

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG PẮC
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 64/2024/DS-ST

Ngày: 26/9/2024

“V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Ngọc Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Xuân Vinh.

Ông Ngô Văn Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hòa Bình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 26/9/2024, tại Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 104/2024/TLST- DS ngày 16/4/2024 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2024/QĐXXST-DS ngày 16/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 52/2024/QĐST-DS ngày 06/9/2024, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1987.

Nơi thường trú: Thôn 10, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Chỗ ở hiện nay: 01/64 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1988.

Địa chỉ: 73 Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Bà H, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Buôn K, xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:** Ngày 14/8/2023, ông Nguyễn Văn T cho bà H vay tổng số tiền 505.000.000 đồng, trong đó 500.000.000 đồng chuyển khoản qua số tài khoản của H và đưa cho H 5.000.000 đồng tiền mặt. Thời hạn vay là 02 ngày từ 14/8/2023 đến ngày 15/8/2023. Khi vay hai bên có lập hợp đồng viết tay, đến hạn mặc dù ông T đã yêu cầu nhiều lần nhưng bà H vẫn không trả nợ. Do đó, ông Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc bà H phải có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền vay gốc là 505.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi phát sinh từ ngày 17/8/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 10%/năm.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà H thì phía nguyên đơn có ý kiến như sau: Tại thời điểm bà H vay tiền của ông Nguyễn Văn T không thể chấp tài sản, tuy nhiên sau khi hết thời hạn trả nợ theo thỏa thuận, bà H không có tiền thanh toán cho ông T nên các bên thống nhất cân trừ số tiền nợ bằng việc chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 313 (cũ 12a) tờ bản đồ số 41, tại xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 016468 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/10/2019 cho bà H. Để đảm bảo việc chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2023, nội dung là bên A là bà H đồng chuyển nhượng cho bên B là ông Nguyễn Văn T thửa đất số 313 (cũ 12a) tờ bản đồ số 41, tại xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Số tiền đặt cọc ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng nhưng do hai bên thỏa thuận cân trừ nợ nên không có việc giao nhận tiền cọc. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà H có giao cho ông T bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 016468 để ông T thực hiện các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau đó bà H không hợp tác thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cân trừ nợ như cam kết.

Nay bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc lập ngày 16/8/2023 giữa bà H và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 313 (12a cũ); tờ bản đồ số 41; diện tích 5.226m², địa chỉ thửa đất tại xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 016468 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 3/10/2019 cho bà H thì phía nguyên đơn đồng ý. Tuy nhiên, đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho bà H bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 016468 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 3/10/2019 cho bà H thì nguyên đơn không đồng ý.

- **Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà H trình bày:** Tôi và ông Nguyễn Văn T có mối quan hệ quen biết nên vào ngày 14/8/2023, tôi có vay của ông T số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); mục đích vay để giải quyết công việc gia đình. Thời hạn vay là 02 ngày (đến 15/8/2023); mặc dù trong giấy vay tiền có ghi lãi suất là 0%, tuy nhiên lãi suất hai bên thỏa thuận miệng là 5.000đồng/triệu/ngày; Sau khi thỏa thuận vay tiền thì ông T có đưa cho tôi mẫu giấy mượn tiền để viết và ký. Theo giấy mượn tiền thì tôi viết số tiền vay là 505.000.000 đồng (Năm trăm lẻ năm triệu đồng). Lý do tôi viết số tiền vay 505.000.000 đồng là vì ông T đã tính tiền lãi hai ngày với tổng số tiền 5.000.000 đồng. Chữ ký, chữ viết trong giấy cho mượn tiền đề ngày 14/8/2023 là chữ ký, chữ viết của tôi.

Sau khi viết giấy vay thì cùng ngày 14/8/2023, ông Nguyễn Văn T đã chuyển khoản cho tôi số tiền vay 500.000.000 đồng từ số tài khoản 63610000714785 – Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam của ông Nguyễn Văn T qua số tài khoản của tôi là 0009836123838 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank).

Đến ngày 16/8/2023, khi tôi chưa chuẩn bị được tiền để thanh toán cho ông T thì tôi có liên hệ và gặp ông T tại quán cà phê, ông T tự viết hợp đồng đặt cọc, bên A là tôi, bên B là ông Nguyễn Văn T, nội dung là bên A đồng ý bán cho bên B thửa đất số 313 (cũ 12a) tờ bản đồ số 41, tại xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Số tiền

bên B đặt cọc là 500.000.000 đồng. Sau khi viết hợp đồng đặt cọc thì ông T nói tôi phải ký vào giấy cọc, mục đích của việc viết hợp đồng cọc là để chứng minh tôi có vay tiền của ông T. Hoàn toàn không có việc giao nhận số tiền cọc. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông T yêu cầu tôi phải giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 016468 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho tôi vào ngày 03/10/2019 cho ông T.

Sau khi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông T thì tôi có nguyện vọng lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp Ngân hàng vay tiền để trả lại cho ông T nhưng ông T không đồng ý. Tôi khẳng định tôi chỉ có vay của ông T số tiền gốc là 500.000.000 đồng và tôi không đồng ý trả tiền lãi cho ông T.

Ngày 07/6/2024, bà H có đơn phản tố với nội dung: Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc lập ngày 16/8/2023 giữa bà H và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 313 (12a cũ); tờ bản đồ số 41; diện tích 5.226m², địa chỉ thửa đất tại xã P, huyện P, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 016468 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 3/10/2019 cho bà H; Giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho bà H bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 016468 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 3/10/2019 cho bà H.

