

Bản án số: 52/2025/DS-ST
Ngày 12-9-2025
V/v “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11- ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Công Tự

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Văn Cang và ông Lê Phú Hào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11- Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11- Đắk Lắk tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Hương Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11- Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 07 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị Nhật L, sinh năm 1990; Địa chỉ: 2 Khu phố B, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Nhật A, sinh năm 1994; Địa chỉ: 2 Khu phố B, phường T, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 30/5/2024). Có mặt.

* Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn N - Luật sư công ty L1 Có mặt

2. **Bị đơn:** Ông Phạm Hạnh T, sinh năm 1973; bà Hồ Thủy T1, sinh năm 1990; Địa chỉ: A T, phường P, TP . (Nay là phường P, tỉnh Đắk Lắk); Ông T, bà T1 vắng mặt.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Công ty Cổ phần M

Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà C, số B Phố T, phường Y, quận C, TP ..

Do ông Lê Công Hoài T2 - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền số 8907/2025/UQ-XLN-JUPITERMN). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đại diện nguyên đơn ông Phạm Nhật A trình bày: Vào năm 2019, ông Phạm Hạnh T và bà Hồ Thủy T1 thỏa thuận bán cho bà Phạm Thị Nhật L 1/2 nhà và đất của ông T thuộc thửa số 1-1, tờ bản đồ 327D12, diện tích 492m² tại Khu phố B, phường P, TP T (nay là phường P, tỉnh Đắk Lắk)

theo giấy chứng nhận QSDĐ số W891855 do UBND huyện T (cũ) cấp ngày 30/12/2004, số vào sổ cấp GCN: 00251 cấp cho ông T và bà Nguyễn Thị Lệ Đ với giá 1.020.000.000đ. Nguyên đơn đã đặt cọc 920.000.000đ cho ông T, bà T1 nhận.

Do thời điểm đó nguyên đơn không biết ông T đã thế chấp toàn bộ nhà đất cho ngân hàng A1 và bây giờ không làm thủ tục tách thửa sang tên được cho nguyên đơn.

Tại Giấy cam kết ngày 13/9/2021 ông T, bà T1 cam kết đến ngày 15/11/2021 sẽ thực hiện việc tách thửa, nếu không thực hiện được thì ông T, bà T1 trả lại tiền đã nhận 920.000.000đ và tiền chi phí mà bên mua xây dựng lại căn nhà là 110.000.000đ. Tổng cộng: 1.030.000.000đ, nếu trễ hạn thanh toán thì chịu lãi 0,9%/tháng cho bên mua trên số tiền 1.030.000.000đ kể từ ngày 20/11/2021.

Do vậy, nay ông Phạm Nhật A đại diện nguyên đơn yêu cầu ông T, bà T1 phải trả số tiền 1.030.000.000đ và khoản tiền lãi theo mức lãi suất 0,9%/tháng kể từ ngày 20/11/2021 đến khi Tòa án xét xử vụ án.

Ngoài ra, Ông T có đưa cho nguyên đơn giữ 01 chiếc xe ô tô hiệu Mada biển số 78 A - 11893 do bà Hồ Thủy T1 đứng tên để làm tin khi nào ông T, bà T1 trả lại đủ tiền thì sẽ nhận lại xe. Giá trị xe lúc mua 720.000.000đ, đại diện nguyên đơn đề nghị được tiếp tục giữ lại chiếc xe ô tô này cho đến khi bị đơn trả hết nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn sẽ trả lại xe này cho bị đơn.

* Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn thống nhất theo ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn.

* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông T trình bày:

Vợ chồng ông T thống nhất có nợ nguyên đơn số tiền 920.000.000đ và tiền chi phí mà nguyên đơn xây dựng lại căn nhà là 110.000.000đ. Tổng cộng: 1.030.000.000đ. Về số tiền lãi theo mức lãi suất 0,9%/tháng kể từ ngày 20/11/2021, ông T và bà T1 có cam kết trả lãi như nội dung Giấy cam kết ngày 13/9/2021 nhưng ông T xin không trả lãi phát sinh này. Đối với chiếc xe ô tô hiệu Mada biển số 78 A - 11893 do bà Hồ Thủy T1 đứng tên hiện đang do bà L tạm giữ. Việc này để vợ chồng ông T, bà T1 với bà L tự thỏa thuận giải quyết với nhau chứ không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L trả lại xe ô tô nói trên.

