

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 – CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 14/2025/DS-ST
Ngày 18-7-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc và tranh chấp hợp đồng vay
tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tạo

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quốc Diện

Ông Nguyễn Tấn Lộc

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Văn Mil – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Trong ngày 18 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 343/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 146/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 337/2025/QĐST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Ngô Nhật H**, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 282 đường Lý Thường Kiệt, khóm 5, phường T, tỉnh Cà Mau.

Cư trú tại: Số 149 đường số 08, khóm 17, phường A, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H là:

1. Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1978 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 83 đường Dương Thị Cẩm Vân, khóm 5, phường T, tỉnh Cà Mau.

2. Ông **Trần Đông H**, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đường Cày, xã P, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông **Võ Thanh H1**, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã L, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06 tháng 5 năm 2024 và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguyên đơn bà Ngô Nhật H trình bày yêu cầu khởi kiện:

Từ tháng 11/2021 đến tháng 3/2022 bà H có cho ông H1 vay tổng số tiền là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng), hai bên tự thoả thuận lãi suất là 3%/tháng, vay không kỳ hạn. Để đảm bảo cho việc trả nợ của ông H1 nên giữa hai bên có lập hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất ở ấp Năm Đám, xã Lương Thế Trân, tỉnh Cà Mau, cụ thể như sau:

1. Lần thứ nhất: Ngày 13 tháng 11 năm 2021, vay 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng), hai bên tự thoả thuận lãi suất là 3%/tháng, vay không kỳ hạn. Việc vay này hai bên có lập “Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, sau khi vay cho đến nay ông H1 không trả vốn và lãi.

2. Lần thứ hai: Ngày 06 tháng 3 năm 2022, vay 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng), hai bên tự thoả thuận lãi suất là 3%/tháng, vay không kỳ hạn. Lần vay này ông H1 có làm biên nhận với nội dung “Tôi Võ Thanh H1 có chuyển nhượng đất và nhà cho Ngô Nhật H, số tiền 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) nhà ở cầu Lương Thế Trân (ấp Năm Đám)” và biên nhận số tiền 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) này đã bao gồm số tiền vay lần thứ nhất là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng), sau khi vay cho đến nay ông H1 không trả vốn và lãi.

Từ những lý do nêu trên, nên bà Ngô Nhật H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/11/2021 và biên nhận có nội dung chuyển nhượng đất giữa bà H với ông H1 ngày 06/3/2022. Đồng thời, bà H yêu cầu giải quyết buộc ông H1 trả tổng số tiền vốn vay và lãi suất tạm tính đến ngày khởi kiện là 269.093.000 đồng (Hai trăm sáu mươi chín triệu không trăm chín mươi ba nghìn đồng), trong đó vốn vay là 180.000.000 đồng và lãi suất là 89.093.000 đồng.

Bị đơn là ông Võ Thanh H1 Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, hết thời hạn pháp luật quy định mà ông H1 không có văn bản trả lời cho Tòa án; Tòa án tổng đạt thông báo về phiên họp và hòa giải 02 lần nhưng ông H1 vẫn không có mặt nên Tòa án không tiến hành hòa giải được, quy định tại khoản 1 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn bảo lưu yêu cầu như trình bày trên. Tuy nhiên, phía nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất của 02 khoản vay nói trên kể từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 20%/năm với số tiền lãi là 125.594.000 đồng (Một trăm hai mươi năm triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn đồng). Tổng cộng vốn vay và lãi suất tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 305.594.000 đồng (Ba trăm lẻ năm triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn đồng), yêu cầu ông H1 phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền này cho bà H.

Bị đơn vắng mặt và cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

Tòa án đã tổng đạt giấy triệu tập và quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn hợp lệ 02 lần nhưng đương sự vẫn vắng mặt, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với bị đơn là ông Võ Thanh H1.