* *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc*: Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 6, khoản 3 Điều 26, Điều 91, điểm c khoản 1 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 161, Điều 184, Điều 192, khoản 1 Điều 207, Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 429, Điều 463 và khoản 1 Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T. Buộc bị đơn bà H có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T 505.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật kể từ ngày 17/8/2023.

- Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả hỏi và tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền vay gốc và tiền lãi phát sinh. Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. HĐXX xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”; bị đơn cư trú tại huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk nên Tòa án huyện Krông Pắc thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a

khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn bà H, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng bị đơn đều vắng mặt tại các buổi làm việc. Tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai, bị đơn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 227 BLTTDS, HĐXX xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc buộc bị đơn bà H phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền vay gốc là 505.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi phát sinh từ ngày 17/8/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 10%/năm, HĐXX xét thấy:

Ngày 14/8/2023, nguyên đơn cho bị đơn vay tổng số tiền 505.000.000 đồng. Thời hạn vay là 02 ngày từ 14/8/2023 đến ngày 15/8/2023; Lãi suất 0%; Hình thức vay là nguyên đơn giao cho bị đơn 5.000.000 đồng tiền mặt và chuyển khoản 500.000.000 đồng từ số tài khoản của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, số tài khoản 63610000714785 – Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V đến số tài khoản 0009836123838 - Ngân hàng TMCP Ngoại thương V của bà H. Khi vay hai bên có lập hợp đồng viết tay.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận ngày 14/8/2023 có vay của nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng; mục đích vay để giải quyết công việc gia đình; Thời hạn vay là 02 ngày. Trong giấy vay tiền có ghi lãi suất là 0%, tuy nhiên lãi suất hai bên thỏa thuận miệng là 5.000đồng/triệu/ngày. Bị đơn cho rằng theo giấy vay tiền, số tiền bị đơn vay là 505.000.000 đồng nhưng nguyên đơn chỉ chuyển khoản cho bị đơn 500.000.000 đồng, còn 5.000.000 đồng là nguyên đơn tính lãi hai ngày 14,15/8/2023 nhưng bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh, đồng thời không được nguyên đơn thừa nhận. Xét thấy, bị đơn thừa nhận chữ ký, chữ viết trong giấy cho mượn tiền đề ngày 14/8/2023 là do bị đơn ký và viết ra. Do đó, có cơ sở xác định bị đơn vay của nguyên đơn tổng số tiền 505.000.000 đồng.

Hết thời hạn vay, nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn trả tiền nhiều lần nhưng bị đơn không trả là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo quy định khoản 1 Điều 466 BLDS. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà H phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T số tiền nợ gốc 505.000.000 đồng.

Xét yêu cầu tính lãi: Theo hợp đồng vay, các bên không thỏa thuận lãi suất. Tuy nhiên, đến hạn trả nợ bị đơn không trả số tiền vay gốc là vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Nguyên đơn yêu cầu tính lãi 10%/năm tính từ ngày 17/8/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm đối với toàn bộ số tiền vay là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 466 và khoản 2 Điều 468 của BLDS, lãi suất được tính như sau: Từ ngày 17/8/2023 đến ngày 26/9/2024 là 404 ngày, lãi là: $((505.000.000 \text{ đồng} \times 404 \text{ ngày}) \times 10\%) : 365 = 55.896.000 \text{ đồng}$ (làm tròn số).

Như vậy, tổng số tiền vay gốc và lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 560.896.000 đồng.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc lập ngày 16/8/2023 giữa bà H và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 313 (12a cũ); tờ bản đồ số 41; diện tích 5.226m², địa chỉ thửa đất tại xã

P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 016468 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 3/10/2019 cho bà H L; Giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho bà H bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 016468 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 3/10/2019 cho bà H: HĐXX xét thấy, sau khi Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn bà H, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn đều vắng mặt. Tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai bị đơn vắng mặt, không có lý do. Do đó, căn cứ Điều 217 BLTTDS, HĐXX đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với yêu cầu của bị đơn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 20.000.000 đồng + (4% x 160.896.000 đồng) = 26.436.000 đồng (làm tròn). Sung công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà H đã nộp. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 6, khoản 3 Điều 26, Điều 91, điểm c khoản 1 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 161, Điều 184, Điều 192, khoản 1 Điều 207, Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 429, Điều 463 và khoản 1 Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Buộc bị đơn bà H có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T tổng số tiền nợ là 560.896.000 đồng (*Năm trăm sáu mươi triệu tám trăm chín sáu ngàn đồng*), trong đó có 505.000.000 đồng tiền gốc và 55.896.000 đồng tiền lãi.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày bản án có hiệu lực cho đến khi thi hành án xong, 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.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc lập ngày 16/8/2023 giữa bà H và ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 313 (12a cũ); tờ bản đồ số 41; diện tích 5.226m², địa chỉ thửa đất tại xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 016468 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 3/10/2019 cho bà H và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho bà H bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 016468 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 3/10/2019 cho bà H. Bị đơn bà H được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với yêu cầu của bà H theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Về án phí: Bị đơn bà H phải chịu 26.436.000 đồng (*Hai mươi sáu triệu bốn trăm ba mươi sáu ngàn*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Sung công quỹ Nhà nước

số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0005858 ngày 20/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T được nhận lại 12.520.000 đồng tiền tạm ứng án án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/005664 ngày 15/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 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, 7, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện Krông Pắc;
- Đương sự;
- ;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Lưu Thị Ngọc Thủy