

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN L  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 54/2025/DS-ST

Ngày: 30 – 6 – 2025.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN L, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Hồ Văn Khánh.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Lê Quang Thanh.

2. Bà Nguyễn Thị Xuân.

**- Thư ký phiên tòa:** ông Đoàn Bá Thành – Thư ký Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:** ông Hoàng Thái Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2025; tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Thuận; xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 163/2024/TLST-DS, ngày 06/6/2024, về việc “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2025/QĐXXST-DS, ngày 13 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông A, sinh năm 1975; nơi đăng ký thường trú: khu phố E, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận; chỗ ở: Số A, đường Đ, xóm B, thôn C, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

2. *Bị đơn:* ông T, sinh năm 1976 và bà T1, sinh năm 1983, cùng nơi cư trú: Số G, đường Đ, xóm B, thôn C, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

3. *Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:* bà H, sinh năm 1825; nơi cư trú: Số A đường Đ, xóm B, thôn C, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*[1]. Theo đơn khởi kiện, lời khai đã thu thập được trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H trình bày thống nhất như sau:*

Ông A và bà H là vợ chồng. Ông A, bà H không có quan hệ bà con huyết thống gì với bị đơn ông T, bà TT. Ngày 25/04/2024; ông A, bà H và ông T, bà T1 đã tự nguyện xác lập hợp đồng đặt cọc; ông A, bà H đặt cọc cho ông T, bà T1 250.000.000đồng để đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông T, bà T1 chuyển nhượng cho ông A, bà H quyền sử dụng diện tích đất 4,3ha, tọa lạc tại xóm B, thôn C, xã G, huyện L, tỉnh Bình Thuận, với giá 900.000.000đồng; thỏa thuận: Ngày 25/04/2024 đặt cọc và thanh toán 250.000.000đồng, ngày 25/05/2024 thanh toán 650.000.000đồng. Hai bên đã lập và ký kết hợp đồng đặt cọc ghi tựa đề “Giấy Nhận Tiền Cọc Đất”, ghi ngày 25/04/2024, để ghi nhận thỏa thuận đặt cọc này; chính là giấy ghi tựa đề “Giấy Nhận Tiền Cọc Đất” mà ông A đã cung cấp trong hồ sơ vụ án. Cùng ngày 25/04/2024; ông A, bà H đã thanh toán cho ông T, bà T1 250.000.000đồng tiền đặt cọc; đồng thời cho ông T, bà T1 vay thêm của ông A, bà H 20.000.000đồng để trả tiền môi giới.

Trước khi xác lập hợp đồng đặt cọc này; hai bên đã đến thực địa để xem đất, cắm mốc ranh giới đất nhưng không tiến hành đo đạc nên không xác định được diện tích đất thực tế; ông A, bà H cũng không rõ tính pháp lý của đất này; ông T, bà T1 có cho biết trong 4,3ha đất này có một phần đất thuộc quyền sử dụng của Công ty B, phần còn lại đều chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nhưng ông T, bà T1 cam đoan, đảm bảo 4,3ha đất này sẽ thực hiện được thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông A, bà H mới đồng ý xác lập hợp đồng đặt cọc. Khoảng 02 tuần sau khi hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc; ông A liên hệ với Công chức địa chính xã G thì được biết đất này chỉ có tổng diện tích là 2,6ha, trong đó có 1,9ha đất thuộc quyền sử dụng của Công ty B, còn lại 7.000m<sup>2</sup> chưa có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó. ông A đã nhiều lần liên hệ với ông T, bà T1 để giải quyết sự việc; tuy nhiên ông T, bà T1 có tình trốn tránh nên hai bên không giải quyết được. Đến ngày 25/5/2024, cha của ông T chết; ông A đến viếng đám tang, có gặp ông T và đề nghị giải quyết hợp đồng đặt cọc nhưng ông T đề nghị dời lại vài ngày sau ông T sẽ liên để hai bên giải quyết. Đến ngày 28/5/2024; ông A, bà H đến gặp ông T, bà T1; ông T yêu cầu ông A, bà H thanh toán đủ tiền chuyển nhượng còn lại, nếu không phải mất tiền đặt cọc. Ông A không đồng ý nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Hiện nay ông A, bà H yêu cầu giải quyết buộc ông T, bà T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông A, bà H 250.000.000đồng tiền đặt cọc, 20.000.000đồng tiền vay gốc và thiệt hại phát sinh tương ứng với tiền tiền lãi phát sinh trên số tiền 270.000.000đồng tính từ ngày 25/4/2024 cho đến nay; đồng thời ông A, bà H yêu cầu giải quyết tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời trong vụ án để đảm bảo việc thi hành án. Ngoài ra ông A, bà H không có yêu cầu nào khác trong vụ án.

