TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 15** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 116/2025/DS-ST Ngày 19- 9- 2025 V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng đặt cọc.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngô Xuân Khanh

2. Bà Trương Thị Thu Cúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa*: Bà Lê Thị Thuỷ - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 284/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2025/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1984; CCCD: 074084003729; địa chỉ thường trú: Tổ E, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1.1. Bà Ngô Thị Thanh T, sinh năm 1995; CCCD: 072195008221; địa chỉ thường trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh);

1.2. Bà Võ Thị Thanh T1, sinh năm 1999; CCCD: 083199005385; địa chỉ thường trú: Ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Cùng địa chỉ liên hệ: Số B Tổ A, Khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 18/02/2025). Vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Lê Khắc L, sinh năm 1992; địa chỉ thường trú: Số H đường D, Khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Thanh Đ và ông Lê Khắc L có mối quan hệ quen biết. Ngày 16/9/2024, ông Lê Khắc L trao đổi với ông Đ về việc ông L đang gặp khó khăn và cần tiền, nên ông L đã đề nghị ông Đ cho ông L vay số tiền 300.000.000 đồng. Vì quen biết nên ông Đ đồng ý. Thay vì lập hợp đồng vay tiền hoặc giấy vay tiền thì ông L đề nghị lập Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 16/9/2024 đối với thửa đất số 5990, tờ bản đồ số 05 tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Mục đích lập Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 16/9/2024 là để tạo lòng tin và đảm bảo cho khoản vay 300.000.000 đồng. Ngày 16/9/2024, ông L đã nhận đủ số tiền vay 300.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận bằng lời nói thời hạn vay là từ ngày 16/9/2024 đến ngày 16/11/2024, lãi suất vay là 1.66%/tháng. Tuy nhiên, đến hạn trả nợ ông L vẫn không trả gốc lãi như đã thoả thuận và đề nghị gia hạn thêm thời gian là 60 ngày nhưng ông L vẫn không trả nợ. Sau đó ông L lại tiếp tục xin gia hạn đến ngày 27/2/2025 nhưng ông L vẫn không trả nợ.

Vì vậy, ông Nguyễn Thanh Đ khởi kiện. Tại đơn khởi kiện ông Đ yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

1. T2 vô hiệu Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 16/9/2024 đối với thửa đất số 5990, tờ bản đồ số 05 tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai giữa ông Nguyễn Thanh Đ và ông Lê Khắc L.

2. Buộc ông Lê Khắc L phải trả cho ông Nguyễn Thanh Đ khoản tiền vay gồm:

- Nợ gốc 300.000.000 đồng đã vay vào ngày 16/9/2024.

- Lãi suất trong hạn tính từ ngày 16/9/2024 đến ngày 27/02/2025 là 300.000.000 đồng x 05 tháng x 1,66%/tháng = 24.900.000 đồng.

- Lãi suất chậm trả tạm tính từ ngày 27/02/2025 đến ngày 30/02/2025 là 03 ngày x 0,06%/ngày x 300.000.000 đồng = 540.000 đồng.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ngày 17/6/2025, ông Lê Khắc L đã chuyển khoản trả cho ông Nguyễn Thanh Đ số 100.000.000 đồng.

Vì vậy, ông Nguyễn Thanh Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu Toà án giải quyết:

1. T2 vô hiệu Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 16/9/2024 đối với thửa đất số 5990, tờ bản đồ

số 05 tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai giữa ông Nguyễn Thanh Đ và ông Lê Khắc L (do giả tạo).

2. Buộc ông Lê Khắc L phải trả cho ông Nguyễn Thanh Đ khoản tiền vay gồm:

+ Nợ gốc còn lại 200.000.000 đồng.

+ Lãi suất chậm trả tạm tính từ ngày 28/02/2025 đến ngày 16/6/2025 (là hơn 03 tháng) nhưng nguyên đơn làm tròn 03 tháng, đối với số tiền 300.000.000 đồng x 01%/tháng x 03 tháng = 9.000.000 đồng.

+ Lãi suất chậm trả tạm tính từ ngày 18/6/2025 đến ngày Toà án đưa vụ án ra xét xử, tạm tính đến tháng 9/2025, tạm tính là 03 tháng, đối với số tiền 200.000.000 đồng x 1%/tháng x 03 tháng = 6.000.000 đồng.

