

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KIM THÀNH
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 02/2025/DS-ST

Ngày: 19/02/2025

V/v : *Kiện đòi tài sản*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIM THÀNH - TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Nguyễn Văn Trung.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Tích và ông Nguyễn Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Quốc Cường, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Trường Giang – Kiểm sát viên trung cấp và ông Vũ Văn T - Kiểm sát viên sơ cấp.

Ngày 19/02/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2024 về việc K đòi tài sản, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2025/QĐXX-ST ngày 03/01/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐST-DS ngày 21/01/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH X (Sau đây gọi tắt là Công ty T). Địa chỉ: Thôn D, xã P (nay là thị trấn P), huyện K, tỉnh Hải Dương. Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn M, chức vụ: Giám đốc.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đào Hồng N, Luật sư, Công ty L, Đoàn luật sư Thành Phố H.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1959 và vợ là bà Đỗ Thị T1, sinh năm 1963. Đều có địa chỉ nơi cư trú: Thôn D, xã P (nay là thị trấn P), huyện K, tỉnh Hải Dương.

Đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị T1: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1959. Địa chỉ: Thôn D, xã P (nay là thị trấn P), huyện K, tỉnh Hải Dương.

(Các đương sự đều vắng mặt và có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn ông M trình bày: Do có nhu cầu mở rộng sản xuất, Công ty T, đại diện là ông Đỗ Văn M, chức vụ: Giám đốc đã gặp, làm việc cùng vợ chồng ông Nguyễn Văn

C và bà Đỗ Thị T1. Sau khi thống nhất, ngày 17/01/2023, Công ty T cùng ông C bà T1 đã ký kết hợp đồng đặt cọc. Theo đó, Công ty T đặt cọc cho ông C bà T1 2.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích 53.122m² đất tại thửa đất số 18 tờ bản đồ số 18 tại thôn D, xã P (nay là thị trấn P), huyện K, tỉnh Hải Dương, giá chuyển nhượng thửa đất là 36 tỷ đồng. Ông C, bà T1 có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nuôi trồng thủy sản sang đất sản xuất công nghiệp đứng tên Công ty T, sau đó hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 03/3/2023, ông C thông báo cho Công ty T biết Ủy ban nhân dân tỉnh H phê duyệt quy hoạch thửa đất mang tên Công ty T. Cùng ngày 03/3/2023, hai bên ký tiếp Hợp đồng đặt cọc, theo đó, Công ty T đặt cọc thêm cho ông C bà T1 8 tỷ đồng. Ông C bà T1 cam kết chậm nhất ngày 31/5/2023 sẽ hoàn tất hồ sơ giấy tờ quyền sử dụng đất mang tên Công ty T, khi đó hai bên sẽ ký kết Hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 22/01/2024, sau nhiều lần liên lạc, yêu cầu ông C bà T1 thực hiện cam kết theo Hợp đồng đã ký kết, ông C bà T1 và Công Ty T đã ký kết biên bản chấm dứt Hợp đồng. Theo đó, ông C bà T1 phải trả lại cho Công ty T số tiền đã đặt cọc là 10 tỷ đồng, thời gian hoàn trả tiền là 75 ngày kể từ ngày 22/01/2024. Trường hợp ông C bà T1 không thực hiện việc trả tiền đúng theo thời gian cam kết thì ông C bà T1 phải chịu lãi 5,2%/năm kể từ tháng 9/2023 đến khi trả hết nợ.

Cụ thể: Số tiền nợ là 10 tỷ đồng.

Lãi từ ngày 01/9/2024 đến ngày 03/5/2024 (ngày 04/5/2024 ông C bà T1 trả 650.000.000 đồng) = 8 tháng 2 ngày x 10 tỷ x 5,2%/năm = 349.041.096 đồng.

Lãi từ ngày 04/5/2024 đến ngày 17/6/2024 (ngày 18/6/2024 ông C bà T1 trả 850.000.000 đồng) = 1 tháng 13 ngày x 9.350.000.000 đồng x 5,2%/năm = 58.610.411 đồng.

Lãi từ ngày 18/6/2024 đến ngày Tòa án thụ lý vụ án 22/11/2024 = 5 tháng 4 ngày x 8.500.000.000 đồng x 5,2%/năm = 190.120.548 đồng.

