

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 05/2025/DS-ST
Ngày: 24-4-2025
V/v: "TrA chấp hợp đồng đặt cọc, trA chấp hợp
đồng vay tài sản"

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H, TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Nam

Các Hội thẩm nhân dân.

1. Ông Ngô Văn Lâm
2. Bà Nguyễn Thị Ánh Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Quỳnh Trang - Thư ký Toà án nhân dân huyện H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 24 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 33/2024/TLST - DS ngày 16 tháng 01 năm 2024 về việc "TrA chấp hợp đồng đặt cọc, trA chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2025/QĐST-DS ngày 25/3/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Thôn Đại An Đông 2, xã Hành Thuận, huyện H, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

Bị đơn:

1. Bà Hồ Thị Thúy A, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Thôn An Phú, xã Hành Thuận, huyện H, tỉnh Quảng Ngãi; Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Thôn An Phú, xã Hành Thuận, huyện H, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N là bà Trần Thị H, sinh năm 1989; địa chỉ: 151 đường Phan Bội Châu, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn:

Ông Lê Viết D, sinh năm 1980; trú tại: Thôn Đại An Đông 2, xã Hành Thuận, huyện H, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/11/2023, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 04/01/2024, các bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Vào ngày 24/11/2020, giữa bà Nguyễn Thị Thu H và bà Hồ Thị Thúy A thỏa thuận với nội dung bà A chuyển nhượng cho bà H một lô đất có diện tích khoảng 160 m² với giá 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng), lô đất có tứ cận: Phía Đông giáp tỉnh lộ 624 dài 5 m, phía Bắc giáp phần đất còn lại của gia đình bà A dài 30m, phía Tây đất ông Nguyễn Vĩnh Hòa dài 6 m, phía Nam đất ông Hà Xuân Nam dài 30 m.

Đến ngày 28/01/2021, giữa bà H và bà A ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Trong hợp đồng ghi rõ nếu bà A không đồng ý bán đất thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bà H đã đặt cọc. Sau khi thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên thì bà A đã nhận tiền đặt cọc là 573.000.000 đồng; cụ thể: Lần 1 vào ngày 02/3/2021 là 460.000.000 đồng; Lần 2 vào ngày 29/7/2021 là 85.000.000 đồng; Lần 3 là 15.000.000 đồng; Lần 4: 13.000.000 đồng (ngày 29/9/2021); mỗi lần nhận tiền đặt cọc bà A đều xác nhận các khoản tiền này trên hợp đồng đặt cọc.

Do thừa đất của bà Hồ Thị Thúy A đang thế chấp để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng Á Châu nên vợ chồng bà A và ông N mượn bà H số tiền 776.000.000 đồng vào ngày 26/7/2022 để trả nợ cho Ngân hàng. Ngoài ra bà A còn mượn tiền của bà H nhiều lần tổng số tiền là: 50.500.000 đồng.

Tổng số tiền bà A và ông N đã nhận của bà H là 1.399.500.000 đồng (Một tỷ, ba trăm chín mươi chín triệu, năm trăm nghìn đồng). Trong đó, tiền bà A nhận cọc là 573.000.000 đồng, tiền bà A, ông N mượn là 826.500.000 đồng.

Sau khi trả nợ Ngân hàng xong, bà A, ông N tách thửa đất trên thành hai thửa, trong đó có một thửa chỉ tách 100 m² nhưng đòi bán với giá 1.900.000.000 đồng là không đúng với hợp đồng đặt cọc nên các bên không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phát sinh trA chấp; do đó bà Nguyễn Thị Thu H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện H giải quyết buộc vợ chồng bà A, ông N trả lại cho bà H số tiền là 1.972.500.000 đồng (Một tỷ, chín trăm bảy mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng), trong đó: Trong đó, bà Hồ Thị thủy A phải trả lại tiền đặt cọc là 573.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 573.000.000 đồng, tiền vay là 826.500.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện phản tố đề ngày 08/7/2024 và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn N, người đại diện theo ủy quyền của ông N bà Trần Thị H trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị Thúy A được cha mẹ là bà Nguyễn Thị Xứng, ông Hồ Xuân Thu tặng cho thửa đất số 189, tờ bản đồ số 4, diện tích 351,8m² tại xã Hành Thuận, huyện H. Việc tặng cho quyền sử dụng đất đã được

cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất tại trang 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BO122721, số vào sổ CH 01349 ngày 14/10/2016. Sau khi được tặng cho, vợ chồng ông đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng ACB Quảng Ngãi.

