

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 10 – PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 18/2026/DS - ST  
Ngày 9 tháng 4 năm 2026  
“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,  
hợp đồng vay tài sản”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Phùng Thị Tố Uyên

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lê Thị Hòa

Bà Vũ Thị Thanh Hương

**Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Việt Anh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ tham gia phiên toà:** Bà Vũ Thị Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 10 - Phú Thọ xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 56/2024/TLST - DS ngày 04 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 114/2025/QĐXXST - DS ngày 26 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn C T, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là: Thôn C T, xã Y, tỉnh Phú Thọ).

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:**

- Ông Phạm Tiến T, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn B, xã V, tỉnh Phú Thọ (Theo giấy ủy quyền ngày 12/12/2025) “có mặt”.

- Bà Phạm Hương G, sinh năm 2001; Địa chỉ: Thôn Đ, xã Y, tỉnh Phú Thọ (Theo giấy ủy quyền ngày 12/12/2025) “có mặt”.

**Bị đơn:** Bà Dương Thị Thanh X, sinh năm 1981; Địa chỉ: TDP C T, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là: Thôn C T, xã Y, tỉnh Phú Thọ), “vắng mặt”.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1, Ông Phạm Trung K, sinh năm 1977; địa chỉ: TDP C T, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là: Thôn C T, xã Y, tỉnh Phú Thọ), có đơn xin vắng mặt.

2, Ngân hàng N

***Người đại diện theo ủy quyền:*** Bà Nguyễn Thị T1, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N- Chi nhánh Y (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/12/2022).

***Người đại diện theo ủy quyền lại:*** Bà Nguyễn Thị G1, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N- Chi nhánh Y (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/7/2025), có đơn xin vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Phạm Văn Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tại đơn khởi kiện ông Phạm Văn Đ trình bày: Ông Đ và vợ chồng bà Dương Thị Thanh X, ông Phạm Trung K không có quan hệ anh em họ hàng gì. Các ông bà là hàng xóm của nhau. Do ông có nhu cầu mua đất nên ngày 29/12/2023, ông Đ có ký hợp đồng đặt cọc với bà Dương Thị Thanh X để mua thửa đất số 5, tờ bản đồ 73, diện tích 90m<sup>2</sup>; địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Y, tỉnh Phú Thọ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 17/2/2020, đứng tên ông Phạm Trung K và bà Dương Thị Thanh X. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.700.000.000 đồng; tại thời điểm hai bên thỏa thuận mua bán đất thì thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng N- Chi nhánh Y (gọi tắt là: Ngân hàng) nên các bên thống nhất, ký hợp đồng đặt cọc số tiền 2.700.000.000 đồng trong thời hạn 02 tháng, kể từ ngày 29/12/2023, vợ chồng bà X phải trả nợ cho Ngân hàng xong rút tài sản thế chấp về để ký hợp đồng chuyển nhượng đất và hoàn tất việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông Đ. Số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng, ông Đ sẽ thanh toán hết cho vợ chồng bà X khi chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng đất nếu ông K bà X không thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2023 thì ngoài phải trả số tiền đặt cọc là 2.700.000.000 đồng thì còn bị phạt cọc số tiền gấp 3 lần ông Đ đã

đặt cọc. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc và Giấy biên nhận tiền chỉ có ông Đ, bà X và người làm chứng là anh C, không có mặt ông K và đại diện Ngân hàng; ông K và đại diện Ngân hàng không ký vào hợp đồng đặt cọc. Hết thời hạn 02 tháng, ông Đ đã nhiều lần giục bà X hoàn tất việc trả nợ cho Ngân hàng A rút tài sản thế chấp về để ký hợp đồng chuyển nhượng đất và hoàn tất việc chuyển quyền đất nhưng bà X không thực hiện. Ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10- Phú Thọ) giải quyết buộc vợ chồng bà X trả lại cho ông Đ 2.700.000.000 đồng tiền đặt cọc và 2.700.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng số tiền ông Đ yêu cầu vợ chồng bà X phải trả cho ông Đ là 5.400.000.000 đồng.