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:

Bà Ngô Nhật H khởi kiện ông Võ Thanh H1 yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/11/2021 và biên nhận có nội dung chuyển nhượng đất giữa bà H với ông H1 ngày 06/3/2022. Đồng thời, bà H yêu cầu giải quyết buộc ông H1 trả tổng số tiền vốn và lãi suất còn nợ nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Bị đơn ông Võ Thanh H1 có địa chỉ cư trú tại ấp Năm Đảm, xã Lương Thê Trân, tỉnh Cà Mau. Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cà Mau thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Nhật H đối với ông Võ Thanh H1: Bà Ngô Nhật H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/11/2021 và biên nhận có nội dung chuyển nhượng đất giữa bà H với ông H1 ngày 06/3/2022 do đây là hợp đồng giả cách. Đồng thời, bà H yêu cầu giải quyết buộc ông H1 trả tổng số tiền vốn vay và lãi suất tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 305.594.000 đồng (Ba trăm lẻ năm triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn đồng), trong đó vốn vay là 180.000.000 đồng và lãi suất là 125.594.000 đồng. Xét thấy, việc ông H1 với bà H có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 13/11/2021 là thực tế có xảy ra vì bà H có cung cấp cho Tòa án 01 giấy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/11/2021 và 01 biên nhận có nội dung chuyển nhượng đất giữa bà H với ông H1 ngày 06/3/2022 và ông H1 có ký tên.

Do ông Võ Thanh H1 đã được Tòa án tổng đạt các văn bản theo đúng quy trình luật tố tụng dân sự quy định nhưng ông Võ Thanh H1 vẫn không có ý kiến trình bày quan điểm hay không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đến Tòa án tham gia phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và đã được triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt không lý do. Nên ngoài việc xét xử vắng mặt ông Võ Thanh H1, Tòa án chấp nhận chứng cứ do nguyên đơn

cung cấp và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận toàn bộ. Do đó, tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/11/2021 và biên nhận có nội dung chuyển nhượng đất giữa bà H với ông H1 ngày 06/3/2022. Buộc ông Võ Thanh H1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Ngô Nhật H số tiền vốn vay và lãi suất tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 305.594.000 đồng (Ba trăm lẻ năm triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn đồng), trong đó vốn vay là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) và lãi suất là 125.594.000 đồng (Một trăm hai mươi năm triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày bà Ngô Nhật H có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp ông Võ Thanh H1 chậm thanh toán tiền cho bà Ngô Nhật H thì hàng tháng ông Võ Thanh H1 còn phải chịu thêm khoản lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thanh toán tại thời điểm thi hành án.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 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; Do yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Nhật H được chấp nhận toàn bộ nên ông Võ Thanh H1 phải chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.280.000 đồng (Mười lăm triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng).

Bà Ngô Nhật H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bà H có dự nộp tiền tạm ứng án phí 7.027.000 đồng (Bảy triệu không trăm hai mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013445 ngày 12/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau) được nhận lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 147, 264, 266, 267, 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 423, 427, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Nhật H. Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/11/2021 và biên nhận có nội dung chuyển nhượng đất giữa bà H với ông

H1 ngày 06/3/2022. Buộc ông Võ Thanh H1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Ngô Nhật H số tiền vốn vay và lãi suất là 305.594.000 đồng (Ba trăm lẻ năm triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn đồng), trong đó vốn vay là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) và lãi suất là 125.594.000 đồng (Một trăm hai mươi năm triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày bà Ngô Nhật H có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp ông Võ Thanh H1 chậm thanh toán tiền cho bà Ngô Nhật H thì hàng tháng ông Võ Thanh H1 còn phải chịu thêm khoản lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thanh toán tại thời điểm thi hành án.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch buộc ông Võ Thanh H1 phải chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.280.000 đồng (Mười lăm triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng).

Bà Ngô Nhật H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bà H có dự nộp tiền tạm ứng án phí 7.027.000 đồng (Bảy triệu không trăm hai mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013445 ngày 12/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Cà Mau) được nhận lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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.

3. Án xử sơ thẩm, đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 4 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 4 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tạo