Tổng cộng gốc và lãi suất tạm tính là 215.000.000 đồng.

Nguyên đơn giao nộp các tài liệu chứng cứ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, *Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà).*

2. Bị đơn ông Lê Khắc L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt.

Bị đơn không giao nộp tài liệu chứng cứ.

Tại phiên tòa,

- Đại diện nguyên đơn vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Tại đơn đề nghị vắng mặt, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu về lãi suất chậm trả. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả, cụ thể:

- Lãi suất chậm trả tính từ ngày 28/02/2025 đến ngày 16/6/2025 (hơn 03 tháng, nhưng nguyên đơn làm tròn 03 tháng), đối với số tiền 300.000.000 đồng x 0.83%/tháng x 03 tháng -= 7.470.000 đồng

- Lãi suất chậm trả tính từ ngày 18/6/2025 đến ngày Toà án đưa vụ án ra xét xử (ngày 19/9/2025), đối với số tiền 200.000.000 đồng x 0.83%/tháng x 03 tháng = 4.980.000 đồng.

- Bị đơn vắng mặt không có lý do.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn không thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật: Ngày 05 tháng 3 năm 2025, ông Nguyễn Thanh Đ có đơn khởi kiện ông Lê Khắc L yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu ông L phải trả số tiền vay (do hợp đồng đặt cọc vô hiệu) nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại Điều 328, 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2]. Về thẩm quyền: Ông Nguyễn Thanh Đ khởi kiện về việc tranh chấp chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng đặt cọc đối với ông Lê Khắc L, đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại thời điểm thụ lý, bị đơn ông Lê Khắc L đang cư trú tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (nay là Toà án nhân dân khu vực 15 -Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc tham gia phiên tòa của đương sự: Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn vắng mặt có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, bị đơn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ vào Điều 227, Điều 228, Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với đại diện nguyên đơn, bị đơn.

[1.4]. *Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc và lãi suất chậm trả.

Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2]. Nội dung tranh chấp:

[2.1]. Theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 16/9/2024 giữa ông Nguyễn Thanh Đ và ông Lê Khắc L thể hiện các bên thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 5990 tờ bản đồ số 05 tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 648408, số vào sổ cấp GCN: VP23752 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ cấp ngày 12/6/2023 cho ông Lê Khắc L, với giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng, đặt cọc ngày 16/9/2024 số tiền 300.000.000 đồng, lần hai ngày 16/11/2024 số tiền 500.000.000 đồng.

Tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 16/9/2024 thể hiện nội dung:

"Hôm nay ngày 19/11/2024. Hợp đồng đặt cọc hai bên ngày 16/9/2024 vay 300.000.000 đồng giữa ông Lê Khắc L với ông Nguyễn Thanh Đ thửa đất 5990, tờ bản đồ số 05 được hai bên đồng ý gia hạn thêm 60 ngày".

"Hôm nay ngày 27/01/2025. Hợp đồng đặt cọc hai bên ngày 16/9/2024 vay 300.000.000 đồng giữa ông Lê Khắc L với ông Nguyễn Thanh Đ thửa đất 5990, tờ bản đồ số 05 được hai bên đồng ý gia hạn tới ngày 27/02/2025".

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Đ cho rằng hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 16/9/2024 giữa ông Nguyễn Thanh Đ và ông Lê Khắc L thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 5990 tờ bản đồ số 05 tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai là giao dịch giả tạo để đảm bảo cho giao dịch vay đối với số tiền 300.000.000 đồng (số tiền 300.000.000 đồng đặt cọc ngày 16/9/2024 là tiền ông Đ cho ông L vay không, phải là tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Tại văn bản trình bày ý kiến của ông Nguyễn Văn H (là người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 16/9/2024 giữa ông Nguyễn Thanh Đ và ông Lê Khắc L), ông H trình bày: *"...Số tiền 300.000.000 đồng của ông Đ đưa cho ông L vay là tiền của ông Đ...Thay vì các bên viết giấy vay tiền thì ông L viết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 16/9/2024 với ông Đ và tôi là người làm chứng…ông L lấy tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 5990 tờ bản đồ số 05 tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tiền này. Thời hạn vay tiền từ ngày 16/9/2024 đến ngày 16/11/2024".*

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Khắc L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Tòa án để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật nhưng ông Lê Khắc L vẫn vắng mặt không có lý nên được xem là từ bỏ quyền trình bày, đưa ra chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, "*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*".

