TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 225/2025/DS-ST
Ngày: 16-12-2025
V/v tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1-VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Quan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lệ Hoa.

2. Ông Lê Minh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Kim Dung - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 16 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2025/TLST-DS, ngày 17 tháng 4 năm 2025, về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 255/2025/QĐXXST-DS, ngày 15 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Bích T; địa chỉ: Số I, ấp T, xã T, huyện L (nay là phường T), tỉnh Vĩnh Long; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Tiến D; địa chỉ: Số A, đường N, Phường A, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Bích T (theo giấy ủy quyền ngày 04/3/2025); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Vĩnh N; địa chỉ: Số D, đường P, Khóm A, Phường A, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị M; địa chỉ: Số C, đường P, Phường A, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Vĩnh N (theo giấy ủy quyền ngày 20/5/2025); có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Đức C; địa chỉ: Số I, ấp T, xã T, huyện L (nay là phường T), tỉnh Vĩnh Long; vắng mặt.

3.2. Ông Mai Quốc T1; địa chỉ: Số B, đường L, Phường A, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long; nơi ở hiện nay: Số A, đường số A, Khu H, ấp L, xã T (nay là phường T), tỉnh Vĩnh Long; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 01/4/2025 (BL 44) của bà Nguyễn Bích T và quá trình giải quyết vụ án ông Lê Tiến D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/3/2024, bên đặt cọc (gọi tắt: Bên A): Bà Nguyễn Bích T và bên nhận đặt cọc (gọi tắt: Bên B): Ông Nguyễn Vĩnh N ký kết hợp đồng đặt cọc; hợp đồng được chứng nhận tại Văn phòng C1 ngày 20/3/2024 số công chứng 671 quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD. Với các thỏa thuận sau:

Về số tiền đặt cọc và quyền sử dụng đất chuyển nhượng: Bên A đồng ý đặt cọc cho bên B và bên B đồng ý nhận đặt cọc của bên A số tiền 350.000.000 đồng (339.000.000 đồng chuyển khoản, 11.000.000 đồng tiền mặt). Việc đặt cọc số tiền trên là để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 251; tờ bản đồ số 8; diện tích 52,6m^2; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; phần đất tọa lạc tại: Khóm A, Phường A, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long.

Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 800.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 450.000.000 đồng, bên A sẽ thanh toán cho bên B ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng chậm nhất vào ngày 20/3/2025.

Về quyền hạn và trách nhiệm của các bên: Trường hợp bên A không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì số tiền mà bên A đã đặt cọc cho bên B thuộc về bên B. Nếu bên B không thực hiện đúng hợp đồng thì bên B phải trả lại cho bên A số tiền mà bên A đã đặt cọc và một khoản tiền tương đương với số tiền mà bên A đã đặt cọc cho bên B.

Lý do phát sinh tranh chấp: Sau khi ông N nhận đủ tiền cọc của bà T, cho đến nay đã hết thời hạn để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông N vẫn không thực hiện, mặc dù bà T rất nhiều lần liên hệ với ông N nhưng không liên lạc được. Ngày 04/3/2025, bà T gửi thông báo bằng văn bản cho ông N và yêu cầu ông N đúng 08 giờ 00 phút ngày 20/3/2025 đến Văn phòng C1 để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông N không đến, cũng không có ý kiến phản hồi. Bà T nhờ Văn phòng T2 lập Vi bằng để làm bằng chứng cho sự việc này. Vì vậy, bà Nguyễn Bích T yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Vĩnh N tiếp tục phải thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 251; tờ bản đồ số 08; diện tích 52,6m^2; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; tài sản khác gắn liền với đất là căn nhà cấp 4; tọa lạc tại: Số D, đường P, Khóm A, Phường A, thành phố V (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long cho bà T đúng theo quy định của pháp luật. Bà T sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại 450.000.000 đồng cho ông N đúng như đã thỏa thuận.

Nếu trường hợp Nguyễn Vĩnh N không đồng ý thì buộc ông N phải có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc 350.000.000 đồng cho bà Tvà chịu phạt cọc do vi phạm hợp đồng với số tiền tương đương số tiền đặc cọc là 350.000.000 đồng, tổng cộng là 700.000.000 đồng.

Tại phiên toà, ông D xác định mối quan hệ giữa bà T và ông C trước đó là vợ chồng, đã ly hôn từ vài năm nay nhưng sống chung nhà. Khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì trên đất có căn nhà cấp 4, do nhà đã xuống cấp và không có giấy chứng nhận sở hữu nhà, nên khi ký kết hợp đồng đặt cọc các bên không thỏa thuận đến việc mua căn nhà này. Việc bà T gửi Thông báo bằng đường Bưu điện cho ông N để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nhưng không nhận phiếu báo phát, không xác định được ông N có nhận được thông báo hay không.

Nay ông N không đồng ý chuyển nhượng nên bà T cũng không yêu cầu ông N phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2024, nhưng yêu cầu ông N phải trả lại tiền cọc 350.000.000 đồng và phạt cọc 350.000.000 đồng, tổng cộng 700.000.000 đồng.

Tại đơn phản tố ngày 12/5/2025 (BL 90-92) của ông Nguyễn Vĩnh N và quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 01/9/2022, ông N có nhu cầu vay vốn để bổ sung vốn kinh doanh mua bán xe ô tô và xe gắn máy cũ, nhiều người giới thiệu ông N đến gặp ông Mai Quốc T1 cho vay lãi suất khoảng 05 hoặc 06%/tháng.Ông N gặp ông T1 vay tiền 03 lần, bằng hình thức lập hợp đồng đặt cọc giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Nhóm cho vay gồm 03 người: Ông T1, bà Tvà ông Nguyễn Đức C. Ông N có sao kê tài khoản của ông N số 0371000481790 tại Ngân hàng V, cụ thể như sau:

1. Đối với khoản vay 100.000.000 đồng, do bà T đứng tên hợp đồng đặt cọc không công chứng (BL 81-83). Ngày vay 22/9/2022, ngày trả 12/6/2023, thời gian tính lãi 08 tháng 21 ngày, lãi suất 05%/tháng. Ông T1 chuyển khoản cho ông N 89.000.000 đồng vào ngày 22/9/2022, thiếu 11.000.000 đồng là do ông T1 lấy tiền cò 6.000.000 đồng và trả trước 01 tháng tiền lãi 5.000.000 đồng, tiền lãi đã trả 45.000.000 đồng, tổng cộng 51.000.000 đồng.