Trong thời hạn giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Đ, người đại diện theo ủy quyền của ông Đ trình bày và thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện như sau: Do vợ chồng bà Dương Thị Thanh X cần tiền để kinh doanh nên ông Đ đã cho bà X vay tiền nhiều lần vào các ngày: Ngày 30/10/2023 cho bà X vay 1.100.000.000đồng; ngày 14/11/2023 cho bà X vay 500.000.000đồng; ngày 17/11/2023 cho bà X vay 600.000.000đồng; ngày 30/11/2023 cho bà X vay 500.000.000đồng; tổng số tiền cho bà X vay là 2.700.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận lãi suất tiền vay là 2000 đồng/1.000.000 đồng/1ngày; thời hạn trả lãi tối đa là 15 ngày trả tiền một lần. Để đảm bảo cho khoản vay ngày 29/12/2023, ông Đ có ký hợp đồng đặt cọc với bà X để mua thửa đất số 5, tờ bản đồ 73, diện tích 90m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã Y, tỉnh Phú Thọ.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng vay, bà X đã trả cho ông Đ số tiền lãi như sau: Ngày 17/11/2023 trả 45.800.000đồng; ngày 28/11/2023 trả 48.000.000đồng; ngày 08/12/2023 trả 20.000.000đồng; ngày 09/12/2023 trả 24.000.000đồng; ngày 14/12/2023 trả 15.000.000đồng; ngày 19/12/2023 trả 24.000.000đồng; ngày 20/12/2023 trả 20.000.000đồng; ngày 28/12/2023 trả 20.000.000đồng; ngày 29/12/2023 trả 24.000.000đồng; ngày 30/12/2023 trả 15.000.000đồng; ngày 07/01/2024 trả 24.000.000đồng; ngày 08/01/2024 trả 20.000.000đồng; ngày 15/01/2024 trả 15.000.000đồng; ngày 17/01/2024 trả 20.000.000đồng; ngày 19/01/2024 trả 14.000.000đồng; ngày 22/01/2024 trả 10.000.000đồng; ngày 30/01/2024 trả 100.000.000đồng; ngày 07/02/2024 trả 10.000.000đồng; ngày 08/02/2024 trả 50.000.000đồng; ngày 09/02/2024 trả 8.000.000đồng; ngày 19/02/2024 trả 15.000.000đồng; ngày 27/02/2024 trả 50.000.000đồng; ngày 13/3/2024 trả 25.000.000đồng; ngày 19/3/2024 trả 20.000.000đồng; ngày 25/3/2024 trả 15.000.000đồng; ngày 07/4/2024 trả 20.000.000đồng; ngày 12/4/2024 trả 10.000.000đồng; ngày 23/4/2024 trả 15.000.000đồng; ngày 02/5/2024 trả 20.000.000đồng; tổng số tiền lãi là

716.800.000 đồng. Trong thời hạn giải quyết vụ án bà X cũng thừa nhận có vay và còn nợ ông Đ số tiền nợ gốc là 2.700.000.000 đồng và cho rằng đã trả ông Đ được 759.400.000 đồng tiền lãi và ông Đ còn nợ bà X số tiền 80.000.000đồng, số tiền này bà X đề nghị được trừ vào nợ gốc; ông Đ không đồng ý với đề nghị của bà X vì ngoài khoản tiền 2.700.000.000đồng ông Đ cho bà X vay thì giữa ông Đ và bà X còn có các giao dịch dân sự khác nhưng các giao dịch này ông Đ và bà X đã giải quyết xong với nhau trước khi ông Đ cho bà X vay số tiền 2.700.000.000 đồng.

Nay ông Đ xin thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2023 được ký kết giữa ông Phạm Văn Đ1 với bà Dương Thị Thanh X là vô hiệu.

Chỉ yêu cầu bà Dương Thị Thanh X phải có nghĩa vụ trả nợ cho ông Đ1 số tiền nợ gốc và lãi đã vay, không yêu cầu ông Phạm Trung K phải cùng bà X trả nợ cho ông Đ1.

Đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Dương Thị Thanh X trả cho ông Phạm Văn Đ số tiền nợ gốc và tiền lãi tính từ ngày 30/10/2023 với mức lãi suất 20%/năm; số tiền lãi bà X đã trả vượt quá lãi suất theo quy định pháp luật (20%/năm) (trả theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận 2.000đ/1.000.000đ/ngày) tính từ ngày 17/11/2023 đến hết ngày 01/5/2025 thì ông Đ đồng ý khấu trừ vào số tiền gốc tương ứng với từng thời điểm trả tiền. Số tiền nợ gốc 2.700.000.000 đồng trừ tiền lãi đã trả vượt quá mức lãi suất 20%/năm tính đến hết ngày 01/5/2025 là 489.969.000đồng (2.700.000.000 đồng – 489.969.000đồng = 2.210.031.000 đồng). Như vậy, tính đến hết ngày 01/5/2025 bà X còn nợ ông Đ số tiền nợ gốc là 2.210.031.000 đồng. Ông Đ yêu cầu bà X trả số nợ gốc là 2.210.031.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 02/5/2024 đến hết ngày 09/4/2026 với lãi suất 20%/năm (2.210.031.000 đồng x 20%/năm x 706 ngày : 365 ngày = 854.949.000 đồng và yêu cầu tiếp tục trả lãi kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm của tổng số tiền 3.064.980.000 đồng cho đến ngày bà X thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho ông Đ theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Ông Đ tự nguyện chịu số tiền án phí đối với yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu; về các khoản án phí khác đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra ông Đ không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Dương Thị Thanh X vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại bản tự khai ngày 24/02/2025; 25/02/2025; biên bản hòa giải ngày 11/7/2025, bà X trình bày: Bà là vợ của ông Phạm Trung K. Do công việc làm ăn, bà có vay của ông

Phạm Văn Đ tổng số tiền gốc là 2.700.000.000 đồng (cho vay nhiều lần), để phục vụ cho việc kinh doanh cá nhân cụ thể: Lần 1: Từ ngày 25/9 đến ngày 02/10/2023 vay 500.000.000đồng; Lần 2: Ngày 30/10/2023 vay 1.100.000.000đồng; Lần 3: Ngày 17/11/2023 vay 600.000.000đồng; Lần 4: Ngày 30/11/2023 vay 500.000.000đồng. Bà và ông Đ có thỏa thuận mức lãi suất là 2000 đồng/1.000.000 đồng/1 ngày; tiền lãi cứ 10 ngày bà sẽ chuyển trả cho ông Đ 1 lần. Ngày 29/12/2023 bà và ông Đ thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 73, diện tích đất: 90m<sup>2</sup>; địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã Y, tỉnh Phú Thọ, đứng tên ông Phạm Trung K và bà Dương Thị Thanh X. Thực tế, đây là hợp đồng giả tạo, ông Đ ép buộc bà phải ký kết hợp đồng này, mục đích để làm tin, đảm bảo cho khoản vay 2.700.000.000 đồng nêu trên, bản chất không phải nhằm mục đích thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì đây là khoản tiền riêng bà vay của ông Đ, chồng bà là ông K không biết gì và không liên quan gì đến khoản vay 2.700.000.000 đồng.

Đối với khoản vay nêu trên, bà đã trả lãi cho ông Đ, tính đến hết ngày 01/5/2024 với tổng số tiền lãi là 759.400.000 đồng. Sau đó, do gặp khó khăn, làm ăn thua lỗ nên bà có thỏa thuận với ông Đ cho bà có thêm thời gian để trả nợ dần, ông Đ cũng đồng ý. Tuy nhiên, việc làm ăn của bà thua lỗ trong thời gian dài nên bà gặp khó khăn trong việc trả nợ cho ông Đ, do không đủ điều kiện để thanh toán hết tiền cho ông Đ nên nhiều lần ông Đ đã chửi bới, đe dọa thu hồi nợ. Ông Đ cũng đã nhiều lần cho người đến cửa hàng của bà để đòi nợ.

Thời điểm bà và ông Đ ký hợp đồng đặt cọc cả bà và ông Đ đều biết thửa đất số 5, tờ bản đồ số 73 vợ chồng bà đang thế chấp tại Ngân hàng N - chi nhánh huyện Y. Việc bà và ông Đ ký hợp đồng đặt cọc không thông báo gì với Ngân hàng, Ngân hàng không biết gì về việc đặt cọc này và chồng bà là ông K cũng không biết gì việc bà vay tiền và ký hợp đồng đặt cọc với ông Đ.