Tổng cộng, công ty T yêu cầu ông C bà T1 phải trả Công ty 8.500.000.000 đồng tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 22/11/2024 là 597.772.055 đồng.

Bản tự khai, bị đơn ông C bà T1 trình bày: Ông C bà T1 xác định có việc ông bà ký kết hợp đồng Hợp đồng đặt cọc (vi bằng số 69 ngày 17/01/2023) với Công ty T để ông bà chuyển nhượng 53.122 m² đất cho Công ty T. Ngày 17/01/2023 Công ty T đã đặt cọc cho ông bà 2 tỷ đồng, đến ngày 03/3/2023, ông bà nhận thêm 8 tỷ tiền đặt cọc từ Công ty T. Tổng cộng, ông bà đã nhận đặt cọc của Công ty T 10 tỷ đồng.

Ngày 22/01/2024 hai bên đã lập biên bản giải quyết số tiền tạm ứng trên. Theo đó, hai bên thống nhất: Ông bà phải trả lại cho Công ty T số tiền 10 tỷ đồng trong thời hạn từ ngày 22/01 đến ngày 05/4/2024. Trường hợp không trả được trong thời gian trên thì ông bà phải trả lãi 5,2%/năm kể từ ngày 01/9/2023 đến khi trả hết nợ.

Ông C xác định: Ngày 04/5/2024 trả 650 triệu đồng; ngày 18/6/2024 trả 850 triệu đồng. Tổng số tiền ông bà đã trả cho Công ty T là 1.500.000.000 đồng. Ông bà xác định hiện còn nợ Công ty T 8.500.000.000 đồng và chưa trả lãi lần nào. Ông bà đề nghị Công ty T cho ông bà thêm thời gian để trả nợ và đề nghị Công ty không tính lãi.

Tại các buổi hòa giải tại Tòa án: Ông C đều xác định có nhận của Công ty T 10 tỷ đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng đất, do không thực hiện được đúng theo Hợp đồng nên ông đã trả lại Công ty T 1.500.000.000 đồng, hiện còn nợ Công ty T 8.500.000.000 đồng và có thỏa thuận lãi 5,2%/năm kể từ ngày 01/9/2023, ông bà chưa trả lãi lần nào. Ông C đề nghị Công ty T không tính lãi.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn Công ty T, đại diện theo pháp luật là ông Đỗ Văn M và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty là ông Đào Hồng N, Luật sư – đều xin vắng mặt tại phiên tòa và giữ nguyên yêu cầu ông C bà T1 trả Công ty T tiền còn nợ là 8.500.000.000 đồng gốc và lãi tính đến ngày 19/02/2025 là 705.547.397 đồng.

Bị đơn ông C (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà T1) xin vắng mặt tại phiên tòa và giữ nguyên quan điểm như các lần hòa giải tại Tòa án. Xác nhận hiện còn nợ Công ty T số tiền gốc là 8.500.000.000 đồng, lãi suất 5,2%/năm kể từ ngày 01/9/2023, chưa trả lãi lần nào và đề nghị ông M không tính lãi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Từ khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã thụ lý đúng thẩm quyền, việc thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự, thời hạn giải quyết, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân theo Pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hướng giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 166, Điều 280, khoản 1 Điều 466, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự. Luật phí và lệ phí. 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, đề nghị xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T. Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Đỗ Thị T1 phải trả Công ty T số tiền nợ gốc là 8.500.000.000 đồng, tiền lãi 5,2 % kể từ tháng 9/2023 đến ngày 19/02/2025.

