

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUẬT
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 85/2025/DS-ST

Ngày: 29/5/2025

*V/v: Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản*

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Đình Thanh
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Tạc và bà Trần Thị Liên.
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Trương Thị Mai Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột:* Bà Hoàng Xuân Trang, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 853/2024/TLST-DS ngày 08/11/2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2025/QĐST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: số H T, Phường I, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Ấp P, xã P, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Buôn T, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Được biết ông Nguyễn Văn H1 có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 330, tờ bản đồ số 7D-119-2020, diện tích: 2.041,5m² ở tại L - L, bà H lại đang có nhu cầu nhận chuyển nhượng vì vậy hai bên có thỏa thuận và ký kết với nhau Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/05/2021.

Theo đó bà H đã chuyển tiền đặt cọc cho ông H1 03 lần với số tiền là 350.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 19/05/2021 số tiền thanh toán là 150.000.000 đồng; Ngày 19/06/2021 số tiền thanh toán 100.000.000 đồng và ngày 06/07/2021 số tiền thanh toán 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 19/07/2021, sẽ tiến hành ký công chứng hồ sơ giấy tờ sang tên cho bà H. Tuy nhiên, đến ngày như đã giao hẹn thì ông H1 không thực hiện nghĩa vụ của mình, sau đó cố tình trốn tránh không thực hiện trách nhiệm như cam kết.

Sau nhiều lần liên hệ hai bên gặp nhau ông H1 đã thống nhất ký cam kết thanh lý hợp đồng đặt cọc, không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa và hẹn ngày 30/05/2022 sẽ hoàn trả đủ số tiền cọc đã nhận cho bà H.

Nhưng đến nay ông H1 không thực hiện vì vậy bà H khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông H1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà H số tiền đã nhận cọc là 350.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 10%/năm tính từ ngày 30/5/2022 cho đến nay. Ngoài ra, không có ý kiến yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H1:

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng cố tình lẩn tránh, không tham gia tố tụng vì vậy Tòa án không tiến hành ghi lời khai, công khai chứng cứ và hòa giải được.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền, thủ tục.

Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền gốc là 320.000.000 đồng và tiền lãi là 10%/năm từ ngày 30/5/2022 cho đến nay.

Về chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định của 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp.

[2]. Về nội dung vụ án: Trên cơ sở thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 330, tờ bản đồ số 7D-119-2020, diện tích 2.041,5m² giữa bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn H1, theo đó bà H đã thanh toán trước cho ông H1 số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó các bên không đi đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà thống nhất hủy bỏ, thanh lý hợp đồng đặt cọc và ông H1 cam kết thanh toán lại cho bà H số tiền đã nhận cọc là 350.000.000 đồng vào ngày 30/5/2022. Nhưng sau đó ông H1 đã không thực hiện theo đúng thỏa thuận do đó bà H khởi kiện ra Tòa án đề nghị giải quyết để bảo vệ quyền lợi của mình.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Yêu cầu trả số tiền 350.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc bà H có thanh toán cho ông H1 số tiền 350.000.000 đồng để đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 330, tờ bản đồ số 7D-119-2020, diện tích 2.041,5m² là đúng thực tế. Sau đó các bên không đi đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà thống nhất hủy bỏ, thanh lý hợp đồng đặt cọc và ông H1 cam kết thanh toán lại cho bà H số tiền đã nhận cọc là 350.000.000 đồng vào ngày 30/5/2022 là đúng sự thật phù hợp với tài liệu chứng cứ mà bà H đưa ra. Tại kết luận giám định số 378/KL-KTHS ngày 20/3/2025 của Phòng kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Đ kết luận chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Văn H1 trên tài liệu cần giám định so với chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Văn H1 trên tài liệu mẫu so sánh do cùng một người ký và viết ra. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H buộc ông H1 có trách nhiệm thanh toán cho bà H1 số tiền 350.000.000 đồng.

Về yêu cầu trả số tiền lãi, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại văn bản cam kết do ông H1 ký và viết đã cam kết đến ngày 30/5/2022 thanh toán cho bà H1 số tiền 350.000.000 đồng. Vì vậy, lãi suất tính như sau: 350.000.000 đồng x 10%/năm x 36 tháng = 105.000.000 đồng (tính từ ngày 30/5/2022 đến ngày xét xử ngày 29/5/2025 là 36 tháng).

Như vậy, tổng số tiền gốc và lãi ông H1 có trách nhiệm trả cho bà H số tiền là 455.000.000 đồng, trong đó tiền gốc là 350.000.000 đồng và tiền lãi là 105.000.000 đồng.

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 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4]. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông H1 phải chịu 4.800.000 đồng tiền giám định chữ ký, chữ viết. Trả lại cho bà H1 4.800.000 đồng tiền tạm ứng chi phí giám định chữ ký, chữ viết đã nộp khi nào thu được từ ông H1.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông H1 phải chịu 20.000.000 đồng + $(4\% \times 55.000.000 \text{ đồng}) = 22.200.000$ đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 11.092.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013862 ngày 18/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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 161, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc 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 bà Nguyễn Thị Thu H.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền là 455.000.000 đồng, trong đó tiền gốc là 350.000.000 đồng và tiền lãi là 105.000.000 đồng.

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 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 4.800.000 đồng tiền giám định chữ ký, chữ viết. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H 4.800.000 đồng tiền tạm ứng chi phí giám định chữ ký, chữ viết đã nộp khi nào thu được từ ông Nguyễn Văn H1.

Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 22.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 11.092.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013862 ngày 18/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong 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 bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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 6,7 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:

- *TA tỉnh Đắk Lắk;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *VKSND TP. BMT;*
- *CCTHADS TP. BMT;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu: HS +VP.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Lê Đình Thanh