Do nợ Ngân hàng đã đến hạn trả nhưng vợ chồng không có tiền trả nên ngày 26/7/2022, vợ chồng ông có mượn của vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H, ông Lê Viết D số tiền 776.000.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi sáu triệu đồng) để trả nợ Ngân hàng và giải chấp. Sau khi lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra khỏi Ngân hàng, vợ chồng bà H, ông D yêu cầu vợ chồng ông đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền sang tên toàn bộ thửa đất số 189 cho vợ chồng bà H, ông D để ông bà vay Ngân hàng lấy lại tiền nợ do còn vợ chồng ông vướng nợ xấu không vay ngân hàng được nữa nên ông N không đồng ý.

Ông N đã tách thửa số 189 thành 02 thửa 506 và 507 cùng tờ bản đồ số 4, xã Hành Thuận; trong đó, thửa số 507 diện tích 100m². Vợ chồng ông N đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 507, diện tích 100m² cho vợ chồng bà H với giá 1,9 tỷ đồng để trả khoản vay 776.000.000 đồng; lúc này ông mới biết giữa bà H với bà A đã thỏa thuận bán đất trước đó.

Vợ chồng ông chỉ vay của vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H, ông Lê Viết D số tiền 776.000.000 đồng nên ông thống nhất vợ chồng cùng có nghĩa vụ trả khoản nợ 776.000.000 đồng cho bà H, ông D.

Do đó ông Nguyễn Văn N phản tố yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết tuyên Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hồ Thị Thúy A và bà Nguyễn Thị Thu H ký đề năm 2021 vô hiệu.

Tại văn bản trình bày ý kiến đề ngày 13/7/2024 và ngày 18/4/2025 bị đơn bà Hồ Thị Thủy A trình bày:

Bà Hồ Thị Thúy A và bà Nguyễn Thị Thu H là chị em con dì ruột. Bà H thuê Ki ốt của bà Nguyễn Thị Xứng là mẹ của bà A để buôn bán.

Vào năm 2020, bà A đã mượn tiền của bà H nhiều lần, sau đó bà H tính gom và chốt nợ thành 04 lần: Lần 1 là 460.000.000 đồng, lần 2 là 85.000.000 đồng, lần 3 là 15.000.000 đồng và lần 4 là 13.000.000 đồng. Tổng số tiền bà mượn bà H là 573.000.000 đồng (Năm trăm bảy mươi ba triệu đồng). Do không có tiền trả nên các bà thống nhất bà A bán cho bà H một phần diện tích bán đất thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 4, xã Hành Thuận để cân trừ nợ; giá đất bán là 1,2 tỷ đồng (phần đất có Ki ốt bà H đang thuê). Sau đó, bà H đưa Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề năm 2021 cho bà ghi giá bán đất là 1,2 tỷ đồng; tổng số tiền bà A đã nhận là 573.000.000 đồng. Mặc dù bà đồng ý cân trừ tiền nợ vào tiền bán đất nhưng không có thỏa thuận sẽ bán phần diện tích đất bao nhiêu, giới cận, kích thước, vị trí đất cụ thể; chỉ nói với bà H bán đất tại vị trí trên đất có ki ốt mà bà H đang thuê.

Do nợ Ngân hàng đã đến hạn trả nhưng vợ chồng không có tiền trả nên ngày 26/7/2022, vợ chồng ông có mượn của vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H, ông Lê Viết D số tiền 776.000.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi sáu triệu đồng) để trả nợ

Ngân hàng. Sau đó tách thửa bán cho vợ chồng bà H giá 1,9 tỷ đồng để trả nợ nhưng bà H không mua.