2. Miễn toàn bộ án phí dân sự đối với ông C và bà T1.

Hoàn trả ông M số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ của vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà, Hội đồng xét xử Toà án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương có đủ cơ sở xác định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn Công ty T, đại diện theo pháp luật là Giám đốc Đỗ Văn M cùng người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Đào Hồng N và bị đơn ông Nguyễn Văn C (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị T1) đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Ngày 17/01/2023 và ngày 03/3/2023, Công ty T đã ký kết hợp đồng và đã đặt cọc cho vợ chồng ông C bà T1 tổng số tiền 10 tỷ đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 18, tờ bản đồ số 18 tại thôn D, xã P (nay là thị trấn P), huyện K, tỉnh Hải Dương, thời hạn hoàn tất thủ tục chuyển nhượng là ngày 31/5/2023. Sau nhiều lần liên lạc, yêu cầu ông C bà T1 thực hiện cam kết theo Hợp đồng đã ký kết nhưng không có kết quả nên ngày 22/01/2024, Công Ty T và ông C bà T1 đã ký kết biên bản chấm dứt Hợp đồng. Theo đó, ông C bà T1 phải trả lại cho Công ty T số tiền đã đặt cọc là 10 tỷ đồng, thời gian hoàn trả tiền là 75 ngày kể từ ngày 22/01/2024. Hết thời hạn 75 ngày theo thỏa thuận, ông C bà T1 không thực hiện được cam kết trả tiền nên Công ty T, đại diện là ông Đỗ Văn M, chức vụ: Giám đốc khởi kiện đòi ông Nguyễn Văn C và vợ là bà Đỗ Thị T1 trả lại Công ty số tiền ông M đặt cọc cho ông C bà T1, là trong hạn luật định; bị đơn ông C, bà T1 có đăng ký thường trú và cư trú tại thôn D, xã P (nay là thị trấn P), huyện K, tỉnh Hải Dương. Do đó, căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn Công ty Thiên Thuận Phát yêu Tòa án nhân dân huyện Kim Thành buộc ông C bà T1 phải trả cho ông Công ty tiền nợ gốc là 8.500.000.000 đồng và lãi 5,2%/năm. Căn cứ vào khoản 3

Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Kiện đòi tài sản”.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

Tại Vi bằng số 69/2023/VB-TPLAC ngày 17/01/2023, ông M và ông C bà T1 đã ký kết hợp đồng đặt cọc để ông M nhận chuyển nhượng từ ông C bà T1 diện tích 53.122m² đất tại thửa đất số 18 tờ bản đồ số 18 tại thôn D, xã P (nay là thị trấn P), huyện K, tỉnh Hải Dương, giá chuyển nhượng thửa đất trên là 36 tỷ đồng. Ông M đã đặt cọc 2 tỷ đồng. Ngày 03/3/2023, ông M và ông C bà T1 ký tiếp Vi bằng số 36/2023/VB-TPLHĐ, theo đó ông M đặt cọc tiếp cho vợ chồng ông C bà T1 8 tỷ đồng. Cả hai Vi bằng đều thỏa thuận hạn cuối để ông C bà T1 làm xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho Công ty T, chuyển mục đích sử dụng đất xây dựng trang trại phát triển nông nghiệp và du lịch sinh thái bền vững thành đất công nghiệp và nhà máy sản xuất mang tên Công ty T. Nếu ông C bà T1 không thực hiện đúng thỏa thuận thì bị phạt cọc gấp 5 lần số tiền đã đặt cọc.

Do ông C bà T1 không thực hiện đúng Hợp đồng đã ký kết nên ngày 22/01/2024, ông M và ông C đã ký kết Biên bản về việc giải quyết phân tạm ứng mua bán đất giữa Công ty T với ông Nguyễn Văn C và bà Đỗ Thị T1. Theo đó, ông C phải trả lại toàn bộ số tiền 10 tỷ đồng cho Công ty T trong thời hạn 75 ngày kể từ ngày 22/01/2024 (Hạn trả tiền cuối là ngày 05/4/2024). Trường hợp ông C bà T1 không trả đúng cam kết thì phải chịu lãi 5,2%/năm, thời điểm tính lãi kể từ tháng 9/2023 đến khi trả hết nợ.

Như vậy, theo thỏa thuận ngày 22/01/2024 giữa ông M và ông C thì việc đặt cọc và phạt cọc theo các Vi bằng nêu trên đã không còn giá trị pháp lý mà được thay thế bởi một Hợp đồng dân sự có thỏa thuận về lãi.