* Tại đơn yêu cầu ngày 04/9/2025, bà T1 trình bày: Đối với chiếc xe ô tô hiệu Mada biển số 78 A - 11893 do bà Hồ Thủy T1 đứng tên hiện đang do bà L tạm giữ. Việc này để vợ chồng bà T1, ông T với bà L tự thỏa thuận giải quyết với nhau chứ không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L trả lại xe ô tô nói trên.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đại diện công ty cổ phần M trình bày:

Bà T1 có vay của ngân hàng V (V1) số tiền 515.000.000 đồng ngày 22/12/2021. Ngày 20/9/2023, V1 bán nợ cho công ty TNHH mua bán nợ GALAXY. Đến ngày 12/7/2024, công ty TNHH M nợ GALAXY bán nợ cho công ty cổ phần M. Tài sản bảo đảm theo hợp đồng mua bán nợ số 09/HĐMBN/GALAXY-JUPITER ngày 12/7/2024 là xe ô tô con, nhãn hiệu MAZDA, biển số 78A-118.93; Số khung: RN2B14AA6MM059563; Số máy P520736790 theo hợp đồng thế chấp số LN2112174918363 ký ngày 22/12/2021. Công ty cổ phần M đã chuyển nợ sang nợ quá hạn từ ngày 15/11/2022. Đến ngày 28/7/2025, bà T1 còn nợ công ty M số tiền gốc 461.218.851, lãi 240.293.143 đồng; Tổng cộng 701.511.994 đồng. Hiện nay, Công ty cổ phần M có khởi kiện vợ chồng ông T, bà T1 tại Tòa án nhân dân TP. Tuy Hòa (Nay Tòa án nhân dân khu vực 11- Đắc Lắc) theo Thông báo về việc thụ lý vụ án ngày 10/2/2025

Đề nghị tòa xem xét giải quyết theo quy định pháp luật buộc bà T1 phải thanh toán cho JUPITER toàn bộ nợ gốc và lãi trên và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ theo

hợp đồng tín dụng đã ký kết. nếu bà T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định.

Tòa án nhân dân khu vực 11- Đắk Lắk đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11- Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 328, 385, 422, 427, 468 Bộ luật Dân sự;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo đơn khởi kiện đề ngày 18/10/2023;

Buộc vợ chồng ông Phạm Hạnh T và bà Hồ Thủy T1 trả lại cho nguyên đơn Phạm Thị Nhật L số tiền 1.030.000.000đ và khoản tiền lãi theo lãi suất 0,9%/tháng kể ngày 20/11/2021 đến ngày xét xử.

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: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Nhật L là tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự. Bị đơn vợ chồng ông Phạm Hạnh T và bà Hồ Thủy T1 cư trú tại phường P, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11- Đắk Lắk.

[1.2] Về giải quyết vắng mặt của đương sự: Bị đơn đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về quyền yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Vào năm 2019, ông Phạm Hạnh T và bà Hồ Thủy T1 thỏa thuận bán cho bà Phạm Thị Nhật L 1/2 nhà và đất của ông T thuộc thửa số 1-1, tờ bản đồ 327D12, diện tích 492m² tại Khu phố B, phường P, TP T (nay là phường P, tỉnh Đắk Lắk) theo giấy chứng nhận QSDĐ số W891855 do UBND huyện T (cũ) cấp ngày 30/12/2004, sổ vào sổ cấp GCN: 00251 cấp cho ông T và bà Nguyễn Thị Lệ Đ với giá 1.020.000.000đ. Nguyên đơn đã đặt cọc 920.000.000đ cho ông T, bà T1 nhận.

Do thời điểm đó bà L không biết ông T đã thế chấp toàn bộ nhà đất cho ngân hàng A1 và bây giờ không làm thủ tục tách thửa sang tên được cho nguyên đơn.

Do đó, ngày 13/9/2021 ông T, bà T1 làm Giấy cam kết đến ngày 15/11/2021 sẽ thực hiện việc tách thửa, nếu không thực hiện được thì ông T, bà T1 trả lại tiền đã nhận 920.000.000đ và tiền chi phí mà bên mua xây dựng lại căn nhà là 110.000.000đ. Tổng cộng: 1.030.000.000đ, nếu trễ hạn thanh toán thì chịu lãi 0,9%/tháng cho bên mua trên số tiền 1.030.000.000đ kể từ ngày 20/11/2021. Quá trình giải quyết vụ án, ông T cũng thống nhất trả cho bà L số tiền 1.030.000.000đ và xin không trả khoản tiền lãi. Còn đại diện nguyên đơn yêu cầu ông T, bà T1 phải trả số tiền 1.030.000.000đ và khoản tiền lãi theo mức lãi suất 0,9%/tháng kể từ ngày 20/11/2021 đến khi Tòa án xét xử vụ án. Thấy rằng: Việc phía vợ chồng ông T, bà T1 không thực hiện đúng như cam kết ngày 15/11/2021 là vi phạm nghĩa vụ trả tiền. Do đó, nay đại diện nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông T, bà T1 phải trả số tiền 1.030.000.000đ và khoản tiền lãi theo mức lãi suất 0,9%/tháng kể từ ngày 20/11/2021 đến khi Tòa án xét xử vụ án là có căn cứ chấp nhận.

