

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÙ CÙ
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Bản án số: 02/2025/DS-ST

Ngày 11 tháng 6 năm 2025

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và hợp đồng vay tài
sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÙ CÙ, TỈNH HƯNG YÊN
*Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Tuấn-Thẩm phán

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Dũng và ông Nguyễn Văn Hiệu.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hùng-Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân huyện Phù Cù, tỉnh Hưng Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Cù, tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa: Ông Trần Trí Dũng-Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phù Cù, tỉnh Hưng Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2024/TLST-DS ngày 04/12/2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2025/QĐXX-ST ngày 20 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1988-Có mặt.

Địa chỉ: thôn T, xã Q, huyện P, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Vũ Thanh B, sinh năm 1981-Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố A, phường A, thành phố H, tỉnh H.

Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1972-Có mặt.

Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1971-Có mặt.

Cùng địa chỉ: thôn D, xã Đ, huyện P, tỉnh H.

Người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng: Anh Phạm Văn H, sinh năm 1992-Vắng mặt.

Địa chỉ: thôn T, xã B, thành phố H, tỉnh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Căn cứ các chứng cứ đã thu thập, lời khai của nguyên đơn, bị đơn, nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị X không có quan hệ gì, ông C biết ông N, bà X qua anh Phạm Văn H. Anh H nói với ông C là ông N, bà X đang cần vốn để làm ăn nên khi ông N, bà X hỏi vay tiền ông C, ông C nhất trí cho vay, lần đầu tiên ông C cho vay 200.000.000 đồng vào ngày 13/12/2022, ông N, bà X vay để mua cám. Ông N, bà X nói là thế chấp mảnh đất 100 m² đang thế chấp tại ngân hàng cho ông C để ông C cho vay tiền nên hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc đề ngày 13/12/2022.

Ngày 14/12/2022, ông N, bà X lại hỏi vay ông C số tiền 300.000.000 đồng nữa để mua cám chăn nuôi, ông C nhất trí cho vay số tiền này, như vậy đến ngày 14/12/2022, ông N, bà X đã vay của ông C số tiền là 500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn trả nợ là hai tháng, lãi suất là 12%/năm nhưng chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Ông N, bà X nói với ông C nếu không trả được nợ như đã thỏa thuận thì sẽ bán mảnh đất 100 m² cho ông C, vì vậy ông C và ông N, bà X đã ký Hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2022, hai bên cũng thống nhất là hủy Hợp đồng đặt cọc đã ký trước đó là ngày 13/12/2022 đi.

Trước khi đến hạn trả nợ, ông N, bà X đã trả ông C được 15.000.000 đồng gồm 10.000.000 đồng tiền gốc và 5.000.000 đồng tiền lãi, ông N nhờ người khác chuyển khoản vào tài khoản của ông C, ông C không nhớ người đã chuyển cho ông C. Đến hạn phải trả nợ, ông N, bà X không trả được nợ như đã thỏa thuận, ông C xuống gặp ông N, bà X thì ông N, bà X khất sẽ trả nợ sau. Sau đó ông N, bà X vẫn có tiền chăn nuôi nên ông C hỏi thì ông N, bà X nói là đã bán mảnh đất mà ông N, bà X đã ký trong hợp đồng đặt cọc với ông C cho người khác. Ông C thấy vậy thì cũng chấp nhận không có ý kiến gì, ông N, bà X nói với ông C đợi bán được lúa lợn này thì sẽ trả cho ông C 200.000.000 đồng, bán lúa lợn sau sẽ trả nốt 300.000.000 đồng cho ông C nên ông C cũng nhất trí. Tuy nhiên khi bán được lúa lợn đầu tiên, ông N, bà X chỉ trả ông C được khoảng 15.000.000 đồng gồm 10.000.000 đồng tiền gốc và 5.000.000 đồng tiền lãi, cũng trả qua tài khoản người khác vào tài khoản của ông C. Ông C đã gặp ông N, bà X và yêu cầu phải trả nợ cho ông C nhưng ông N, bà X cứ hứa hẹn trả nợ cho ông C rồi lại không trả nữa.