[2]. Theo lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông T, bà T1 trình bày thống nhất như sau:

Ông T, bà T1 là vợ chồng. Ông T, bà T1 không có quan hệ bà con huyết thống gì với vợ chồng ông A, bà H. Diện tích đất khoảng 4,3ha, tọa lạc tại xóm B, thôn C, xã G, huyện L, tỉnh Bình Thuận mà hiện nay đang có liên quan đến tranh chấp trong vụ án có nguồn gốc là do ông T, bà T1 nhận chuyển nhượng của ông X vào khoảng năm 2016 và của ông V khoảng năm 2020. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông T, bà T1 cũng không biết tính pháp lý của diện tích đất này. Sau khi nhận chuyển nhượng; ông T, bà T1 canh tác trồng cây, đào ao lấy nước tưới tiêu và xây nhà cấp 04 ở trên đất.

Đến ngày 25/04/2024; ông T, bà T1 và ông A, bà H và đã tự nguyện xác lập hợp đồng đặt cọc; ông A, bà H đặt cọc cho ông T, bà T1 250.000.000đồng để đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông T, bà T1 chuyển nhượng cho ông A, bà H quyền sử dụng diện tích đất 4,3ha, tọa lạc tại xóm B, thôn C, xã G, huyện L, tỉnh Bình Thuận, với giá 900.000.000đồng; thỏa thuận: Ngày 25/04/2024 đặt cọc và thanh toán 250.000.000đồng, ngày 25/05/2024 thanh toán 650.000.000đồng. Hai bên đã lập và ký kết hợp đồng đặt cọc ghi tựa đề “Giấy Nhận Tiền Cọc Đất”, ghi ngày 25/04/2024, để ghi nhận thỏa thuận đặt cọc này; chính là giấy ghi tựa đề “Giấy Nhận Tiền Cọc Đất” mà ông A đã cung cấp trong hồ sơ vụ án. Cùng ngày 25/04/2024; ông A, bà H đã thanh toán cho ông T, bà T1 250.000.000đồng tiền đặt cọc; đồng thời cho ông T, bà T1 vay thêm của ông A, bà H 20.000.000đồng để trả tiền môi giới. Tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc; ông T, bà T1 có nói cho ông A, bà H biết đất này có một phần thuộc quyền sử dụng của Công ty B, phần còn lại không thuộc quy hoạch; ông A, bà H biết rõ tính pháp lý của đất này nhưng vẫn đồng ý xác lập hợp đồng đặt cọc.

Ngày 25/05/2024, gia đình ông T có đám tang nên hai bên không thể thực hiện hợp đồng. Ngày 28/05/2024; ông T liên hệ với ông A để thực hiện hợp đồng đặt cọc; nhưng ông A không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu ông T, bà T1 phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường hợp đồng cho ông A, bà H. Sau đó, ông T, bà T1 đưa phương án: hai bên đứng ra chuyển nhượng đất này và bán toàn bộ tài sản trên đất này cho người khác để ông T, bà T1 có tiền trả lại tiền đặt cọc cho ông A; tuy nhiên ông A không đồng ý. Sau đó ông A làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã G giải quyết; do đất đang tranh chấp, không có người nhận chuyển nhượng nên ông T, bà T1 không có tiền trả cho ông A. Sau đó, ông A có nhờ một người tên L đến thương lượng, đưa ra phương án: ông A chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua tất cả tài sản trên đất này với giá từ 550.000.000đồng - 600.000.000đồng; ông T, bà T1 không chấp nhận. Sau đó ông A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Diện tích đất khoảng 4,3ha này hiện nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; toàn bộ tài sản trên đất này cũng chưa được cấp quyền sở hữu. Trước khi hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc; ông T, bà T1 đã cầm cố quyền sử dụng đất này và toàn bộ

tài sản trên đất cho ông Trần Ngọc P để vay 300.000.000đồng. Mục đích ông T, bà T1 muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông A, bà H là để lấy tiền trả cho ông P. Tuy nhiên ông A không thực hiện hợp đồng. Do đó ông P đã lấy toàn bộ quyền sử dụng đất này và tài sản trên đất để khấu trừ vào tiền vay. Vì vậy hiện nay ông P đang trực tiếp sử dụng đất này.