Ngoài ra, bà A mượn tiền của bà H nhiều lần để sinh hoạt gia đình và cá nhân; việc vay tiền bà H và bà A không nói cho ông Nguyễn Văn N biết. Số tiền mượn cụ thể như sau:

- Ngày 06/11/2021 Âm lịch mượn 6.000.000 đồng
- Ngày 13/11/2021 Âm lịch mượn 1.500.000 đồng
- Ngày 29/11/2021 Âm lịch mượn 3000.000 đồng
- Ngày 16/12/2021 Âm lịch mượn 1.800.000 đồng
- Ngày 29/12/2021 Âm lịch mượn 4.700.000 đồng
- Ngày 15/2/2022 mượn 3.000.000 đồng
- Ngày 20/4/2022 mượn 3.000.000 đồng
- Ngày 21/4/2022 mượn 5.000.000 đồng
- Ngày 17/5/2022 mượn 10.000.000 đồng
- Ngày 23/5/2022 mượn 10.000.000 đồng
- Ngày 28/5/2022 mượn 1.000.000 đồng
- Ngày 5/6/2022 mượn 1.000.000 đồng
- Ngày 17/7/2022 mượn 500.000 đồng

Tổng số tiền đã mượn là 50.500.000 đồng (Năm mươi triệu năm trăm ngàn đồng).

Do không thương lượng được với ông N nên ngày 27/10/2022, bà H yêu cầu bà A viết giấy hứa 02 tháng sau (ngày 27/12/2022) sẽ làm sổ đỏ sang tên cho bà H. Lúc này, bà H tính tổng số tiền bà đã nhận cọc là 573 triệu đồng, tiền nợ riêng của bà A là 50.500.000 đồng, tiền nợ chung của vợ chồng ông N, bà A là 776.000.000 đồng nên bà H yêu cầu bà A ghi rằng “giá bán là 1,4 tỷ đã nhận 1 tỷ 3 trăm chín mươi triệu năm trăm ngàn đồng”.

Bà A thừa nhận nợ riêng bà H số tiền 50.500.000 đồng, tiền nhận cọc bán đất là 573 triệu đồng, tiền nợ chung của vợ chồng bà A, ông N là 776.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Viết D trình bày như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định.

- Về quan hệ trA chấp: Xác định đúng quan hệ trA chấp theo khoản 3 Điều 26 BLTTDS năm 2015.

- Về thẩm quyền thụ lý vụ án: Đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35 BLTTDS năm 2015;

- Việc xác định tư cách tham gia tố tụng: Đúng quy định tại Điều 68 BLTTDS năm 2015.

Về nội dung:

Căn cứ các Điều 26, 35, 92, 147 BLTTDS; Điều 117, Điều 123, Điều 131, 328, 398, 407, 466 BLDS 2015; khoản 1 Điều 37, khoản 3 Điều 45 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326 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, đề nghị HĐXX:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Hồ Thị Thúy A và bà Nguyễn Thị Thu H ký đề năm 2021 vô hiệu.

Buộc bà Hồ Thị Thúy A phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 573.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 573.000.000 đồng của bà H.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị Thúy A phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 776.000.000 đồng. Bà H không yêu cầu tính lãi.

Buộc bà Hồ Thị Thúy A phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 50.500.000 đồng. Bà H không yêu cầu tính lãi.

- Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận ($20.000.000 + 173.000.000 \times 4\%$) là 26.920.000 đồng và án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là 300.000 đồng, tổng cộng bà H phải chịu án phí là 27.220.000 đồng. Nguyên đơn được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 35.587.500 đồng, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 8.367.500 đồng.

Ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị Thúy A phải chịu án phí 35.040.000 đồng ($20.000.000 + 376.000.000 \times 4\%$) đối với khoản nợ chung và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng. Bà Hồ Thị Thúy A phải chịu án phí là 26.920.000 đồng ($20.000.000 + 173.000.000 \times 4\%$) đối với khoản tiền nhận cọc là 573.000.000 đồng và 2.525.000 đồng ($50.500.000 \times 5\%$) đối với khoản vay là 50.500.000 đồng.