Quan điểm của bà về yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Đ như sau: Bà thừa nhận có vay và còn nợ ông Đ số tiền nợ gốc là 2.700.000.000 đồng, vì việc kinh doanh của bà hiện tại thua lỗ, khó khăn, không có điều kiện để trả hết một lần, bà sẽ trả dần theo từng tháng. Đối với số tiền bà đã trả cho ông Đ 759.400.000 đồng, tại mục nội dung không ghi cụ thể là tiền gì nên đề nghị được trừ số tiền này vào nợ gốc (2.700.000.000 đồng - 759.400.000 đồng = 1.940.600.000đồng). Ngoài ra ông Đ đã lấy hàng và còn nợ bà 80.000.000đồng. Đối với số tiền bà đã trả cho ông Đ 759.400.000 đồng và số tiền ông Đ đã lấy hàng còn nợ bà 80.000.000đồng, bà không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trung K vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại bản tự khai ngày 09/7/2024 ông K trình bày: Khi nhận được

thông báo của Tòa án ông mới được biết việc ông Phạm Văn Đ khởi kiện bà Dương Thị Thanh X ra Tòa án để yêu cầu bà X trả lại số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc, tổng số tiền là 5.400.000.000 đồng. Ông Đ trình bày đã ký hợp đồng đặt cọc mua đất của vợ chồng ông là không đúng, bởi lẽ, giao dịch đặt cọc mua đất này chỉ có bà X và ông Đ thực hiện với nhau, ông không tham gia, không ký hợp đồng đặt cọc hay bất cứ giấy tờ gì.

Ông và bà Dương Thị Thanh X tuy là vợ chồng nhưng đều có nghề nghiệp riêng, làm ăn riêng và không chung đụng với nhau. Bà X kinh doanh vật liệu xây dựng và có mở các chuỗi cửa hàng. Mọi hoạt động kinh doanh, làm ăn của bà X, đều do bà X tự điều hành, độc lập, ông hoàn toàn không được biết. Hiện nay, ông đang làm Giám đốc Hợp tác xã thôn V, kiêm Bí thư chi bộ của Hợp tác xã. Vì vậy, sự việc ông Phạm Văn Đ và vợ ông (bà Dương Thị Thanh X) đặt cọc, mua bán đất với nhau như thế nào ông hoàn toàn không được biết và cũng không liên quan gì tới vụ việc này. Ông K có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án và khi xét xử.

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng N (Gọi tắt là Ngân Hàng) vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án đã trình bày: Hiện nay, Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số: CU 255065; Số vào sổ: CS03047 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 17 tháng 02 năm 2020, đứng tên ông Phạm Trung K và bà Dương Thị Thanh X (thửa đất số 05; tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Thôn Đ, xã Y, tỉnh Phú Thọ) đang được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty trách nhiệm hữu hạn D. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C1 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V chi nhánh Y.

Đến thời điểm hiện tại khoản vay của Công ty trách nhiệm hữu hạn D tại Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 2803LAV2024001311 được ký ngày 03/05/2024 với số tiền vay là: 3.800.000.000 đồng đã quá hạn trả nợ lãi và gốc, khoản vay hiện chuyển sang nợ xấu, Ngân hàng đã tiến hành làm việc với bên vay vốn và bên thế chấp về phương án trả khoản nợ trên nhưng bên vay vốn và bên thế chấp đều trình bày hiện tại Công ty và gia đình ông, bà Kiên X1 rất khó khăn về tài chính, không có khả năng trả nợ Ngân hàng. Tài sản thế chấp nằm trong khu vực quy hoạch giải tỏa để mở rộng đường, nên gia đình không thể tự bán tài sản hiện đang thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng được.