Ông T, bà T1 không vi phạm hợp đồng; ông A, bà H đã từ chối thực hiện hợp đồng, sau đó không hợp tác với ông T, bà T1 để ông T, bà T1 có điều kiện tiền trả lại tiền đặt cọc cho ông A, bà H mà cố ý ép giá, hạ giá. Riêng đối với số tiền vay 20.000.000đồng vào ngày 25/4/2024 thì sau đó ông T và ông A đã thỏa thuận lại, thống nhất ông T có nghĩa vụ trả tiền mỗi giới này cho ông L. Do đó, hiện nay ông T, bà T1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông A. Ngoài ra ông T, bà T1 không có yêu cầu nào trong vụ án.

*[3]. Các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được trong hồ sơ vụ án:*

- *Giấy tờ, tài liệu, chứng cứ nguyên đơn ông A cung cấp:* 01 tờ giấy kê ô li (Loại giấy vở học sinh) có chữ viết tay bằng mực màu xanh, ghi tựa đề “Giấy Nhận Tiền Cọc Đất”, ghi ngày 25/04/2024.

- *Tài liệu, chứng cứ bị đơn ông T cung cấp:* 01 tờ giấy kê ô li (Loại giấy vở học sinh) có chữ viết tay bằng mực màu xanh, ghi tựa đề “Giấy Xác Nhận Đất”, không có ghi ngày tháng.

- *Tài liệu, chứng cứ khác Tòa án thu thập được:* Trích đo bản đồ địa chính số 09-2025, ngày 27/5/2025, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và lập Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/12/2024.

*[4]. Ý kiến, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Bình Thuận:*

- *Ý kiến, quan điểm về việc tuân theo Pháp luật tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Ý kiến, quan điểm đề nghị việc giải quyết vụ án:*

Đề nghị căn cứ các Điều 328, 427 của Bộ luật dân sự năm 2015; chấp phần toàn bộ yêu cầu của ông A; buộc ông T, bà T1 có nghĩa vụ trả cho ông A, bà H 250.000.000đồng tiền đặt cọc, 20.000.000đồng tiền vay gốc và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật; buộc ông T, bà T1 có nghĩa vụ chi phí tố tụng và án phí trong vụ án theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe các đương sự trình bày; nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L phát biểu ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:*

*[1] Về thủ tục tố tụng:*

Người làm chứng ông K đã được tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; các đương sự có mặt tại phiên tòa và Đại diện Viện kiểm sát đều đề nghị tiếp tục phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt người làm chứng là phù hợp.

*[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:*

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông A yêu cầu giải quyết buộc ông T, bà T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông A, bà HT 250.000.000đồng tiền đặt cọc đã thanh toán ngày 25/4/2024, bồi thường thiệt hại phát sinh trong hợp đồng đặt cọc, 20.000.000đồng tiền cho vay vào ngày 25/4/2024 và tiền lãi phát sinh; ngoài ra không có yêu cầu nào khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử nhận định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản*”, căn cứ theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và các Điều 328, 463 của Bộ luật dân sự năm 2015 là phù hợp.

Tranh chấp dân sự quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; vụ án không có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài hoặc cần phải ủy thác tư pháp; bị đơn có nơi cư trú tại huyện L, tỉnh Bình Thuận. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*[3]. Về nội dung vụ án:*

*[3.1]. Đối với yêu cầu của ông A về việc giải quyết buộc ông T, bà T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông A, bà HT 250.000.000đồng tiền đặt cọc, phát sinh trong hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã xác lập vào ngày 25/4/2024. Hội đồng xét xử nhận định:*