Đến ngày 03/02/2024, do ông N, bà X không trả được hết nợ cho ông C và đã bán mảnh đất mà ông C đã đặt cọc của ông N, bà X nên ông C và ông N, bà X đã chốt nợ với nhau. Theo tính toán của hai bên thì đến ngày 03/02/2024, ông N, bà X vẫn còn nợ ông C số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận mức lãi là 12%/năm, ông N, bà X sẽ trả nợ dần cho ông C vào ngày 05 dương lịch hàng tháng, bắt đầu từ ngày 05/3/2024, mỗi tháng là 10.000.000 đồng tiền gốc và 5.000.000 đồng tiền lãi. Hai bên lập văn bản đề ngày 03/02/2024, phần chữ đánh máy là do ông C tự đánh, phần chữ viết là chữ bà X viết. Hôm đó có vợ chồng ông N, ông C và anh H. Sau ngày 03/02/2024, ông N, bà X còn trả cho ông C được một vài lần nữa, có lần thì con trai ông N chuyển, còn lại đều do người khác chuyển, cụ thể ông C không nhớ là bao nhiêu, ông C cam đoan không lần nào ông N, bà X trả tiền trực tiếp cho ông C. Cho đến ngày 22/4/2025, ông N, bà X mới trả ông C được

khoảng 6 hoặc 7 lần, khoảng từ 80.000.000 đồng đến 110.000.000 đồng, trong đó gốc khoảng 60.000.000 đồng đến khoảng 70.000.000 đồng, lãi khoảng 30.000.000 đồng đến 35.000.000 đồng.

Do ông N, bà X không trả nợ cho ông C như đã thỏa thuận nên ông C khởi kiện yêu cầu ông N, bà X phải trả lại cho ông C toàn bộ số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền này theo mức lãi suất 12%/năm tính từ 05/3/2024 cho đến nay. Ông C đề nghị Tòa án trừ số tiền đã trả gốc khoảng 60.000.000 đồng đến khoảng 70.000.000 đồng vào số tiền gốc đã đặt cọc.

Đồng thời yêu cầu ông N, bà X phải trả ông C số tiền do đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2022 như hai bên đã thỏa thuận là 500.000.000 đồng.

Về hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2022, ông C yêu cầu Tòa án chấm dứt Hợp đồng đặt cọc và không yêu cầu bồi thường gì về việc chấm dứt hợp đồng.

Ngoài ra ông C không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn trình bày:

Năm 2022, do ông N, bà X cần tiền để chăn nuôi nên ông N, bà X đã phải vay vốn của Ngân hàng, không biết tại sao ông C và ông H biết được số điện thoại của ông N, bà X nên đã liên hệ với ông N, bà X là ông C, ông H có thể đáo hạn ngân hàng được để giúp ông N, bà X vay được số tiền nhiều hơn. Do đang cần tiền để chăn nuôi nên ông N, bà X đã nhất trí nhờ ông C, ông H làm thủ tục đáo hạn và vay ngân hàng giúp ông N, bà X. Tại thời điểm đó, diện tích đất 100 m² tại thửa 191, tờ bản đồ 31 tại thôn D, xã Đ, huyện P, tỉnh H thể hiện trong Hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2022 ông N, bà X đang thế chấp tại Ngân hàng, ông C, ông H biết việc đất đang thế chấp tại ngân hàng. Sau đó do ông C, ông H không thực hiện được việc đáo hạn ngân hàng nên ông N, bà X cũng không vay ngân hàng được như ông C, ông H nói. Trong thời gian chờ vay được tiền, do cần vốn để chăn nuôi nên ông N, bà X hỏi vay ông C tiền, ông C nhất trí cho ông N, bà X vay lần đầu là 300.000.000 đồng, việc vay này có giấy tờ vay, hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau lãi là 3000 đồng/triệu/ngày, không thỏa thuận về thời hạn trả nợ.