2. Đối vớikhoản vay 300.000.000 đồng, do ông C đứng tên hợp đồng đặt cọc có chứng nhận của Văn phòng C1 (BL 77-80). Ngày vay 12/6/2023, ngày trả 20/3/2024, thời gian tính lãi 09 tháng 08 ngày, lãi suất 05%/tháng. Ông T1 chuyển khoản cho ông N 170.000.000 đồng vào ngày 12/6/2023, thiếu 130.000.000 đồng là do ông T1 lấy tiền cò 15.000.000 đồng và trả trước 01 tháng tiền lãi 15.000.000 đồng và trả tiền cho khoản vay lần 01 là 100.000.000 đồng, tiền lãi đã trả 126.000.000 đồng, tổng cộng 141.000.000 đồng.

3. Đối với khoản vay 350.000.000 đồng, do bà Tđứng tên hợp đồng đặt cọc có chứng nhận của Văn phòng C1 (BL 73-76).Ngày vay 20/3/2024, dự kiến ngày trả 20/5/2025, thời gian tính lãi 14 tháng, lãi suất 3,18%/tháng là 11.130.000 đồng/tháng nhưng tính tròn 11.000.000 đồng. Sau khi bà T chuyển khoản cho ông N339.000.000 đồng vào ngày 20/3/2024, còn thiếu 11.000.000 đồng là nhận trước

tiền lãi tháng đầu. Cùng ngày 20/3/2024, ông N chuyển khoản cho ông T 190.000.000 đồng và 243.000.000 đồng, tổng cộng 333.000.000 đồng. Cụ thể, là trả tiền vay lần 02 của khoản vay 300.000.000 đồng, tiền cò cho ông T 120.000.000 đồng của khoản vay lần 03 và tiền lãi còn thiếu của khoản vay lần 02 là 13.000.000 đồng. Đối với khoản vay 350.000.000 đồng của bà T thì ông N đã trả cho ông T1 tiền cò 20.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả 39.000.000 đồng, tổng 59.000.000 đồng.

Vì vậy, ông Nguyễn Vĩnh N phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Vô hiệu 03 hợp đồng đặt cọc giả tạo ngày 22/09/2022, 12/06/2023, 20/03/2024. Và yêu cầu tính lại tiền lãi cho vay theo quy định của pháp luật; ông N trả cho bà T, ông T1 và ông C số tiền lãi, cụ thể như sau:

Đối với số tiền vay 100.000.000 đồng của bà T: Ngày vay 22/9/2022, ngày trả 12/6/2023 là 08 tháng 21 ngày, lãi suất 1,66%/tháng, thành tiền 13.330.000 đồng. Ông N đã trả cho ông T1 tiền cò 6.000.000 đồng và tiền lãi 45.000.000 đồng, trừ số tiền lãi phải trả 13.330.000 đồng. Yêu cầu ông T1 trả lại tiền lãi chênh lệch là 37.670.000 đồng. Tại phiên toà, bà M yêu cầu ông T1trả lại 6.000.000 đồng tiền cò, yêu cầu bà T trả lại tiền lãi chênh lệch là 37.670.000 đồng, không yêu cầu ông T1trả lại tiền lãi chênh lệch là 37.670.000 đồng.

Đối với số tiền vay 300.000.000 đồng của ông C: Ngày vay 12/6/2023, ngày trả 20/3/2024 là 09 tháng 08 ngày, lãi suất 1,66%/tháng, thành tiền 44.970.000 đồng. Ông N đã trả cho ông T1 tiền cò 15.000.000 đồng, tiền lãi 126.000.000 đồng, trừ tiền lãi phải trả 44.970.000 đồng. Yêu cầu ông T1 trả lại tiền lãi chênh lệch 96.030.000 đồng. Tại phiên toà, bà M yêu cầu ông T1 trả lại 15.000.000 đồng tiền cò, xác định lại số tiền ông N thực tế đã trả lãi cho ông Csố tiền 139.500.000 đồng và yêu cầu ông C trả lại tiền lãi chênh lệch 94.530.000 đồng, không yêu cầu ông T1trả lại tiền lãi chênh lệch là 96.030.000 đồng.

Đối với số tiền vay 350.000.000 đồng của bà Nguyễn Bích T: Ngày vay 20/3/2024, ngày trả 20/5/2025 là14 tháng, lãi suất 1,66%/tháng, thành tiền 81.340.000 đồng. Ông Nđã trả cho ông T1 tiền cò 20.000.000 đồng, tiền lãi 39.000.000 đồng, trừ số tiền lãi phải trả 81.340.000 đồng, nên ông N còn nợ 22.340.000 đồng.Tại phiên toà, bà M yêu cầu ông T1 trả lại tiền cò 20.000.000 đồng, đồng ý trả lãi với lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày 20/3/2024 đến ngày hết hạn theo hợp đồng là ngày 20/3/2025và trả tiền lãi theo quy định từ ngày 21/3/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm. Xác định lại số tiền đã trả lãi cho bà T là 17.000.000 đồng (11.000.000 đồng + 6.000.000 đồng = 17.000.000 đồng) và yêu cầu được cấn trừ lãi. Đồng ý trả số tiền vốn gốc 350.000.000 đồng; xin rút lại yêu cầu ông T1, bà T và ông C phải trả lại ông N phần thu lãi và tiền cò cho vay vượt quy định là 111.360.000đồng.