[3.1.1]. Các bên đương sự đều thừa nhận: Ngày 25/04/2024, ông A, bà H và ông T, bà T1 đã tự nguyện xác lập hợp đồng đặt cọc; ông A, bà H đã đặt cọc cho ông T, bà T1 250.000.000đồng để đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: ông T, bà T1 chuyển nhượng cho ông A, bà H quyền sử dụng diện tích đất 4,3ha, tọa lạc tại xóm B, thôn C, xã G, huyện L, tỉnh Bình Thuận, với giá 900.000.000đồng, ngày 25/04/2024 đặt cọc và thanh toán 250.000.000đồng, ngày 25/05/2024 thanh toán 650.000.000đồng; ngày 25/04/2024, ông A, bà H đã thanh toán cho ông T, bà T1 250.000.000đồng tiền đặt cọc và cho ông T, bà T1 vay thêm 20.000.000đồng để trả tiền môi giới. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng cứ chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó có đủ căn cứ xác định được: ngày 25/04/2024, các bên đã giao kết, xác lập hợp đồng đặt cọc với nội dung nêu

trên; đồng thời ngày 25/04/2024, ông A, bà H đã thanh toán 250.000.000đồng tiền đặt cọc và cho ông T, bà T1 vay thêm 20.000.000đồng để trả tiền môi giới.

[3.1.2]. Các bên xác lập hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: ông T, bà T1 chuyển nhượng cho ông A, bà H quyền sử dụng diện tích đất 4,3ha, tọa lạc tại xóm B, thôn C, xã G, huyện L, tỉnh Bình Thuận. Tuy nhiên theo kết quả đo đạc tại Trích đo bản đồ địa chính số 09-2025, ngày 27/5/2025, của Chi nhánh Văn phòng Đ thể hiện: đất mà các bên đã xác lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết, xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì trên thực tế chỉ có diện tích là 2.6408,6m<sup>2</sup>, trong đó gồm có 19.061m<sup>2</sup> đất đã được giao cho Công ty B, còn lại 7.347,6m<sup>2</sup> đất thì các bên thừa nhận chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy mục đích hợp đồng đặt cọc mà ông A, bà H và ông T, bà T1 đã xác lập ngày 25/4/2024 nêu trên là không thể thực hiện được, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty B, vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Do đó, hợp đồng đặt cọc mà ông A, bà H và ông T, bà T1 đã xác lập ngày 25/4/2024 bị vô hiệu, căn cứ theo quy định tại các điểm c khoản 1 Điều 117, các Điều 122, 123, khoản 1 Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.1.3]. Hợp đồng đặt cọc mà ông A, bà H và ông T, bà T1 đã xác lập ngày 25/4/2024 bị vô hiệu. Do đó không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm các giao dịch này được xác lập; các bên có nghĩa vụ trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại các khoản 1, 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, ông A yêu cầu giải quyết buộc ông T, bà T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông A, bà HT 250.000.000đồng tiền đặt cọc đã thanh toán vào ngày 25/4/2024 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

*[3.2]. Đối với yêu cầu của ông A về việc giải quyết buộc ông T, bà T1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông A, bà H thiệt hại phát sinh trong hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã xác lập vào ngày 25/4/2024, tương ứng với số tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc 250.000.000đồng tính từ ngày 25/4/2024 cho đến nay với mức lãi suất theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử nhận định:*

[3.2.1]. Hợp đồng đặt cọc mà ông A, bà H và ông T, bà T1 đã xác lập ngày 25/4/2024 bị vô hiệu. Do đó không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm các giao dịch này được xác lập; các bên có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại theo mức độ lỗi của mình, căn cứ theo quy định tại các khoản 1, 4 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.2.2]. Các bên thừa nhận: ngày 28/5/2024, ông A, bà H đã yêu cầu ông T, bà T1 có nghĩa vụ trả 20.000.000đồng tiền vay này nhưng ông T, bà T1 không thực hiện. Do đó thiệt hại trong hợp đồng đặt cọc mà ông A, bà H và ông T, bà T1 đã xác lập ngày 25/4/2024 được tính là số tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc 250.000.000đồng tính từ ngày chậm trả 28/5/2024 cho đến nay (01 năm 01 tháng 02 ngày) với mức lãi suất theo quy định tại

khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 là 10%/năm. Theo đó thiệt hại được tính như sau: 250.000.000đồng x 10%/năm x (1+ 32/365)năm = 27.192.000đồng.