- Về việc ông M yêu cầu ông C bà T1 trả tiền nợ gốc 8.500.000.000 đồng: Căn cứ tài liệu các đương sự cung cấp; căn cứ bản tự khai và biên bản hòa giải tại Tòa án, ông C bà T1 đều xác nhận có nhận của Công ty T (ông M) số tiền 10 tỷ đồng. Ngày 04/5/2024 ông C bà T1 đã trả 650 triệu đồng; ngày 18/6/2024 trả 850 triệu đồng. Tổng số tiền ông C bà T1 đã trả cho Công ty T là 1.500.000.000 đồng. Ông bà xác định hiện còn nợ Công ty T 8.500.000.000 đồng. Như vậy, có căn cứ xác định hiện bị đơn ông C bà T1 còn nợ Công ty T 8.500.000.000 đồng tiền gốc. Căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự, buộc bị đơn ông C bà T1 phải trả Công ty T số tiền nợ gốc là 8.500.000.000 đồng.

[5] Đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi của nguyên đơn: Quá trình giải quyết vụ án, ông M yêu cầu ông C bà T1 trả lãi theo thỏa thuận ngày 22/01/2024. Tại phiên tòa, nguyên đơn ông M xin vắng mặt và giữ nguyên yêu

cầu ông C bà T1 thanh toán tiền gốc và lãi theo thỏa thuận 5,2%/năm của số tiền gốc chưa trả theo từng đợt thanh toán. Xét việc ngày 22/01/2024 các bên đương sự có sự thỏa thuận tính lãi 5,2%/năm/số tiền chưa trả kể từ tháng 9/2023 là phù hợp với quy định về lãi suất và hoàn toàn tự nguyện nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông C bà Thoa Công ty T tổng số tiền lãi là 705.547.397 đồng, cụ thể:

Lãi từ ngày 01/9/2024 đến ngày 03/5/2024 = 8 tháng 2 ngày x 10 tỷ x 5,2%/năm = 349.041.096 đồng.

Lãi từ ngày 04/5/2024 đến ngày 17/6/2024 (ngày 04/5/2024 ông C bà T1 trả 650.000.000 đồng) = 1 tháng 13 ngày x 9.350.000.000 đồng x 5,2%/năm = 58.610.411 đồng.

Lãi từ ngày 18/6/2024 đến ngày Tòa án xét xử vụ án 19/02/2025 (ngày 18/6/2024 ông C bà T1 trả 850.000.000 đồng) = 08 tháng 01 ngày x 8.500.000.000 đồng x 5,2%/năm = 297.895.890 đồng.

Tổng cộng ông C bà T1 phải trả Công ty T 9.205.547.000 đồng (làm tròn số).

[6] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án. Ông C bà T1 bị buộc phải có nghĩa vụ trả nợ nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông bà là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí đối với ông C bà T1.

Yêu cầu của Công ty T được chấp nhận, trả lại Công ty T tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 166, Điều 280, khoản 1 Điều 466, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự. Luật phí và lệ phí. 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH X.

Buộc ông Nguyễn Văn C và vợ là bà Đỗ Thị T1 có trách nhiệm trả Công ty TNHH X, đại diện là ông Đỗ Văn M, chức vụ: Giám đốc số tiền gốc còn nợ là 8.500.000.000 (Tám tỷ năm trăm triệu) đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn C và vợ là bà Đỗ Thị T1 có trách nhiệm trả Công ty TNHH X, đại diện là ông Đỗ Văn M, chức vụ: Giám đốc số tiền lãi là 705.547.397 đồng.

Tổng cộng ông Nguyễn Văn C và vợ là bà Đỗ Thị T1 phải trả Công ty T 9.205.547.000 (làm tròn số) (chín tỷ hai trăm linh năm triệu năm trăm bốn mươi bảy ngàn) đồng.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự đối với ông Nguyễn Văn C và bà Đỗ Thị T1.

Trả Lại Công ty TNHH X , đại diện là ông Đỗ Văn M, chức vụ: Giám đốc 58.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (bà Nguyễn Thị Phương D nộp thay ông Đỗ Văn M) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu: BLTU/23 số: 0006469 ngày 22/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn;
- VKSND huyện Kim Thành;
- Chi cục THA dân sự huyện Kim Thành;
- Lưu: Hồ sơ, văn phòng.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

Nguyễn Văn Trung