Tại bản khai ý kiến ngày 16/6/2025 (BL 105) của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Quốc T1 và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông T1 thừa nhận hợp đồng ngày 22/9/2022 và hợp đồng ngày 12/6/2023

ông T1 là người trực tiếp giao dịch tiền với ông N, do bà T và ông C giao ông T1 đưa tiền vốn và thu lãi, vì ông T1 là người đứng ra bảo lãnh cho ông N vay tiền. Ông T1 khẳng định hợp đồng đặt cọc giữa ông N với bà T ngày 20/3/2024 là hợp đồng đặt cọc, chứ không phải hợp đồng giả cách cho ông N vay tiền, bà T có đưa ông T111.000.000 đồng là tiền hoa hồng của ông N cho. Việc ông N yêu cầu ông T1 phải trả lại tất cả tiền hưởng hoa hồng để trừ vào số tiền đặt cọc ngày 20/3/2024 của bà T thì ông T1 không đồng ý. Vì đây là sự thỏa thuận bồi dưỡng công sức cho ông T1 khi đi môi giới cho ông N trên tinh thần tự nguyện.

Tại bản khai ý kiến ngày 16/6/2025 (BL 106) và bản khai ý kiến bổ sung ngày 08/7/2025 (BL 108) của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức C và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông C cho ông Nvay 300.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, từ ngày 12/6/2023 đến ngày 26/10/2023 ông N đã trả lại tiền vốn vay và xin bớt 01 tháng 05 ngày tiền lãi là 17.500.000 đồng. Ngày 20/3/2024, ông C và ông N ra Văn phòng Công chứng hủy hợp đồng đặt cọc, để ông N chuyển nhượng đất cho bà T. Ông N nói đóng lãi 09 tháng 08 ngày là không đúng, nên ông C không đồng ý trả lãi vượt số tiền 96.030.000 đồng, để ông N trừ vào tiền đặt cọc trả cho bà T, vì giao dịch giữa ông C và ông N đã xong, các bên đã hủy hợp đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 3, 5, 10, 124, 131, 408, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 5, 10 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất;các Điều 24, 26, 27 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Bích Tvà mộtphần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Vĩnh N.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2022 giữa ông Nguyễn Vĩnh N với bà Nguyễn Bích T có liên quan đến thửa 251, tờ bản đồ số 8, diện tích 52,6m^2. Buộc bà T phải hoàn trả cho ông N số tiền lãi chênh lệch là 30.558.000 đồng.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 671 ngày 20/3/2024 giữa ông Nguyễn Vĩnh N với bà Nguyễn Bích T có liên quan đến thửa 251, tờ bản đồ số 8, diện tích 52,6m^2. Buộc ông N phải hoàn trả cho bà T vốn lãi là 433.896.667 đồng và buộc ông T1 phải trả lại 6.000.000 đồng lãi đã trả cho ông N.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Bích T yêu cầu ông N phải trả phạt cọc 350.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 464 ngày 12/6/2023 giữa ông Nguyễn Đức C với ông Nguyễn Vĩnh N có liên quan đến thửa 251, tờ bản đồ số 8, diện tích 52,6m^2 do hợp đồng này đã bị hủy ngày 20/3/2024. Nhưng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N yêu cầu ông C phải hoàn trả số tiền lãi chênh lệch 93.352.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N yêu cầu ông T1 trả lại tổng số tiền cò của 03 khoản vay là 41.000.000 đồng.

Án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền loại việc và thẩm quyền theo lãnh thổ:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc tranh chấp về hợp đồng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Vĩnh Long theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự, người đại diện của đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức C và ông Mai Quốc T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đối với đương sự.

[1.3] Về việc rút yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bích T và rút yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Vĩnh N:

Tại phiên tòa, ông Lê Tiến D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Bích T xin rút lại yêu cầu là: Không yêu cầu buộc ông N tiếp tục phải thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 251 cho bà T, bà T thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại 450.000.000 đồng cho ông N theo thỏa thuận. Và tại phiên tòa, bà Lê Thị M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Vĩnh N xin rút lại yêu cầu là: Không yêu cầu ông T1, bà T và ông C phải trả lại ông N phần thu lãi và tiền cò cho vay vượt quy định là 111.360.000 đồng.

Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: "*Trường hợp có đương sự rút một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của mình và việc rút yêu cầu của họ là tự nguyện thì Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu hoặc toàn bộ yêu cầu đương sự đã rút*".

Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu của bà T và ông N là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của bà T và ông N đã rút nêu trên.

[1.4]Về đối chất:

Tòa án xét thấy có mâu thuẫn trong lời khai của các đương sự và có tiến hành đối chất giữa các đương sự với nhau, cụ thể: Ngày 26/8/2025, Tòa án tiến hành đối chất (BL 163). Bà T, ông C và ông T1 có mặt,còn ông N vắng mặt không lý do (BL 162) nên không thể đối chất được. Tòa án lập biên bản để làm căn cứ giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Vĩnh N về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 22/9/2022 giữa ông N với nguyên đơn bà Nguyễn Bích T và yêu cầu cấn trừ lãi:

[2.1] Về nội dung hợp đồng:

Ngày 22/9/2022, ông N (bên A) ký hợp đồng nhận cọc quyền sử dụng đất thửa 251; tờ bản đồ số 8; diện tích 52,6m^2; đất ở đô thị; tại địa chỉ: Khóm A, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long với bà T (bên B), thỏa thuận nhận tiền cọc 100.000.000 đồng, xác định giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng và sẽ thanh toán số tiền còn lại 900.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà T và ông N thoả thuận hợp đồng đặt cọc 06 tháng từ ngày 22/9/2022 đến ngày 22/3/2023 bên A phải chuyển nhượng, nếu không chuyển nhượng sẽ bồi thường số tiền bằng hai lần số tiền cọc đã nhận (BL 81-82).