Khoảng một tháng sau, ông C vẫn không làm được thủ tục đáo hạn như đã nói ở trên nên ông N, bà X lại hỏi vay thêm tiền của ông C số tiền là 200.000.000 đồng. Ông C lại tiếp tục cho ông N, bà X vay 200.000.000 đồng việc vay lần này không có giấy tờ gì, hai bên thỏa thuận miệng lãi là 3000 đồng/triệu/ngày. Ông C chuyển vào tài khoản của bà X là 173.000.000 đồng còn trừ 27.000.000 đồng vào tiền lãi của khoản vay 300.000.000 đồng đã cho vay lần trước.

Cộng cả hai lần, ông N, bà X đã vay của ông C là 500.000.000 đồng tiền gốc. Tuy nhiên đến lần vay 200.000.000 đồng, ông C nói là để đảm bảo khoản vay thì ông N, bà X phải ký Hợp đồng đặt cọc với ông C cho chắc chắn. Do ông C nói vậy nên ngày 14/12/2022, ông N, bà X và ông C đã ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông C đã cung cấp cho Tòa án. Ông N, bà X xác định ông N, bà X chỉ vay tiền ông C chứ không phải bán đất cho ông C, việc ông N, bà X ký Hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2022 thực tế là để ông C cho ông N, bà X vay tiền chứ không phải là Hợp đồng đặt cọc để ông N, bà X bán đất.

Đến ngày 14/12/2022, ông N, bà X khẳng định ông N, bà X đã vay của ông C tổng số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng chẵn), theo mức lãi

suất là 3000 đồng/triệu/ngày. Sau ngày 14/12/2022, ông N, bà X đã trả lãi cho ông C theo thỏa thuận vào tháng 01/2023 số tiền là 45.000.000 đồng, ông C trực tiếp nhận tiền, do bà X đưa, việc ông C nhận số tiền lãi này hai bên không có giấy tờ gì.

Sau đó ông N, bà X chỉ nhớ đã đưa ông C được tiền lãi khoảng 2 hoặc 3 lần nữa mỗi lần là 45.000.000 đồng, đưa trực tiếp cho ông C, không có giấy tờ gì.

Ngoài ra, có lần ông N, bà X đã nhờ tài khoản của anh Bùi Đình L ở thôn Đ, xã Đ, huyện P, tỉnh H chuyển vào tài khoản của ông C số tiền lãi là 25.000.000 đồng, do ông N trực tiếp chuyển.

Chuyển qua tài khoản của anh Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1993, ở thôn D, xã Đ là con trai ông N, bà X vào tài khoản của ông C số tiền lãi là 50.000.000 đồng.

Đầu năm 2024, ông N, bà X chuyển từ tài khoản của bà X vào tài khoản ông C 3 hoặc 4 lần tổng số khoảng 25.000.000 đồng.

Đến ngày 03/02/ 2024, tại gia đình ông N, bà X, có vợ chồng ông N, ông C, ông H là bạn ông C, hai bên đã thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2022, đồng thời hai bên xác định ông N, bà X còn nợ ông C số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng chẵn), hai bên cũng thỏa thuận mức lãi suất là 12%/năm tính từ ngày 03/02/2024, ông N, bà X có nghĩa vụ trả dần số nợ gốc và lãi hàng tháng mỗi tháng là 10.000.000 đồng tiền gốc và 5.000.000 đồng tiền lãi. Việc thỏa thuận này thể hiện trong Biên bản xác nhận đề ngày 03/02/2024 ông C đã cung cấp cho Tòa án. Sau khi thỏa thuận, tháng 8/2024, ông N, bà X trả ông C được 20.000.000 đồng, chuyển tiền từ tài khoản của bà X vào tài khoản của Công. Sau đó ông N, bà X khó khăn nên ông N, bà X không trả được như thỏa thuận ngày 03/02/2024. Tổng số ông N, bà X đã trả ông C được khoảng 200.000.000 đồng.

Cho đến nay, ông N, bà X khẳng định ông N, bà X còn nợ ông C số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng chẵn) và lãi của số tiền này theo mức là 12%/năm tính từ ngày 03/02/2024 cho đến nay.

Về việc ông C khởi kiện ông N, bà X có quan điểm như sau:

- Ông N, bà X cũng nhất trí chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2022 giữa ông N, bà X và ông C vì hai bên đã nhất trí chấm dứt Hợp đồng vào ngày 03/02/2024 rồi, đất ông N, bà X cũng bán rồi.