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 tra tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hồ Thị Thúy A phải trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc, buộc bà Hồ Thị Thúy A, ông Nguyễn Văn Ninh phải trả tiền vay tài sản nên quan hệ pháp luật trA chấp được xác định là "TrA chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản".

Bị đơn bà Hồ Thị Thúy A, ông Nguyễn Văn N có nơi cư trú tại xã Hành Thuận, huyện H, tỉnh Quảng Ngãi nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H.

[1.2] Bị đơn bà Hồ Thị Thủy A đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Giữa bà Nguyễn Thị Thu H và bà Hồ Thị Thúy A là chị em con dì ruột, bà H thuê ki ốt của gia đình bà A để kinh doanh, buôn bán. Do có quan hệ bà con và sinh hoạt gần nhau nên bà A đã vay tiền của bà H nhiều lần nhưng không trả được nợ nên giữa bà A và bà H mới thỏa thuận bà A sẽ bán cho bà H một lô đất thuộc một phần thửa đất số 189, tờ bản đồ số 4, diện tích 351,8m² xã Hành Thuận, huyện H (tại vị trí xây dựng ki ốt mà bà H đang thuê) để cân trừ nợ. Sau đó, bà A có ký vào Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không ghi ngày tháng, chỉ ghi năm 2021 (BL 29) có nội dung: Giá chuyển nhượng 1,2 tỉ, lần 1: Số tiền nhận 460.000.000 đồng, lần 2: Số tiền nhận 85.000.000 (29/7/2021), Lần 3: 15.000.000, lần 4: 13.000.000 nhận tiền đặt cọc 04 lần, tổng số tiền 573.000.000 đồng. Tiếp đến bà Hồ Thị Thúy A viết tay giấy đồng ý bán lô đất (không có số thửa, diện tích, không đề ngày tháng năm), có giới cận: phía Nam giáp nhà ông Hà Xuân Nam, phía Tây giáp ông Nguyễn Vĩnh Hòa, phía Bắc giáp nhà bà Hồ Thị Thúy A, phía Đông giáp tỉnh lộ 624, giá bán 1,4 tỷ, đã nhận 1 tỷ 3 trăm chín mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng (BL 30) và hứa đến ngày 27/12/2022 sẽ làm sổ sang tên cho bà H; tại giấy viết tay trên chỉ có chữ ký của bà Hồ Thị Thúy A ký, không có chữ ký của ông Nguyễn Văn N.

Ngày 26/7/2022, vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị Thúy A vay của vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H, ông Lê Viết D số tiền 776.000.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi sáu triệu đồng) để trả nợ Ngân hàng và giải chấp. Sau đó tách thửa số 189 thành thửa đất số 506 và 507 cùng tờ bản đồ số 4, xã Hành Thuận; trong đó thửa đất số 507 diện tích 100m² (vị trí thửa đất có Ki ốt). Ông N, bà A đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 507, diện tích 100m² cho vợ chồng bà H, ông D với giá 1,9 tỷ đồng để trả nợ nhưng bà H, ông D không mua nên mới phát sinh tranh chấp. Ngoài ra bà A còn vay tiền của bà H nhiều lần, tổng số tiền vay là 50.500.000 đồng. Những nội dung trên các đương sự đều thừa nhận nên thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự

[2.2] Xét Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không ghi ngày tháng, chỉ ghi năm 2021 (BL 29) giữa bà Nguyễn Thị Thu H và bà Hồ Thị Thúy A, Hội đồng xét xử thấy rằng: Thửa đất số 189, tờ bản đồ số 4, diện tích 351,8m² xã Hành Thuận, huyện H là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị Thúy A nhưng chỉ có một mình bà A ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà H là không đúng pháp luật, vi phạm Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự; nội dung hợp đồng đặt cọc không ghi cụ thể diện tích, vị trí đất, thời hạn để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp theo quy định tại Điều 328, Điều 398 của Bộ luật dân sự nên hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu. Bà H, bà A biết rõ thửa đất số 189, tờ bản đồ số 4, diện tích 351,8m² xã Hành Thuận, huyện H là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị Thúy A

nhưng khi giao kết hợp chỉ có một mình bà A ký kết mà không có ông N nên cả hai bên đều có lỗi.