Việc bà Dương Thị Thanh X ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số: CU 255065; số vào sổ: CS03047 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 17 tháng 02 năm 2020, đứng tên

ông Phạm Trung K và bà Dương Thị Thanh X (thửa đất số 05; tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Thôn Đ, xã Y, tỉnh Phú Thọ) khi chưa được Ngân hàng chấp thuận bằng văn bản là vi phạm theo thỏa thuận của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 06/HĐTC ngày 17 tháng 02 năm 2020. Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ và bà X là vô hiệu, để đảm bảo quyền và lợi ích của Ngân hàng trong việc xử lý tài sản bảo đảm, thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Phú Thọ phát biểu quan điểm như sau:

Về việc tuân theo pháp luật Tổ tụng dân sự của người tiến hành tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ thời điểm nhận đơn khởi kiện cho đến khi thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình thu thập chứng cứ và việc chấp hành thời hạn chuẩn bị xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử Thẩm phán giải quyết vụ án đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Những yêu cầu, kiến nghị về thủ tục tố tụng: Không có.

Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Đ: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Buộc bà X phải trả cho ông Đ tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 09/4/2026 là 3.064.980.000 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà Dương Thị Thanh X còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

- Về án phí: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ về việc chịu án phí đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc; bà X phải chịu án phí đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Tại đơn khởi kiện ông Phạm Văn Đ yêu cầu bà Dương Thị Thanh X và ông Phạm Trung K trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký ngày 29/12/2023. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2023 giữa ông Phạm Văn Đ và bà Dương Thị Thanh X là vô hiệu. Buộc bà Dương Thị Thanh X trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và tiền nợ lãi tính từ ngày 30/10/2023 đến hết ngày tuyên án sơ thẩm với lãi suất 20%/năm và yêu cầu tiếp tục trả lãi kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm cho đến khi trả xong toàn bộ số nợ theo quy định của pháp luật. Hội đồng

xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản”; bị đơn có hộ khẩu thường trú tại xã Y, tỉnh Phú Thọ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Phú Thọ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N và ông Phạm Trung K vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn xin giải quyết vắng mặt; bị đơn bà Dương Thị Thanh X mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đại diện Ngân hàng N, ông K và bà X theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

Theo lời trình bày của các đương sự cùng các tài liệu do nguyên đơn, bị đơn giao nộp, các tài liệu do Tòa án thu thập Hội đồng xét xử thấy:

Về hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2023 đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 73, địa chỉ tại thôn Đ, xã Y, tỉnh Phú Thọ, diện tích 90m<sup>2</sup> đất, theo GCNQSDĐ số CU 255065 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp ngày 17/2/2020, tên chủ sử dụng: Ông Phạm Trung K và bà Dương Thị Thanh X. Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích để làm tin, đảm bảo cho khoản vay 2.700.000.000 đồng với mức lãi suất 2000đ/1.000.000đ/1 ngày chứ không có việc đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua xem xét hợp đồng đặt cọc thì: Số tiền đặt cọc trùng với số tiền vay và các bên đều thừa nhận việc ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ; không nhằm mục đích thực hiện việc chuyển nhượng thực tế. Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015, khi các bên xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu,... Do đó, có đủ căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc là giao dịch giả tạo và vô hiệu. Do vậy nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc là vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 thì: “..khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”. Trong vụ án này, thực chất số tiền 2.700.000.000 đồng là tiền vay, nên cần xác định nghĩa vụ hoàn trả theo hợp đồng vay tài sản.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn là bà Dương Thị Thanh X trả số tiền nợ gốc 2.700.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 30/10/2023 đến ngày xét xử vụ án với mức lãi suất 20%/năm; số tiền lãi bà X đã trả lãi từ ngày 17/11/2023 đến hết ngày 01/5/2025 theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận 2.000đ/1.000.000đ/ngày vượt quá lãi suất theo quy định của bộ Luật dân sự