[2.2] Tuy nhiên, theo lời khai của ông Nthì các bên thỏa thuận hợp đồng đặt cọc này bằng giấy tay thực chất là giả cách của hợp đồng vay, được bà T thừa nhận, phù hợp với lời khai của ông T1 cũng xác định, các bên đã trả tiền xong, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Lời thừa nhận của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy, đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, nên theo quy định tại khoản 1 Điều 124 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 22/9/2022 trả về đúng bản chất hợp đồng vay để giải quyết. Hợp đồng bị vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường nhưng do ông Nvà bà Tđều biết, cùng đồng ý thoả thuận thực hiện giao dịch nên sẽ phải cùng chịu hậu quả pháp lý theo quy định.

[2.3] Các đương sự đều xác định đây là hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng đặt

cọc được các bên thỏa thuận thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng 06 tháng, nên xác định thời hạn vay là 06 tháng. Về lãi suất: Các bên thoả thuận 05%/tháng vượt quá 20%/năm, nên điều chỉnh lại lãi suất cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.4] Tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"1. Lãi suất vay do các bên thỏa thuận. Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy địnhkhác…Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực"*.Tại Điều 9 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm quy định: *"Hợp đồng vay tài sản có thỏa thuận về lãi suất, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi trên nợ lãi quá hạn cao hơn mức lãi suất, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi trên nợ lãi quá hạn đượcpháp luật quy định thì mức lãi suất, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi trên nợ lãi quá hạnvượt quá không có hiệu lực; số tiền lãi đã trả vượt quá mức lãi suất, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi trên nợ lãi quá hạn quy định được trừ vào số tiền nợ gốc tại thời điểm trả lãi; số tiền lãi đã trả vượt quá còn lại sau khi đã trừ hết nợ gốc thì đượctrả lại cho bên vay"*.

[2.5] Hợp đồng vay ngày 22/9/2022 đã kết thúc, ông N là người bị thiệt hại,chỉ yêu cầu tính lãi cộng gộp đến thời điểm trả tiền vay ngày 12/6/2023 là 08 tháng 21 ngày (263 ngày) là có lợi cho bà T. Tiền lãi của khoản vay sẽ được tính lại như sau: Từ ngày 22/9/2022 đến ngày 12/6/2023 (ngày trả nợ xong). Thành tiền: (100.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 263 ngày) : 30 = 14.552.666 đồng.

[2.6] Ông N trả lãi vượt sẽ được khấu trừ vào nợ gốc tại thời điểm trả nợxong. Bà T thừa nhận đã nhận 09 tháng tiền lãi là 45.000.000 đồng, phù hợp với bản sao kê và lời khai của ông N xác định số tiền thực tế nhận 89.000.000 đồng, được ông T1 chuyển khoản vào số tài khoản của ông N ngày 22/9/2020, nội dung "*tien coc dat*", do ông T1 lấy tiền cò là 6.000.000 đồng, lấy tiền lãi trước 01 tháng là 5.000.000 đồng. Cùng với 08 lần chuyển khoản mỗi lần 5.000.000 đồng, từ tài khoản của ông N chuyển cho ông T1, nội dung "*chuyen tien lai đat coc 100tr*" (BL 67-72), tổng số tiền lãi đã trả được các bên thừa nhận là 45.000.000 đồng. Riêng số tiền 6.000.000 đồng được các bên xác nhận là trả tiền cò cho ông T1 là sự tự nguyện của ông N nên không có cơ sở buộc ông T1 phải trả lại. Vì vậy, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông N, buộc bà T trả lại số tiền lãi chênh lệch là 30.447.334 đồng (45.000.000 đồng - 14.552.666 đồng = 30.447.334 đồng).

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Vĩnh N về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 12/6/2023 giữa ông N với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức C và yêu cầu cấn trừ lãi:

[3.1] Về nội dung hợp đồng:

Hợp đồng đặt cọc ngày 12/6/2023 được ký kết giữa bên đặt cọc (gọi tắt: Bên A): Ông Nguyễn Đức C và bên nhận đặt cọc (gọi tắt: Bên B): Ông Nguyễn Vĩnh N.

Việc đặt cọc là để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 251; tờ bản đồ số 8; diện tích 52,6m^2; đất ở đô thị; tại địa chỉ: Khóm A, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Thỏa thuận nhận tiền cọc 300.000.000 đồng, giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng và sẽ thanh toán số tiền còn lại 700.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng chậm nhất vào ngày 12/6/2024. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận nếu bên B không thực hiện đúng hợp đồng thì phải bồi thường gấp đôi số tiền mà bên A đã đặt cọc (BL 77 - 80), hợp đồng đặt cọc nêu trên được chứng nhận tại Văn phòng C1ngày 12/6/2023 số công chứng 0464 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

[3.2.] Về hủy bỏ hợp đồng đặt cọc:

Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2023 được ký kết giữa bên đặt cọc (gọi tắt: Bên A): Ông Nguyễn Đức C và bên nhận đặt cọc (gọi tắt: Bên B): Ông Nguyễn Vĩnh N. Ông Cvà ông N thỏa thuận như sau: Trước đây, bên A và bên B có ký hợp đồng đặt cọc đã được Công chứng viên Văn phòng C1 chứng nhận ngày 12/6/2023 số công chứng 0464 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, nay 02 bên đồng ý hủy bỏ toàn bộ và vô điều kiện hợp đồng đặt cọc số 0464 nêu trên, nên hợp đồng đặt cọc ngày 12/6/2023 không còn hiệu lực kể từ ngày các bên ký thỏa thuận hủy bỏ theo quy định tại khoản 2 Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc số 0464 ngày 12/6/2023 giữa ông C với ông N.

[3.3] Đối với yêu cầu cấn trừ lãi do vượt quá quy định của ông N có cơ sở chấp nhận một phần. Bởi lẽ:

Ông N và ông C xác định các bên xác lập hợp đồng đặt cọc là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản và ông T1 là người môi giới cũng xác định việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho khoản vay. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xác định đây là sự thật không phải chứng minh.