Vì vậy, hợp đồng đặt cọc giữa bà H và bà A nhằm để ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu nên không phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tại thời điểm giao kết. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Việc bà A một mình nhận tiền đặt cọc của bà H và ký vào hợp đồng đặt cọc đối với tài sản chung mà không được ủy quyền của ông N, ông N không biết bà A đã nhận tiền cọc của bà H nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của ông N trong hợp đồng đặt cọc này.

Do đó, bà H yêu cầu bà A có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 573.000.000 đồng là có căn cứ. Bà H và bà A đều có lỗi khi ký kết hợp đồng đặt cọc nên hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên yêu cầu phạt cọc của bà H là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu, xét thấy việc lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H và bà A là vi phạm quy định của pháp luật, vì vậy, yêu cầu phản tố của ông N là có căn cứ.

[2.3] Đối với khoản vay ngày 26/7/2022 vợ chồng bà A, ông N có vay của bà H số tiền 776.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Á Châu. Xét thấy, ông Nguyễn Văn N thừa nhận ông và bà Hồ Thị Thúy A thống nhất cũng trả nợ số tiền 776.000.000 đồng cho bà H. Đồng thời, bà A cũng thống nhất vợ chồng bà có nợ bà H số tiền trên. Do đó, bà H yêu cầu vợ chồng ông N, bà A trả cho bà H số tiền 776.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.4] Đối với khoản vay 50.500.000 đồng mà bà A đã vay của bà H, bà A thừa nhận bà mượn của bà H để dùng cho cá nhân và ông N không biết nên bà A phải có trách nhiệm trả cho bà H.

Bà H không yêu cầu tính lãi các khoản vay trên nên không xem xét

[3] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận là 26.920.000 đồng ($20.000.000 + 173.000.000 \times 4\%$) và án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là 300.000 đồng, tổng cộng bà H phải chịu án phí là 27.220.000 đồng (Hai mươi bảy triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn đồng) và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 35.587.500 đồng theo biên lai thu tiền số 0001738 ngày 15/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp còn chênh lệch là 8.367.500 đồng.

Ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị Thúy A phải chịu án phí đối với khoản nợ chung là 35.040.000 đồng ($20.000.000 + 376.000.000 \times 4\%$) và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004030 ngày 26/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Bà Hồ Thị Thúy A phải chịu án phí là 26.920.000 đồng ($20.000.000 + 173.000.000 \times 4\%$) đối với khoản tiền nhận cọc là 573.000.000 đồng và 2.525.000 đồng ($50.500.000 \text{ đồng} \times 5\%$) đối với khoản vay là 50.500.000 đồng.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 26, 35, 92, 147 BLTTDS; Điều 117, Điều 123, Điều 131, 328, 398, 407, 466 BLDS 2015; khoản 1 Điều 37, khoản 3 Điều 45 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn N.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề năm 2021) vô hiệu.

1.1. Buộc bà Hồ Thị Thúy A phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 573.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 573.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Thu H.

1.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị Thúy A phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu H, ông Lê Viết D số tiền 776.000.000 đồng.

1.3. Buộc bà Hồ Thị Thúy A phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 50.500.000 đồng.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 27.220.000 đồng (Hai mươi bảy triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn đồng) và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 35.587.500 đồng theo biên lai thu tiền số 0001738 ngày 15/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp còn chênh lệch là 8.367.500 đồng.

Ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị Thúy A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 35.040.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004030 ngày 26/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Bà Hồ Thị Thúy A phải chịu án phí là 29.445.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản

án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp Bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6,7,7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- UBND xã Hành Dũng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đình Nam