Thời gian tính tiền lãi từ 20/11/2021 đến ngày xét xử ngày 12/9/2025 là 45 tháng 22 ngày

Cụ thể tiền lãi: - 1.030.000.000đ x 0,9%/tháng x 45 tháng = 417.150.000đ
- 1.030.000.000đ x 0,9%/tháng x 22 ngày = 6.798.000đ.

Cộng lãi: 417.150.000đ + 6.798.000đ = 423.948.000đ.

Tổng cộng hai khoản ông T, bà T1 phải trả cho bà L là 1.030.000.000đ + 423.948.000đ = 1.453.948.000đ.

[2.2] Đối với chiếc xe ô tô hiệu Madda biển số 78 A - 11893 do bà Hồ Thủy T1 đứng tên hiện nay bà L đang giữ. Ông T, bà T1 có ý kiến đề hai bên tự thỏa thuận giải quyết không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L phải trả lại xe ô tô nên HĐXX không xem xét.

[2.3] Đối với trình bày của đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan công ty cổ phần M: bà T1 có vay của ngân hàng V (V1) số tiền 515.000.000 đồng ngày 22/12/2021. Ngày 20/9/2023, V1 bán nợ cho công ty TNHH mua bán nợ GALAXY. Đến ngày 12/7/2024, công ty TNHH M nợ GALAXY bán nợ cho công ty cổ phần M. Tài sản bảo đảm theo hợp đồng mua bán nợ số 09/HĐMBN/GALAXY-JUPITER ngày 12/7/2024 là xe ô tô con, nhãn hiệu MAZDA, biển số 78A-118.93; Số khung: RN2B14AA6MM059563; Số máy P520736790 theo hợp đồng thế chấp số LN2112174918363 ký ngày 22/12/2021. JUPITER đã chuyển nợ sang nợ quá hạn từ ngày 15/11/2022. Đến ngày 28/7/2025, bị đơn bà T1 còn nợ công ty M số tiền gốc 461.218.851, lãi 240.293.143 đồng; Tổng cộng 701.511.994 đồng. Nội dung này, hiện nay Công ty cổ phần M có khởi kiện vợ chồng ông T, bà T1 tại Tòa án nhân dân TP. Tuy Hòa (Nay Tòa án nhân dân khu vực 11- Đắc Lắc) theo Thông báo về việc thụ lý vụ án ngày 10/2/2025. Nội dung này công ty M sẽ được giải quyết về khoản nợ vay và tài sản thế chấp của bà T1 trong vụ án đã được thụ lý ngày 10/2/2025 nên không xem xét giải quyết.

[3] Về án phí: Do vợ chồng ông T, bà T1 phải trả cho bà L số tiền 1.453.948.000đ nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 55.618.000đ. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 328, 413, 423, 425, 427 và các Điều 122, 123, 126, 131 Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo đơn khởi kiện đề ngày 18/10/2023; Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2019 được ký kết giữa bà Phạm Thị Nhật L với vợ chồng ông Phạm Hạnh T và bà Hồ Thủy T1 vô hiệu;

Buộc vợ chồng ông Phạm Hạnh T và bà Hồ Thủy T1 trả lại cho nguyên đơn Phạm Thị Nhật L số tiền 1.453.948.000đ (Một tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn đồng); Trong đó, tiền đặt cọc 1.030.000.000đ và khoản lãi 423.948.000đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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 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 các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự.

Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng Dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Vợ chồng ông Phạm Hạnh T và bà Hồ Thủy T1 phải chịu 55.618.000đ (Năm mươi lăm triệu sáu trăm mười tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 19.800.000đ (Mười chín triệu tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002603 ngày 6 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên (Nay phòng THADS khu vực 11- Đắc Lắc)

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 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; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắc Lắc;
- VKSND khu vực 11- Đắc Lắc
- THADS tỉnh Đắc Lắc
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Võ Công Tự