Theo quy định tại Điều 3, Điều 9 và khoản 1 Điều 10 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì việc thoả thuận của các bên đã "…*thực hiện mục đích trái pháp luật*" nên theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Bộ luật Dân sự năm 2015: *"… thì Toà án… có thể không bảo vệ một phần hoặc toàn bộ quyền của họ, buộc bồi thường nếu gây ra thiệt hại …"*. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc vô hiệu nhưng hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sựnăm 2015.

Số tiền 300.000.000 đồng được ghi tại hợp đồng đặt cọc các bên thừa nhận đây là số tiền vay. Còn thời hạn vay thì ông C cho rằng các bên chỉ thỏa thuận vay 04 tháng, do không sử dụng tài khoản nên có đưa tiền cho bà T chuyển khoản vào tài khoản của ông T1, để ông T1 chuyển khoản cho ông N, hàng tháng ông N chuyển khoản cho bà T, bà T đưa lại cho ông C.

Ngày 26/10/2023, ông T1 chuyển khoản vào tài khoản bà T là tiền ông N trả khoản vay số tiền 282.500.000 đồng còn lại 17.500.000 đồng đưa tiền mặt. Sau đó, ông C khai, ông N đã trả đủ vốn và xin bỏ số tiền 17.500.000 đồng bớt tiền lãi của 01 tháng 05 ngày. Sau khi ông N trả hết tiền thì ông C có yêu cầu ra Văn phòng

Công chứng để hủy hợp đồng nhưng đến ngày 20/3/2024 ông N mới chịu hủy hợp đồng, tính đã đóng lãi được 09 tháng 08 ngày thì phía ông C không đồng ý.

Ông C cung cấp ảnh chụp từ tin nhắn zalo chụp số tài khoản của bà T, được bà T thừa nhận đã nhận số tiền 282.500.000 đồng ngày 26/10/2023 từ tài khoản Mai Quốc T1, nội dung "*tien cua nam*" (BL 107). Tuy nhiên, lời khai và tài liệu, chứng cứ mà ông C cung cấp không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Ông C cho rằng, ngày 26/10/2023 ông N đã trả xong số tiền 300.000.000 đồng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông N chuyển khoản hay giao tiền mặt cho ông T1 trả. Còn ông N khai, thời gian này chưa có tiền vẫn phải trả lãi vay mỗi tháng cho ông T1. Số tiền ông N trả cho ông C không khớp với số tiền ông C cho vay. Ngoài ra, số tiền 17.500.000 đồng còn thiếu so với khoản vay thì ngày 08/7/2025 ông C khai là tiền gốc (BL 108) còn thiếu đã trả bằng tiền mặt nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh; đến ngày 07/11/2025 lại khai số tiền đó là tiền lãi còn thiếu xin bớt, nhưng số tiền lãi nếu thiếu tính từ ngày 12/9/2023 đến ngày 26/10/2023 là 01 tháng 13 ngày thì 21.500.000 đồng lại không phù hợp.

Mặc khác, theo lời khai của ông N thì thời hạn vay là 09 tháng 08 ngày và chỉ nhận được 170.000.000 đồng từ tài khoản của ông T1, số tiền còn lại đã trừ tiền cò 15.000.000 đồng, lãi trả trước 15.000.000 đồng và trả tiền cho khoản vay lần 01 là 100.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả 126.000.000 đồng phù hợp với sao kê, ngày 12/6/2023 ông N nhận chuyển khoản số tiền 170.000.000 đồng từ tài khoản của ông T1, nội dung "*chuyen khoan*".

Ngày 11/7/2023, ông Nchuyển khoản số tiền 15.000.000 đồng vào tài khoản ông T1, nội dung "*chuyen tien lai Hop đong Đat coc 300 trieu*". Các ngày 10/8/2023, 10/9/2023, 10/10/2023, 10/11/2023, 10/12/2023, 12/01/2024 ông N đều chuyển số tiền 15.000.000 đồng vào tài khoản ông T1, nội dung "*chuyen tien lai Hop đong đat coc nha 300 trieu*". Ngày 12/02/2024, ông N chỉ chuyển khoản số tiền 6.500.000 đồng vào tài khoản ông T1, nội dung "*chuyen tien lai hop đong đat coc nha 350 trieu*" (BL 57-72). Tổng số tiền ông N chuyển khoản 08 lần cho ông T1 là 111.500.000 đồng.

Đến ngày 20/3/2024, ông N chuyển khoản vào tài khoản của ông T1 số tiền 90.000.000 đồng và 243.000.000 đồng, nội dung "*chuyen tien*", cho rằng để trả khoản vay 300.000.000 đồng của ông C, cùng tiền cò cho ông T 120.000.000 đồngvà tiền lãi còn thiếu 13.000.000 đồng, tuy số tiền ông N đã trả không phù hợp với tiền lãi còn thiếu của ông C. Vì đáng lẽ ra, ngày 12/02/2024, ông N phải trả 15.000.000 đồng nhưng chỉ chuyển khoản 6.500.000 đồng là còn thiếu 8.500.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 13/02/2024 đến ngày 19/3/2024 là 01 tháng 05 ngày, thành tiền 17.500.000 đồng, tức là còn thiếu 26.000.000 đồng. Nhưng lời khai của người đại diện theo uỷ quyền của ông N về việc ông Nquên tính số tiền lãi 13.000.000 đồng vào số tiền lãi đã trả và do ông N không có khả năng thanh toán nên ông C đồng ý bỏ bớt 13.000.000 đồng tiền lãi còn thiếu mới phù hợp số lãi mà ông N phải trả theo thoả thuận. Do đó, xác định số tiền mà ông N đã đóng lãi cho ông C đối chiếu qua lời khai của các bên đương sự và tài liệu, chứng cứ có trong

hồ sơ vụ án, tổng cộng là 139.500.000 đồng (111.500.000 đồng + 15.000.000 đồng + 13.000.000 đồng = 139.500.000 đồng).