- Ông N, bà X xác định ông N, bà X còn nợ ông C số nợ gốc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng chẵn) nên ông N, bà X sẽ trả ông C số nợ này với mức lãi như ông C yêu cầu là 12%/năm nhưng tính từ ngày 03/02/2024 cho đến nay.

- Ông N, bà X không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông C vì hai bên đã chấm dứt hợp đồng vào ngày 03/02/2024, thực tế ông N, bà X chỉ vay tiền ông C chứ không phải bán đất cho ông C, ông N, bà X đã phải trả lãi tiền vay của ông C.

Về số tiền đã trả: Ông N, bà X đề nghị Tòa án trừ số tiền này vào số tiền lãi theo mức 10%/năm tính từ khi ông N, bà X vay cho đến nay như nguyên đơn yêu cầu, còn thừa thì tính vào số tiền đã trả vào nợ gốc.

Ông N, bà X đã được Tòa án cho xem Biên bản xác nhận đề ngày 03/02/2024 do nguyên đơn cung cấp, bà X xác nhận chữ viết thêm ở trang 02, trang 03 là chữ viết của bà X, ông N, bà X cùng xác nhận Chữ ký, chữ viết Xoài, Nguyễn Thị X và Nhật, Nguyễn Văn N ở trang 03 đúng là chữ ký, chữ viết của ông N, bà X.

Ông N, bà X đã được Tòa án cho xem Hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2022 do nguyên đơn cung cấp, ông N, bà X cùng xác nhận Chữ ký, chữ viết Xoài, Nguyễn Thị X và Nhật, Nguyễn Văn N ở các trang của Hợp đồng này đúng là chữ ký, chữ viết của ông N, bà X.

Ngoài ra ông N, bà X không còn trình bày gì khác.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, bị đơn đều trình bày hai bên đã thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng đặt cọc đề ngày 13/12/2022 và không yêu cầu gì về hợp đồng này.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nhưng yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2022 vô hiệu. Yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng. Về số tiền vay, nguyên đơn trình bày bị đơn đã trả được số tiền nợ gốc khoảng 80.000.000 đồng đến 110.000.000 đồng, nguyên đơn đề nghị trừ số này vào số tiền nợ gốc và yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc còn lại là 390.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền nợ gốc còn lại là 390.000.000 đồng theo mức lãi suất 12%/năm tính từ 05/3/2024 cho đến ngày 11/6/2025 làm tròn năm, tháng là 01 năm 03 tháng.

Bị đơn cũng nhất trí yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2022 vô hiệu. Bị đơn không chấp nhận trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng. Bị đơn xác định vay số nợ gốc là 500.000.000 đồng, bị đơn cho rằng đã trả được 200.000.000 đồng nợ gốc nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh, bị đơn đề nghị đối trừ số tiền đã trả này vào số nợ gốc. Bị đơn nhất trí mức lãi nguyên đơn yêu cầu là 12%/năm trên số nợ gốc chưa trả tính từ ngày 05/3/2024 cho đến nay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ trong quá trình giải quyết vụ án. Người làm chứng đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa nhưng vắng mặt. Vì vậy việc Tòa án xét xử vắng mặt người làm chứng là đúng các quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị áp dụng các Căn cứ các quy định tại các Điều 116, 117, 118, 122, 124, 131, 328, 407, 463, 466, 357 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 68, khoản 4 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 3; 6; Điều 26; khoản 3, 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2022 giữa ông C với ông N, bà X là hợp đồng vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn đối với bị đơn.

Buộc ông N, bà X phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 390.000.000 đồng và lãi suất của số tiền này theo mức 12%/năm tính từ ngày 05/3/2024 cho đến nay.

Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bên nhận đặt cọc phải trả lại số tiền đã đặt cọc và phạt cọc. Nguyên đơn cũng xác định do bị đơn hỏi vay tiền, nguyên đơn nhất trí cho vay hai lần với số tiền là 500.000.000 đồng, do bị đơn nói nếu không trả được nợ như đã thỏa thuận thì sẽ chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nên hai bên đã ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn đã trả được 110.000.000 đồng tiền nợ gốc, số nợ gốc còn lại yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 390.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền nợ gốc là 390.000.000 đồng này theo mức lãi suất 12%/năm tính từ 05/3/2024 cho đến nay.

Bị đơn chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng vô hiệu vì thực tế bị đơn chỉ vay tiền nguyên đơn. Bị đơn xác định đã vay số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng chẵn), đã trả nguyên đơn được khoảng 200.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ để chứng minh số tiền đã trả này. Bị đơn xác định còn nợ số nợ gốc khoảng 300.000.000 đồng và đồng ý trả nguyên đơn số nợ này với mức lãi như nguyên đơn yêu cầu tính từ ngày 05/3/2024 cho đến nay.

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan điểm của bị đơn và các chứng cứ đã thu thập, căn cứ các quy định tại các Điều 26, 68 của Bộ luật tố tụng dân sự thì có căn cứ xác định: Giữa nguyên đơn, bị đơn đã có quan hệ pháp luật vay tài sản với nhau, theo đó nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền là 500.000.000 đồng, sau đó hai bên đã giao kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất một cách giả tạo để che dấu quan hệ pháp luật vay tài sản. Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả tiền phạt cọc, đồng thời yêu cầu bị đơn trả tiền vay, lãi suất của tiền vay, vì vậy xác định đây là quan hệ pháp luật: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”, người khởi kiện là ông C, người bị kiện là ông N, bà X.

[2]. Căn cứ các chứng cứ đã thu thập, thấy rằng:

Ngày 13/12/2022, nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền 200.000.000 đồng, ngày 14/12/2022, nguyên đơn tiếp tục cho bị đơn vay số tiền 300.000.000 đồng để bị đơn sử dụng vào mục đích mua cám chăn nuôi. Bị đơn nói với nguyên đơn nếu không trả được nợ như đã thỏa thuận thì sẽ chuyển nhượng đất cho nguyên đơn

nên hai bên đã ký hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc đề ngày 13/12/2022 rồi hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2022. Do bị đơn không trả được nợ nên ngày 03/02/2024, nguyên đơn, bị đơn đã chốt nợ với nhau, hai bên cùng xác định đến ngày 03/02/2024, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận mức lãi là 12%/năm và bị đơn sẽ trả nợ dần cho nguyên đơn vào ngày 05 dương lịch hàng tháng, bắt đầu từ ngày 05/3/2024, mỗi tháng là 10.000.000 đồng tiền gốc và 5.000.000 đồng tiền lãi.

Căn cứ các quy định tại các Điều 116, 118, 122, 124, 131, 328, 407, 463, 466, 357 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2022 giữa hai bên là hợp đồng vô hiệu do hai bên nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác mà cụ thể là quan hệ vay tài sản là tiền. Do vậy, hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là vô hiệu còn quan hệ vay tài sản giữa hai bên vẫn có hiệu lực pháp luật.

Xét quan hệ vay tài sản giữa hai bên, Hội đồng xét xử nhận định:

Ngày 13/12/2022, nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền 200.000.000 đồng, ngày 14/12/2022, nguyên đơn tiếp tục cho bị đơn vay số tiền 300.000.000 đồng để bị đơn sử dụng vào mục đích mua cám chăn nuôi. Ngày 03/02/2024, nguyên đơn, bị đơn đã chốt nợ với nhau, hai bên cùng xác định đến ngày 03/02/2024, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận mức lãi là 12%/năm và bị đơn sẽ trả nợ dần cho nguyên đơn vào ngày 05 dương lịch hàng tháng, bắt đầu từ ngày 05/3/2024, mỗi tháng là 10.000.000 đồng tiền gốc và 5.000.000 đồng tiền lãi.

Căn cứ những chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn cung cấp thì có đủ căn cứ xác định: Bị đơn đã vay nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng. Sau khi vay, theo nguyên đơn, thì bị đơn đã trả được khoảng bị đơn đã trả được nguyên đơn khoảng 80.000.000 đồng đến khoảng 110.000.000 đồng tiền nợ gốc, bị đơn cho rằng đã trả được khoảng 200.000.000 đồng, hai bên đều thống nhất đối trừ số tiền đã trả này vào số nợ gốc nhưng cả hai bên đều không cung cấp được chứng cứ để chứng minh số tiền đã trả này. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy rằng chỉ có căn cứ xác định bị đơn đã trả được cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 110.000.000 đồng như nguyên đơn thừa nhận, yêu cầu tại phiên tòa và sẽ đối trừ số tiền này vào số tiền nợ gốc, như vậy số tiền nợ gốc bị đơn còn nợ nguyên đơn là 500.000.000 đồng – 110.000.000 đồng = 390.000.000 đồng.

Về yêu cầu tiền lãi: Ngày 03/02/2024, hai bên đã thỏa thuận mức lãi là 12%/năm, bị đơn nhất trí trả lãi số tiền nợ gốc theo mức lãi này mức lãi suất hai bên thỏa thuận phù hợp với quy định của khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự nên chấp nhận yêu cầu tiền lãi của nguyên đơn ở mức lãi suất 12%/năm. Số tiền lãi tạm tính từ ngày 05/03/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 11/6/2025) làm tròn số và làm tròn theo tháng là 01 năm 03 tháng = 390.000.000 đồng x 12%/năm x 01 năm 03 tháng = (46.800.000 đồng + 11.700.000 đồng) = 58.500.000 đồng.

Tổng số tiền nợ gốc, tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 390.000.000 đồng + 58.500.000 đồng = 448.500.000 đồng.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu trả lại tiền đặt cọc, phạt cọc nhưng

căn cứ các quy định tại các Điều 116, 118, 122, 124, 131, 328, 407, 463, 466, 357 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2022 giữa hai bên là hợp đồng vô hiệu do hai bên nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác mà cụ thể là quan hệ vay tài sản là tiền nên hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là vô hiệu còn quan hệ vay tài sản giữa hai bên vẫn có hiệu lực pháp luật.

Vì vậy chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2022 vô hiệu. Hợp đồng vô hiệu do hai bên nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.

Xác định nguyên đơn và bị đơn có quan hệ vay tài sản, theo đó bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 11/6/2025 là 390.000.000 đồng + 58.500.000 đồng = 448.500.000 đồng.

Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền nợ gốc, tiền lãi tạm tính đến ngày 11/6/2025 là: 390.000.000 đồng + 58.500.000 đồng = 448.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[4]. Về án phí: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu được chấp nhận, nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng vay tài sản của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và án phí có giá ngạch đối với số tiền nợ gốc, lãi phải trả cho nguyên đơn.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng nhưng không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận này.

Các vấn đề khác Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 116, 118, 122, 124, 131, 328, 407, 463, 466, 357 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 26, 68, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 3, 6, Điều 26, khoản 3, 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2022 giữa nguyên đơn với bị đơn vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền vay.

2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn C đối với ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị X.

3. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2022 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị X vô hiệu toàn bộ.

4. Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị X phải trả ông Nguyễn Văn C số tiền nợ gốc là 390.000.000 đồng.

Số tiền nợ lãi tạm tính đến ngày 11 tháng 6 năm 2025 là 58.500.000 đồng.

Tổng số tiền nợ gốc, tiền lãi ông N, bà X phải trả cho ông C 448.500.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Các vấn đề khác Hội đồng xét xử không xét.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự không giá ngạch và 21.940.000 đồng tiền án phí dân sự có giá ngạch, tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông N, bà X phải chịu là 22.240.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 24.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào số tiền 21.000.000 đồng tạm ứng án phí ông C đã nộp theo biên lai thu số 0001333 ngày 04/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên (do ông Nguyễn Thanh Bình là người đại diện theo ủy của ông C nộp), ông C còn phải nộp 3.000.000 đồng tiền phí sơ thẩm dân sự.

Trường hợp 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 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.

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên;
- Các đương sự;
- UBND xã, thị trấn;

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

Trần Văn Tuấn

- *Luu.*