[3.2.3]. Tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc; các bên đều biết đất thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng có một phần đã được giao cho Công ty B nhưng các bên vẫn đồng ý xác lập hợp đồng đặt cọc. Do đó mức độ lỗi của các bên là ngang nhau trong việc dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu; mỗi bên có nghĩa vụ chịu 50% thiệt hại phát sinh. Vì vậy, ông T, bà T1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông A, bà H 13.596.000đồng (27.192.000đồng : 2) thiệt hại phát sinh. Do đó yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông A chỉ có căn cứ và được chấp nhận một phần đối với số tiền là 13.596.000đồng; phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông A đối với số tiền 13.596.000đồng còn lại là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

*[3.3]. Đối với yêu cầu của ông A về việc giải quyết buộc ông T, bà T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông A, bà H 20.000.000đồng tiền vay gốc phát sinh trong hợp đồng vay tài sản mà hai bên đã xác lập ngày 25/4/2024. Hội đồng xét xử nhận định:*

[3.3.1]. Tại phiên tòa, ông A, bà H cho rằng: Ngày 25/4/2024, sau khi thanh toán tiền đặt cọc; ông A, bà H đã cho ông T, bà T1 vay 20.000.000đồng để ông T, bà T1 trả tiền môi giới cho ông L; hai bên không thỏa thuận thời hạn vay và trả lãi. Tại phiên tòa; ông L, ông T, bà T1 thừa nhận: trước khi xác lập hợp đồng đặt cọc, ông T, bà T1 và ông L thỏa thuận thống nhất ông T, bà T1 có nghĩa vụ trả tiền môi giới cho ông L; tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc, ông T, bà T1 có mượn của ông A 20.000.000đồng để trả tiền môi giới cho ông L và ông A đã giao số tiền này. Do đó có căn cứ xác định được: Ngày 25/4/2024, ông A, bà H và ông T, bà T1 đã xác lập hợp đồng dân sự vay tài sản; ông A, bà H đã cho ông T, bà T1 vay số tiền 20.000.000đồng để trả tiền môi giới cho ông L và ông A đã giao số tiền này; hợp đồng vay tài sản mà các bên đã xác lập là hợp đồng không có kỳ hạn và không có lãi.

[3.3.2]. Mặc dù ông T, bà T1 cho rằng: Vài ngày sau khi ông A giao 20.000.000đồng tiền vay thì có ông D và ông K đến yêu cầu ông T, bà T1 trả thêm tiền môi giới; ông T đã liên hệ với ông A và hai bên thỏa thuận lại, thống nhất ông A có nghĩa vụ trả tiền môi giới cho ông L, còn ông T có nghĩa vụ trả tiền môi giới cho ông D và ông K. Tuy nhiên ông A khẳng định hai bên không có thỏa thuận này. Ông T, bà T1 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó ý kiến này của ông T, bà T1 không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3.3.3]. Ông T, bà T1 thừa nhận đến nay chưa trả 20.000.000đồng tiền vay này cho ông A, bà H. Vì vậy, yêu cầu của ông A về việc giải quyết buộc ông T, bà T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông A, bà H 20.000.000đồng tiền vay gốc là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 463 và khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015, các Điều 27, 37 Luật hôn nhân và gia đình nên được chấp nhận.

[3.4]. Đối với yêu cầu của ông A về việc giải quyết về việc giải quyết buộc ông T, bà T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông A, bà HT tiền lãi phát sinh trên 20.000.000đồng tiền vay gốc tính từ ngày 25/4/2024 đến nay. Hội đồng xét xử nhận định:

[3.4.1]. Hợp đồng vay tài sản mà ông A, bà H và ông T, bà T1 đã xác lập ngày 25/4/2024 là hợp đồng vay không có kỳ hạn và không có lãi. Các bên thừa nhận: ngày 28/5/2024, ông A, bà H đã yêu cầu ông T, bà T1 có nghĩa vụ trả 20.000.000đồng tiền vay này nhưng ông T, bà T1 không thực hiện. Do đó có đủ cơ sở xác định ông T, bà T1 chậm trả tiền vay từ ngày 28/5/2024. Căn cứ theo quy định tại Điều 357 và khoản 4 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015: ông A, bà H có quyền yêu cầu trả tiền lãi phát sinh trên số tiền chậm trả 20.000.000đồng, với mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 (không quá 10%/tháng), tương ứng với thời gian chậm trả từ ngày 28/5/2024 cho đến nay (01 năm 01 tháng 02 ngày). Theo đó, tiền lãi được tính như sau:  $20.000.000\text{đồng} \times (01 + 32/365)\text{năm} \times 10\%/năm = 2.175.000\text{đồng}$ .