Do đó, có cơ sở xác định giao dịch đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 16/9/2024 giữa ông Nguyễn Thanh Đ và ông Lê Khắc L đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 5990 tờ bản đồ số 05 tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa ông Đ và ông L. Căn cứ quy định tại Điều 124, 407 Bộ luật dân sự, hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 16/9/2024 giữa ông Nguyễn Thanh Đ và ông Lê Khắc L đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 5990 tờ bản đồ số 05 tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai bị vô hiệu.

Vì vậy, việc nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 16/9/2024 giữa ông Nguyễn Thanh Đ và ông Lê Khắc L đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 5990 tờ bản đồ số 05 tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

[2.2]. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm cho giấu một giao dịch khác thì giao dịch dân sự giả tạo bị vô hiệu còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực…".* Đối chiếu quy định trên thì giao dịch vay tài sản đối với số tiền vay 300.000.000 đồng ngày 16/9/2024 giữa ông Đ và ông L vẫn có hiệu lực.

Như đã phân tích trên việc ông L vay tiền của ông Đ là có thật, phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày ông L đã trả cho ông Đ số tiền vay 100.000.000 đồng vào ngày 17/6/2025. Vì vậy, ông Đ chỉ yêu cầu ông L phải trả số tiền vay 200.000.000 đồng còn lại. Xét thấy, nguyên đơn yêu cầu của ông L phải trả số tiền vay còn lại 200.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 463, 466, 470 Bộ luật dân sự nên chấp nhận.

[2.3]. Về lãi suất chậm trả: Ông Đ yêu cầu ông L phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, cụ thể:

- Lãi suất chậm trả tính từ ngày 28/02/2025 đến ngày 16/6/2025 (hơn 03 tháng, nhưng nguyên đơn làm tròn 03 tháng), đối với số tiền 300.000.000 đồng x 0.83%/tháng x 03 tháng = 7.470.000 đồng

- Lãi suất chậm trả tính từ ngày 18/6/2025 đến ngày Toà án đưa vụ án ra xét xử (ngày 19/9/2025), đối với số tiền 200.000.000 đồng x 0.83%/tháng x 03 tháng = 4.980.000 đồng.

Tổng cộng lãi suất là 12.450.000 đồng.

Xét thấy, tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 16/9/2024 giữa ông Nguyễn Thanh Đ và ông Lê Khắc L thể hiện ông L gia hạn khoản vay đến ngày 27/02/2025, tuy nhiên ông L không thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền vay cho ông Đ là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận.

Căn cứ quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 "*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. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật này*". Đối chiếu quy định của pháp luật nhận thấy việc ông Lâm C thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông Đ là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông Đ nên ông Đ yêu cầu tính lãi chậm trả như trên là có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Đ đối với bị đơn ông Lê Khắc L về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng đặt cọc.

[3]. Tại phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí, tương đương án phí 10.922.500 đồng.

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, các điều 147, 227, 228, 238, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, 118, 122, 124, 131, 328, 357, 407, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về 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 nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Đ đối với bị đơn ông Lê Khắc L về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng đặt cọc".

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 16/9/2024 giữa ông Nguyễn Thanh Đ và ông Lê Khắc L đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 5990 tờ bản đồ số 05 tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai vô hiệu.

1.2. Buộc ông Lê Khắc L có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thanh Đ số tiền 212.450.000 đồng (hai trăm mười hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng), trong đó gồm: Nợ gốc: 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng); nợ lãi chậm trả: 12.450.000 đồng (mười hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Khắc L phải chịu số tiền 10.922.500 đồng (mười triệu chín trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng).

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.436.000 đồng (tám triệu bốn trăm ba mươi sáu nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/24 số 0009408, ngày 07/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

3. 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 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.

4. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nguyễn Thị Minh Nga

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
-VKSND Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Minh Nga

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Hùng Dương Phạm Văn L1 **Nguyễn Thị Minh N**