(20%/năm), nguyên đơn đã tự khấu trừ vào số tiền nợ gốc tương ứng với từng thời điểm trả tiền lãi của bị đơn tính đến hết ngày 01/5/2025 là 489.969.000đồng (2.700.000.000 đồng – 489.969.000đồng). Do vậy, số tiền nợ gốc tính đến hết ngày 01/5/2025 là: 2.210.031.000 đồng. Ông Đ yêu cầu bà X trả số nợ gốc là 2.210.031.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 02/5/2024 đến hết ngày 09/4/2026 với lãi suất 20%/năm là 854.949.000 đồng và yêu cầu tiếp tục trả lãi kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm của tổng số tiền nợ cho đến ngày bà X thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho ông Đ theo quy định của pháp luật. Bị đơn bà X thừa nhận có vay của ông Đ 2.700.000.000 đồng nợ gốc nhưng bà cho rằng bà đã trả cho ông Đ 759.400.000 đồng, bà đề nghị được trừ số tiền này vào nợ gốc, số tiền gốc còn lại 1.940.600.000 đồng bà xin trả dần nhưng chưa xác định được thời gian nào trả và bà X cho rằng ngoài số tiền đã trả cho ông Đ thì ông Đ đã lấy hàng và còn nợ bà X 80.000.000đồng. Đối với số tiền bà X đã trả cho ông Đ 759.400.000 đồng và số tiền ông Đ đã lấy hàng còn nợ bà X 80.000.000đồng, bà X không có yêu cầu phản tố.

Hội đồng xét xử thấy:

Về số tiền nợ: Bị đơn thừa nhận tổng số tiền bị đơn vay của nguyên đơn tính đến ngày 30/11/2023 là 2.700.000.000 đồng nợ gốc với lãi suất hai bên thỏa thuận 2.000đ/1.000.000đ/ngày. Bị đơn thừa nhận số tiền vay, lãi suất do hai bên thỏa thuận phù hợp với lời khai của nguyên đơn và các chứng cứ trong hồ sơ. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời gian vay tiền giữa nguyên đơn và bị đơn có trình bày khác nhau. Bị đơn trình bày đã vay tiền của nguyên đơn vào các ngày: Từ ngày 25/9 đến ngày 02/10/2023 vay 500.000.000đồng; ngày 30/10/2023 vay 1.100.000.000đồng; ngày 17/11/2023 vay 600.000.000đồng; ngày 30/11/2023 vay 500.000.000đồng.

Nguyên đơn trình bày đã cho bị đơn vay tiền vào các ngày: Ngày 30/10/2023 cho vay 1.100.000.000đồng; ngày 14/11/2023 cho vay 500.000.000đồng; ngày 17/11/2023 cho vay 600.000.000đồng; ngày 30/11/2023 cho vay 500.000.000đồng.

Đối chiếu với sao kê tại Ngân hàng và tài liệu nguyên đơn, bị đơn cung cấp Hội đồng xét xử xác định thời điểm bắt đầu tính khoản tiền nguyên đơn cho bị đơn vay tiền là từ ngày 30/10/2023 (được thể hiện tại các bút lục 68, 530, 538, 539, 542, 543, 544, 617) và phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn và đây cũng là căn cứ để đối trừ số tiền lãi bị đơn trả cho nguyên đơn vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Về số tiền đã thanh toán: Bị đơn xác định đã chuyển khoản trả cho nguyên đơn là 759.400.000đồng. Bị đơn chỉ nêu ra như vậy chứ không nộp tài liệu để chứng minh về việc đã trả cho nguyên đơn được số tiền 759.400.000đồng mặc dù Tòa án đã có văn bản yêu cầu gửi bị đơn. Nguyên đơn xác định bị đơn đã trả tiền lãi cho nguyên đơn là 716.800.000đồng (có tài liệu sao kê của Ngân hàng gửi kèm theo), bắt đầu trả từ ngày 17/11/2023 đến hết ngày 01/5/2024 thì không trả nữa và nguyên đơn thừa nhận đây là số tiền lãi bị đơn trả cho nguyên đơn theo mức lãi suất các bên thỏa thuận 2.000 đồng/1.000.000 đồng/1 ngày. Căn cứ vào sao kê của Ngân hàng do đương sự giao nộp được thể hiện từ bút lục số 493 đến bút lục số 452 thì có cơ sở để xác định bị đơn đã chuyển khoản trả cho nguyên đơn 716.800.000đồng như trình bày của nguyên đơn là có căn cứ. Theo quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự 2015, hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay và bên vay phải hoàn trả tài sản khi đến hạn. Do đó, có đủ căn cứ xác định giữa ông Đ và bà X đã xác lập hợp đồng vay tài sản hợp pháp và là hợp đồng vay có lãi.