Các bên không xác định được thời hạn vay, hợp đồng vay được các bên xác định là giả tạo từ hợp đồng đặt cọc ngày 12/6/2023. Căn cứ hợp đồng đặt cọc các bên có thoả thuận ngày cuối cùng để 02 bên ký kết hợp đồng chậm nhất là ngày 12/6/2024,nên được xem là thời hạn kết thúc hợp đồng vay, từ đó xác định thời hạn vay mà các bên thoả thuận là 12 tháng.

[3.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy đây là hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các bên thoả thuận 05%/tháng đã vượt quá 20%/năm, nên điều chỉnh lại lãi suất cho phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định tại Điều 9 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm như đã nhận định tại [2.4].

[3.5] Hợp đồng vay ngày 12/6/2023 đã kết thúc, ông N là người bị thiệt hại chỉ yêu cầu tính lãi cộng gộp đến thời điểm trả tiền vay ngày 20/3/2024 là 09 tháng 08 ngày (282 ngày) là có lợi cho ông C. Tiền lãi của khoản vay sẽ được tính lại như sau: Từ ngày 12/6/2023 đến 20/3/2024 (ngày trả nợ xong). Thành tiền: (300.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 282 ngày) : 30 = 46.812.000 đồng.

Số tiền ông N đóng lãi vượt sẽ được khấu trừ vào nợ gốc tại thời điểm trả nợxong. Tuy số tiền nhận chuyển khoản 170.000.000 đồng không đủ 300.000.000 đồng, nhưng ông N thừa nhận đã nhận đủ số tiền vay 300.000.000 đồng nên xác nhận khoản vay này là 300.000.000 đồng. Mặc dù, ông C chỉ thừa nhận nhận tiền lãi có 04 tháng nhưng đối chiếu với các lần chuyển khoản trả lãi qua tài khoản ông T1 mà các bên đều thừa nhận việc ông T1 là người trung gian giao tiền lãi từ ông N cho ông C thì ngày 20/3/2024 ông N chuyển khoản cho ông T1 số tiền 333.000.000 đồng để trả cho khoản vay 300.000.000 đồng là trùng khớp với ngày các bên ký hợp đồng hủy hợp đồng đặt cọc, nên xác định số tiền lãi thực tế ông C đã nhận 139.500.000 đồng. Riêng số tiền 15.000.000 đồng được các bên xác nhận là trả tiền cò cho ông T1 là sự tự nguyện của ông N nên không có cơ sở buộc ông T1 phải trả lại. Vì vậy, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông N, buộc ông C phải hoàn trả lại cho ông N số tiền lãi chênh lệch là 92.688.000 đồng (139.500.000 đồng - 46.812.000 đồng = 92.688.000 đồng).

[4] Xét yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Vĩnh N về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2024, yêu cầu cấn trừ lãi của ông N. Và xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bích T yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2024, yêu cầu ông N phải trả tiền cọc 350.000.000 đồng và phạt cọc 350.000.000 đồng, tổng 700.000.000 đồng.

[4.1] Về nội dung hợp đồng:

Ngày 20/3/2024, bàT (bên A) ký hợp đồng đặtcọc thửa đất số 251;tờ bản đồ số 8; diện tích 52,6m^2; đất ở đô thị; tại địa chỉ: Khóm A, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Longvới ông N (bên B), số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng, giá chuyển

nhượng 800.000.000 đồng và sẽ thanh toán số tiền còn lại 450.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng chậm nhất vào ngày 20/3/2025. Các bên thoả thuận nếu bên B không thực hiện đúng hợp đồng thì bên B phải lại cho bên A số tiền mà bên A đã đặt cọc và một khoảng tiền tương đương với số tiền mà mà bên A đã đặt cọccho bên B (BL 73-76), hợp đồng đặt cọc có chứng nhận của Văn phòng C1 số công chứng 671 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

[4.2] Bà T, ông T1 và C đều thừa nhận đây là hợp đồng đặt cọc. Bà T cung cấp Thông báo ngày 03/3/2025 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL 34). Tại phiên toà, ông D không xác định được việc ông N có nhận được thông báo hay không, vì thông báo được gửi qua đường Bưu điện, không nhận được phiếu báo phát, không liên hệ được với ông N, cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông N đã nhận được thông báo. Bà T có lập Vi bằng ngày 20/3/2025 ghi nhận sự kiện bà T có mặt Văn phòng C1 để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N theo thông báo ngày 03/3/2025 (BL 20-26). Ngày 20/3/2024, bà T chuyển khoản vào tài khoản của ông N 339.000.000 đồng phù hợp với sao kê tài khoản của ông N (BL 59) và bà T (BL 27), cho rằng đây là số tiền đặt cọc nhưng lại không đủ số tiền cọc mà các bên thoả thuận tại hợp đồng. Ngày 01/4/2025, bà T khai số tiền còn thiếu 11.000.000 đồng đã giao cho ông N bằng tiền mặt tại Văn phòng C1 nhưng không có lập văn bản giao, nhận tiền (BL 44). Ngày 16/8/2025, bà T khai 11.000.000 đồng ông N kêu bà T đưa cho ông T1 là tiền cò ông N cho ông T1 (BL 52). Ông T1 thừa nhận có nhận 11.000.000 đồng của bà T đưa nói là tiền hoa hồng ông N gửi, nhưng ông N không thừa nhận đây là tiền hoa hồng các bên thoả thuận. Mà theo ông N khoản vay này các bên thoả thuận lãi suất 3,18%/tháng là 11.130.000 đồng/tháng nhưng tính tròn 11.000.000 đồng/tháng.