[3.4.2]. Vì vậy, phần yêu cầu trả tiền lãi của ông A đối với tiền lãi tính từ ngày 28/5/2024 cho đến nay tương ứng với số tiền 2.175.000đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 357, 463, khoản 4 Điều 466, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 và các Điều 27, 37 Luật hôn nhân và gia đình nên được chấp nhận; phần yêu cầu trả tiền lãi của ông A đối với tiền lãi tính từ ngày 25/4/2024 cho đến ngày 28/5/2024, tương ứng với số tiền 180.000đồng ( $20.000.000\text{đồng} \times (33/365)\text{năm} \times 10\%/năm = 180.000\text{đồng}$ ) là không có căn cứ, không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

#### [4] Về chi phí tố tụng:

Yêu cầu của ông A được chấp nhận một phần. Do đó cần căn cứ khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Buộc ông A và vợ chồng ông T, bà T1 mỗi bên có nghĩa vụ chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí tố tụng trong vụ án.

#### [5] Về án phí:

Yêu cầu của ông A được chấp nhận một phần. Do đó cần căn cứ khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Buộc ông A có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của ông A không được chấp nhận, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp; buộc ông T, bà T1 có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của ông A được chấp nhận.

#### [6] Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Yêu cầu của ông A được chấp nhận một phần. Do đó cần tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 15/2024/QĐ-BPKCTT, ngày 23/10/2024, của Tòa án nhân dân huyện L, về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” để đảm bảo việc thi hành án.

*[7] Về ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Bình Thuận:*

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L về việc đề nghị giải quyết là có căn cứ nên cần chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **Căn cứ vào:**

- Các khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; các Điều 158, 166, 229, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điểm c khoản 1 Điều 117; các Điều 122, 123; các khoản 1, 2, 4 Điều 131; khoản 1 Điều 408; các Điều 357, 463; các khoản 1, 4 Điều 466 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Các Điều 27, 37 Luật hôn nhân và gia đình;

- Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

### **Tuyên xử:**

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông A: Buộc ông T, bà T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông A, bà H tổng số tiền là 285.771.000đồng (*Hai trăm tám mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi một ngàn đồng; Trong đó gồm 250.000.000đồng tiền đặt cọc, 13.596.000đồng thiệt hại phát sinh, 20.000.000đồng tiền vay gốc và 2.175.000đồng tiền lãi*).

[2]. Không chấp phần yêu cầu của ông A về việc buộc ông T, bà T1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho ông A, bà H số tiền 13.596.000đồng (*Ngoài 13.596.000đồng thiệt hại đã được chấp nhận nêu trên*).

[3]. Không chấp phần yêu cầu của ông A về việc buộc ông T, bà T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông A, bà HT 180.000đồng tiền lãi phát sinh trên 20.000.000đồng tiền vay gốc, tính từ ngày 25/4/2024 đến ngày 28/5/2024.

[4]. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông A có nghĩa vụ chịu 2.310.500đồng (*Hai triệu ba trăm mười ngàn năm trăm đồng*) chi phí tố tụng trong vụ án; khấu trừ vào 4.621.000đồng tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp; sau khi khấu trừ, ông A đã nộp đủ chi phí tố tụng trong vụ án.

Buộc ông T, bà T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông A 2.310.500đồng (*Hai triệu ba trăm mười ngàn năm trăm đồng*) chi phí tố tụng trong vụ án.

[5]. Về án phí:

Buộc ông T, bà T1 có nghĩa vụ liên đới nộp 14.289.000đồng (*Mười bốn triệu hai trăm tám mươi chín ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông A có nghĩa vụ chịu 689.000đồng (*Sáu trăm tám mươi chín ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ vào 6.250.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005989, ngày 06/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Thuận; sau khi khấu trừ, ông A được trả lại 5.561.000đồng (*Năm triệu năm trăm sáu mươi một ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp.

[6]. 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 (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án Dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[7]. Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 15/2024/QĐ-BPKCTT, ngày 23/10/2024, của Tòa án nhân dân huyện L, về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”.

[8]. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai. Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa đều có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án - Ngày 30/6/2025 (*Đã giải thích quyền kháng cáo*).

**Nơi nhận:**

- VKSND huyện L;
- Các đương sự;
- CC THADS huyện L;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

**Hồ Văn Khánh**