Về lãi suất: Khi cho vay các bên thỏa thuận mức lãi suất 2.000 đồng/1.000.000 đồng/1 ngày (tương đương khoảng 72%/năm), vượt quá mức lãi suất tối đa theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015. Khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự quy định: 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.

Tại mục 2 Điều 5; điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 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 ...:

Mục 2 Điều 5 quy định:...“2. Hợp đồng vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì lãi, lãi suất được xác định như sau: a) Lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả theo lãi suất thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời hạn vay chưa trả lãi trên nợ gốc tại thời điểm xác lập hợp đồng....;

Điểm a khoản 1 Điều 13 quy định: “..a) Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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...”.

Nay nguyên đơn yêu cầu tính lãi của số tiền cho vay với mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày bắt đầu cho vay là ngày 30/10/2023 đến ngày tuyên án sơ thẩm, số tiền trả lãi nhiều hơn mức lãi suất 20%/năm thì nguyên đơn tự nguyện

trừ vào nợ gốc cho bị đơn; bị đơn đề nghị được trừ toàn bộ số tiền đã trả vào nợ gốc, không tính lãi nhưng nguyên đơn không đồng ý. Theo quy định của pháp luật thì trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật nên yêu cầu tính lãi của nguyên đơn theo mức lãi suất 20%/năm và số tiền lãi bị đơn đã trả vượt quá mức lãi suất 20%/năm nguyên đơn đã tính lại và tự nguyện khấu trừ vào tiền gốc cho bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán trả nguyên đơn số tiền nợ gốc là 2.210.031.000 đồng và tiền lãi kể từ ngày 02/5/2024 đến hết ngày 09/4/2026 với lãi suất 20%/năm là 854.949.000 đồng tiền lãi; tổng số tiền nợ cả nợ gốc và lãi là 3.064.980.000 đồng và yêu cầu tiếp tục trả tiền lãi kể từ ngày 10/4/2025 đối với tổng số tiền nợ chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ theo quy định của pháp luật là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với ý kiến của bị đơn, đề nghị được trừ toàn bộ số tiền đã trả vào nợ gốc, không tính lãi là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với số tiền 80.000.000 đồng bà X khai là tiền ông Đ đã lấy hàng còn nợ bà X nhưng bà X không có giấy tờ tài liệu gì để chứng minh và cũng không có yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này. Bà X có căn cứ chứng minh ông Đ còn nợ bà 80.000.000 đồng thì bà X có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

Tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn là bà X trả nợ, không yêu cầu ông K, chồng bà X phải cùng bà X trả nợ. Do vậy, Tòa án chỉ buộc bà X phải có trách nhiệm trả nợ cho ông Đ.

Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán trả tiền được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với nghĩa vụ phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 117, 124, 131, 328, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Điều 147, Điều 228, Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 12 năm 2023 được ký kết giữa ông Phạm Văn Đ và bà Dương Thị Thanh X là vô hiệu.

Buộc bà Dương Thị Thanh X phải có trách nhiệm thanh toán trả ông Phạm Văn Đ số tiền nợ gốc là 2.210.031.000 đ (Hai tỷ hai trăm mười triệu không trăm ba mươi một nghìn đồng) và 854.949.000 đ (tám trăm năm mươi tư triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn đồng) tiền lãi; tổng số tiền nợ cả nợ gốc và lãi là 3.064.980.000đ (Ba tỷ không trăm sáu mươi tư triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà Dương Thị Thanh X còn phải chịu khoản tiền lãi của tổng số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Về án phí: Bà Dương Thị Thanh X phải chịu 93.299.600đ (Chín mươi ba triệu hai trăm chín chín nghìn sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Văn Đ phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.700.000đ (Năm mươi sáu triệu, bảy trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số: 0003340 ngày 03/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Lạc (nay là: Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ). Ông Đ được hoàn trả lại 56.400.000 đ (Năm mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng).

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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.

**Nơi nhận:**

- VKSND KV10;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

**Phùng Thị Tố Uyên**