[4.3] Tại phiên toà, bà M xác nhận do thời điểm này ông N không còn khả năng thanh toán nên các bên không thoả thuận mức lãi suất cụ thể, mà chỉ thoả thuận lãi suất khoán mỗi tháng là 11.000.000 đồng, nên bà Tchuyển khoản cho ông N 339.000.000 đồng, còn thiếu 11.000.000 đồng, là trả trước tiền lãi tháng đầu. Cùng ngày 20/3/2024, ông N chuyển khoản vào tài khoản ông T 190.000.000 đồng và 243.000.000 đồng, nội dung "*chuyen tien*", để trả khoản vay 300.000.000 đồng cho ông C, tiền cò cho ông T 120.000.000 đồng từ khoản vay lần 3. Ông N cho rằng trả lãi cho bà T của khoản vay lần 3 là 39.000.000 đồng, nhưng tại phiên toà, bà M xác định lại chỉ trả được 17.000.000 đồng. Bà T cho rằng đây là hợp đồng đặt cọc nên bà T là người trực tiếp chuyển khoản 339.000.000 đồng vào tài khoản ông N, không còn thông qua ông T1. Ngày 12/5/2024, ông N chuyển khoản cho ông T 16.000.000 đồng, nội dung "*chuyen tien lai hop đong đat coc nha 350 trieu*", thì bà T không biết, vì không có nhận số tiền này.

[4.4] Tại phiên toà, ông D không yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng mà đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc. Từ những mâu thuẫn lời khai của các đương sự với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên xác định đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 124 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày

20/3/2024 số 671 giữa ông N với bà T để trả về đúng bản chất hợp đồng vay để giải quyết.

[4.5] Tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định*: "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu; còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan".* Và theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015: "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường".*

[4.6] Các bên đều biết và đồng ý thỏa thuận thực hiện giao dịch nên sẽ phải cùng chịu hậu quả. Căn cứ hợp đồng đặt cọc các bên có thoả thuận ngày cuối cùng để 02 bên ký kết hợp đồng chậm nhất là ngày 20/3/2025, nên được xem là thời hạn kết thúc hợp đồng vay, từ đó xác định thời hạn vay mà các bên thoả thuận là 12 tháng. Còn lãi suất theo ông Ncác bên thoả thuận 11.000.000 đồng/tháng nhưng bà T cho rằng đây là hợp đồng đặt cọc, không thừa nhận đây là hợp đồng vay.

Hợp đồng vaychưa kết thúc nên số tiền ông N đóng lãi vượt sẽ được khấu trừ vào nợ gốc tại thời điểm trả lãi. Tuy nhiên, tại phiên bà M đồng ý lãi suất 1,66%/tháng cho khoản vay 350.000.000 đồng trong thời hạn vay mà các bên đã thoả thuận, còn lãi chậm trả sẽ đồng ý tính theo quy định. Đối với số tiền lãi 11.000.000 đồng đã trả trước là do các bên thỏa thuận nên bà M đồng ý cấn trừ vào số tiền lãi mà ông N phải trả, mà không cấn trừ vào tiền gốc tại thời điểm trả lãi vượt là có lợi cho bà T nên được ghi nhận. Ông N chưa trả tiền nên phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm akhoản 2 Điều 5 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạmnhư đã nhận định tại [2.4].

Tiền lãi của khoản vay được tính như sau: Từ ngày 20/3/2024 đến ngày 16/12/2025 (ngày xét xử sơ thẩm) là 21 tháng 27 ngày (636 ngày). Thành tiền: (350.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 636 ngày) : 30 = 123.172.000 đồng, cấn trừ 11.000.000 đồng tiền lãi tháng đầu đã trả, ông N còn phải trả cho bà T112.172.000 đồng (123.172.000 - 11.000.000 đồng = 112.172.000 đồng).

[4.7] Số tiền 20.000.000 đồng được ông N xác nhận là trả tiền cò cho ông T1 là sự tự nguyện của ông N nên không có cơ sở yêu cầu ông T1 phải trả lại. Đối với số tiền 6.000.000 đồng ngày 12/5/2024 ông N đã chuyển khoản vào tài khoản ông T1 cho rằng đã đóng lãi cho bà T, nhưng bà T không thừa nhận có nhận số tiền này. Buộc ông T1 phải trả lại cho ông N số tiền 6.000.000 đồng nêu trên.

[4.8] Từ những phân tích trên, việc xác lập hợp đồng đặt cọc giữa bà T và ông N ngày 20/3/2024 không phải xuất phát từ ý chí tự nguyện của bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc, mà nhằm mục đích để vay tài sản, hai bên dùng hợp đồng đặt cọc để che giấu hợp đồng vay tài sản, nên đủ căn cứ để xác định hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2024 giữa bà T và ông N (số công chứng 671 quyển số 01/TP/CC-

SCC/HĐGD của Văn phòng C1) là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của T phạt cọc số tiền 350.000.000 đồng. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông N về việc vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2024 và buộc ông N phải trả cho bà Tsố tiền vốn vay và lãi là 462.172.000 đồng. Như vậy, số tiền vốn vay và tiền lãi mà ông N phải có nghĩa vụ trả cho bà Ttính đến ngày 16/12/2025 là 462.172.000 đồng, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số:01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

[5] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 24, 26, 27 Nghị quyết số: 326 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. Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[6] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Vĩnh Long phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2 Điều 92, các Điều 96, 97, 100, 147,186,khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 227, Điều 228, các Điều 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 24, 26, 27 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.

Áp dụng các Điều 3, 5, 9, 10, 117, 122, 124, 131, khoản 3 Điều 132, 401, 408, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 5, 9, 10 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.Tuyên xử:

1. Về nội dung:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện củanguyên đơn bà Nguyễn Bích T.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2024 được ký kết giữa bên đặt cọc (gọi tắt: Bên A): Bà Nguyễn Bích T và bên nhận đặt cọc (gọi tắt: Bên B): Ông Nguyễn Vĩnh N được chứng nhận tại Văn phòng C1 ngày 20/3/2024 số công chứng 671 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD. Buộc ông Nguyễn Vĩnh N phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Bích T số tiền gốc và lãi là 462.172.000 đồng (bốn trăm sáu mươi hai triệu, một trăm bảy mươi hai nghìn đồng), trong đó: Nợ gốc: 350.000.000 đồng, nợ lãi: 112.172.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Bích T yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Vĩnh N phải trả phạt cọc 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

