 ngày 05/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định.

Trường hợp bản án, Quyết định 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 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 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Glong (02);
- Chi Cục THADS huyện Đắk Glong;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng