

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4- LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **25/2025/DS-ST**

Ngày: 29-9- 2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4- LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Hà Vi**
Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Tuyền**
Ông **Hoàng Xuân Ty**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thúy** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Khu vực 4- Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4- Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* Không tham gia phiên tòa

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm cũ, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 148/TLST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng hợp đồng dân sự vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2025/ QĐST- DS ngày 08 tháng 5 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 18/2025/QĐST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo L và Thông báo mở lại phiên tòa số 01/TB- DS ngày 20 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4- Lâm Đồng giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Đức T**, sinh năm: 1961; Địa chỉ: Số 132 đường Huỳnh Thúc K, phường 2, thành phố Bảo L, tỉnh Lâm Đồng nay là Số 132 đường Huỳnh Thúc K, phường 2 Bảo L, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Đình C**, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số 16, đường Nguyễn Thái B, phường 2, thành phố Bảo L, tỉnh Lâm Đồng nay là Số 16, đường Nguyễn Thái B, phường 2 Bảo L, tỉnh Lâm Đồng;

Bị đơn: Ông **Trình Hữu N** và bà **Bùi Thị S**; Địa chỉ: Số nhà 229 đường Phó Đức Chính, thôn 2, xã Đamb'ri, thành phố Bảo L, tỉnh Lâm Đồng nay là Số nhà 229 đường Phó Đức Chính, thôn 2, phường 2 Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

(Ông Nguyễn Đình C có mặt; bà Bùi Thị S, ông Trình Hữu N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/6/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết Nguyên đơn ông Nguyễn Đức T và và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 07/12/2021 giữa ông Nguyễn Đức T và vợ chồng ông Trịnh Hữu N bà Bùi Thị S có ký kết hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận ông N bà S chuyển nhượng cho ông T diện tích 420m² thuộc thửa đất số 565, tờ bản đồ số 32, xã Đambri, thành phố Bảo L, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp GCNQSD đất cho vợ chồng ông N bà S, giá chuyển nhượng 3,6 tỷ đồng. Ông Nguyễn Đức T đặt cọc trước 200 triệu đồng, quá thời hạn đặt cọc nhưng vợ chồng ông N bà S không thể tách thửa để làm sổ và giao đất cho ông T nên đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, đến năm 2022 hai bên ngồi lại thỏa thuận về việc giải quyết hợp đồng đặt cọc, đã tự nguyện thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc, chuyển đặt cọc thành số tiền vợ chồng ông N bà S vay của ông Nguyễn Đức T tổng số tiền 400.000.000 đồng (bao gồm số tiền Nguyễn Đức T đã đặt cọc và phạt cọc). Đồng thời hai bên thỏa thuận thời hạn mà bà S ông N phải trả là 03 tháng tính từ ngày 06/06/2022 và trả thêm khoản lãi là 1%/tháng, thỏa thuận này được hai bên thống nhất lập thành văn bản là “Giấy biên nhận” ngày 06/6/2022. Từ thời điểm này hai bên đã hiểu hợp đồng đặt cọc không còn nữa đã được hai bên thống nhất giải quyết xong nên ông Nguyễn Đức T không chú trọng cẩn thận trong việc gìn giữ hợp đồng đặt cọc nên nay đã bị thất lạc hiện ông T chưa thể tìm thấy nên không có để giao nộp cho Tòa án.

Nay ông Nguyễn Đức T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N, bà S trả lại số tiền 400.000.000 đồng tiền gốc, ông T không yêu cầu tiền lãi. Đối với việc xác lập hợp đồng đặt cọc giữa ông T với bà S ông N là hoàn toàn đúng các quy định của pháp luật và đã được hai bên tự nguyện thỏa thuận chấm dứt, đến nay không bên nào có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với giao dịch đặt cọc, thỏa thuận giao dịch giữa các bên đều hoàn toàn đúng pháp luật ông T không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không có bất cứ yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Trịnh Hữu N bà Bùi Thị S đã được Tòa án Thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập làm việc nhưng vắng mặt nên không có lời khai.

Tòa án đã tiến hành phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 01/4/2025 nhưng ông N bà S vắng mặt không có lý do, do vậy việc hòa giải không thành.

Tại phiên toà hôm nay, ông Nguyễn Đức T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N, bà S trả lại số tiền 400.000.000 đồng tiền gốc, ông T không yêu cầu tiền lãi.

Bị đơn ông Trịnh Hữu N bà Bùi Thị S vắng mặt nên không có lời trình bày nào.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Trịnh Hữu N bà Bùi Thị S đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả K hay trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền: ông Nguyễn Đức T khởi kiện yêu cầu yêu cầu vợ chồng ông Trịnh Hữu N bà Bùi Thị S, địa chỉ: Số 229, đường Phó Đức Chính, thôn 2, phường 2 Bảo L, tỉnh Lâm Đồng trả cho ông T số tiền nợ vay là 400.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất nên xác định là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*” và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Bảo L nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4- Lâm Đồng giải quyết theo quy định khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a , c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T, đối chiếu tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình thể hiện:

3.1 *Qua xem xét giấy biên nhận ngày 06/6/2022 bản gốc:* thì thấy rằng Ngày 06/6/2022 ông T chốt nợ với vợ chồng ông ông N bà S vay số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn vay kể từ ngày 03 tháng tính từ ngày 06/6/2022 đến hết ngày 06/9/2022; lãi suất vay là 1%/ tháng, tiền lãi trả theo tháng. Giấy biên nhận chỗ người vay ông Trịnh Hữu N kí tên và ghi “ ***chuyển từ tiền cọc đất 2 trăm+ 2 trăm sai hợp đồng thành tiền vay nợ là 400 triệu***”. Ông T cam đoan chữ kí và chữ viết chỗ người vay tiền là do ông N viết và kí tên.

Ông T trình bày quá thời hạn thỏa thuận thì vợ chồng ông N bà S không thực hiện, không trả tiền cho ông T từ ngày 06/9/2022 cho đến nay.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã thông báo thụ lý vụ án, triệu tập ông Trịnh Hữu N bà Bùi Thị S làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, phiên hoà giải với ông T nhưng ông Trịnh Hữu N bà Bùi Thị S vắng mặt không có lý do. Chứng tỏ việc vào ngày 06/6/2022 giữa ông Nguyễn Đức T và vợ chồng ông Trịnh Hữu N bà Bùi Thị S có ký giấy biên nhận để thỏa thuận vợ chồng ông N bà S nợ ông T số tiền vay là 400.000.000 đồng, số tiền này xuất phát từ hai bên thống nhất việc hủy bỏ việc đặt cọc quyền sử dụng đất và số tiền phạt cọc.

Việc thỏa thuận trên là tự nguyện thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc, chuyển số tiền đặt cọc thành số tiền vợ chồng ông N bà S vay của ông Nguyễn Đức T tổng số tiền 400.000.000 đồng (bao gồm số tiền Nguyễn Đức T đã đặt cọc và phạt cọc) là có thật. Đến nay vợ chồng ông N bà S không có lời trình bày nào đã trả số tiền 400.000.000 đồng cho ông T chưa. Trong khi ông T xuất trình được tài liệu chứng cứ có chữ ký của ông Trịnh Hữu N.

Xét thấy việc xác lập hợp đồng đặt cọc giữa ông T với bà S ông N là hoàn toàn đúng các quy định của pháp luật và đã được hai bên tự nguyện thỏa thuận chấm dứt, đến nay không bên nào có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với giao dịch

đặt cọc, thỏa thuận giao dịch giữa các bên đều hoàn toàn đúng pháp luật và việc chuyển từ số tiền phải trả cọc sang tiền vay giữa các bên là không vi phạm pháp luật. Do vậy, quá thời hạn trả nợ ông T yêu cầu vợ chồng ông N bà S có trách nhiệm trả nợ số tiền 400.000.000 đồng là có căn cứ để chấp nhận.

3.2. Ông Nguyễn Đức T không yêu cầu vợ chồng ông N bà S phải trả lãi suất phát sinh nên HĐXX không xem xét.

3.3. Đối với hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất với đất diện tích 420m² thuộc thửa đất số 565, tờ bản đồ số 32, xã Đambri, TP Bảo L, tỉnh Lâm Đồng giữa ông Nguyễn Đức T với vợ chồng ông Trịnh Hữu N bà Bùi Thị S đã thống nhất hủy và chuyển sang nợ vay, ông T không yêu cầu giải quyết gì liên quan đến hợp đồng đặt cọc trên, vợ chồng ông N bà S cũng không có yêu cầu gì nên HĐXX không xem xét.

Do vậy Căn cứ vào Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật dân sự; Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T, buộc vợ chồng ông Trịnh Hữu N bà Bùi Thị S có trách nhiệm phải trả cho ông Nguyễn Đức T số tiền vay là 400.000.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T được chấp nhận nên vợ chồng ông Trịnh Hữu N bà Bùi Thị S phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho ông T là **20.000.000 đồng** theo quy định của pháp luật.

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 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 264, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*” đối với vợ chồng ông Trịnh Hữu N bà Bùi Thị S;

Buộc vợ chồng ông Trịnh Hữu N bà Bùi Thị S có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Đức T với số tiền là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*).

“Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30-9- 2025) 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật, nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.”

2. *Về án phí:* Buộc vợ chồng ông Trịnh Hữu N bà Bùi Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 20.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Đức T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

3. *Về quyền K cáo:* Án xử công khai, Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền K cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền K cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt, niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015 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; Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2015.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND Khu vực 4- Lâm Đồng;
- Thi hành án DS tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng THA dân sự KV 4- Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

ĐÃ KÝ

Trần Thị Hà Vi

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Quế Nguyễn Thị Tài

Trần Thị Hà Vi

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Quế Trần Thị Quế

Trần Thị Hà Vi