1.2. Chấp nhậnmột phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Vĩnh N.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 22/9/2022 được ký kết giữa bên nhận đặt cọc (gọi tắt: Bên A): Ông Nguyễn Vĩnh N và bên đặt cọc (gọi tắt: Bên B): Bà Nguyễn Bích T.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Vĩnh N yêu cầu Vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 12/6/2023 được ký kết giữa bên đặt cọc (gọi tắt: Bên A): Ông Nguyễn Đức C và bên nhận đặt cọc (gọi tắt: Bên B): Ông Nguyễn Vĩnh Nđược chứng nhận tại Văn phòng C1ngày 12/6/2023 số công chứng 0464 quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2024 được ký kết giữa bên đặt cọc (gọi tắt: Bên A): Bà Nguyễn Bích T và bên nhận đặt cọc (gọi tắt: Bên B): Ông Nguyễn Vĩnh N được chứng nhận tại Văn phòng C1 ngày 20/3/2024 số công chứng 671 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc bà Nguyễn Bích T phải hoàn trả cho ông Nguyễn Vĩnh N số tiền lãi chênh lệch theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/9/2022 được ký kết giữa bên nhận đặt cọc (gọi tắt: Bên A): Ông Nguyễn Vĩnh N và bên đặt cọc (gọi tắt: Bên B): Bà Nguyễn Bích T là 30.558.000 đồng (ba mươi triệu, năm trăm năm mươi tám nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Đức C phải hoàn trả cho ông Nguyễn Vĩnh N số tiền lãi chênh lệch theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/6/2023 được ký kết giữa bên đặt cọc (gọi tắt: Bên A): Ông Nguyễn Đức C và bên nhận đặt cọc (gọi tắt: Bên B): Ông Nguyễn Vĩnh N là 92.688.000 đồng (chín mươi hai triệu, sáu trăm tám mươi tám nghìn đồng).

Buộc ông Mai Quốc T1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Vĩnh N số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng), tiền ông N chuyển khoản cho ông T1 ngày 12/5/2024.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Vĩnh N yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Quốc T1 trả lại tổng số tiền cò của 03 khoản vay là 41.000.000 đồng (bốn mươi mốt triệu đồng).

1.3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bích T về việc yêu cầu buộc ông N tiếp tục phải thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 251 cho bà T đúng theo quy định của pháp luật, bà T thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại 450.000.000 đồng cho ông N đúng như thỏa thuận. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Vĩnh N về việc yêu cầu ông Mai Quốc T1, bà Nguyễn Bích T và ông Nguyễn Đức C phải trả lại ông N phần thu lãi và tiền cò cho vay vượt quy định là 111.360.000 đồng.

2. Về án phí:

2.1. Buộc bà Nguyễn Bích T phải chịu 19.622.367 đồng (mười chín triệu, sáu trăm hai mươi hai nghìn, ba trăm sáu mươi bảy đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể: (1) Buộc bà Nguyễn Bích T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Vĩnh N về việc yêu cầu vô hiệu 02 hợp đồng đặt cọc ngày 22/9/2022 và ngày 20/3/2024 được Tòa án chấp nhận; Mức án phí: 300.000 đồng x 02 = 600.000 đồng. (2) Buộc bà Nguyễn Bích T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T yêu cầu ông Nguyễn Vĩnh N phải trả phạt cọc 350.000.000 đồng không được Tòa án chấp nhận; Mức án phí: 350.000.000 đồng x 5% = 17.500.000 đồng. (3) Buộc bà Nguyễn Bích T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo phần đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận. Bà T phải hoàn trả cho ông Nguyễn Vĩnh N số tiền lãi chênh lệch theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/9/2022 được ký kết giữa bên nhận đặt cọc (gọi tắt: Bên A): Ông Nguyễn Vĩnh N và bên đặt cọc (gọi tắt: Bên B): Bà Nguyễn Bích T là 30.447.334 đồng; Mức án phí: 30.447.334 đồng x 5% = 1.522.367 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 16.300.000 đồng (mười sáu triệu, ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0007842 ngày 09/4/2025 (BL 51) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Vĩnh Long); bà Tcòn phải nộp 3.322.367 đồng (ba triệu, ba trăm hai mươi hai nghìn, ba trăm sáu mươi bảy đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Buộc ông Nguyễn Vĩnh N phải chịu 24.836.880 đồng (hai mươi bốn triệu, tám trăm ba mươi sáu nghìn, tám trăm tám mươi đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể: (1) Buộc ông Nguyễn Vĩnh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn bà T đối với bị đơn ông Nguyễn Vĩnh N được Tòa án chấp nhận; Mức án phí: 462.172.000 đồng x 5% = 22.486.880 đồng. (2) Buộc ông Nguyễn Vĩnh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Vĩnh N về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 12/6/2023 không được Tòa án chấp nhận; Mức án phí: 300.000 đồng x 01 = 300.000 đồng. (3) Buộc ông Nguyễn Vĩnh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với phần yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận chấp nhận (yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Vĩnh N yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Quốc T1 trả lại tổng số tiền còn của 03 khoản vay là 41.000.000 đồng). Mức án phí: 41.000.000 đồng x 5% = 2.050.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.784.000 đồng (hai triệu, bảy trăm tám mươi bốn nghìn đồng) theo biên lai số 0008075 ngày 16/6/2025 (BL 96) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1- Vĩnh Long); ông N còn phải nộp 22.052.880 đồng (hai mươi hai triệu, không trăm năm mươi hai nghìn, tám trăm tám mươi đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2.3. Buộc ông Nguyễn Đức C phải chịu 4.634.400 đồng (bốn triệu, sáu trăm ba mươi bốn nghìn, bốn trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận (Mức án phí: 92.688.000 đồng x 5% = 4.634.400 đồng).

2.4. Buộc ông Mai Quốc T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận (Mức án phí: từ 6.000.000 đồng trở xuống = 300.000 đồng).

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt, niêm yết hợp lệ.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

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, tất cả các khoản tiền, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 1-Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 1- Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Hồng Quan