

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 189/2019/DS-PT
Ngày 16-8-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Kim Anh

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 16/8/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 182/2019/TLPT-DS ngày 14/5/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 184/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Hồng V, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 6, ấp Ô, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 169/5/10, đường N, khu phố 2, phường P1, thành phố T, tỉnh Bình Dương và ông Vũ Văn B, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 453/40/19/18, đường L, khu phố 3, phường P2, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 12/6/2018).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trọng M, sinh năm 1965 và bà Phạm Thị M, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1988; địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà B, số 230, đại lộ Bình Dương, phường P2, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 14/6/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ D-Luật sư thuộc Đoàn L tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Công ty L Trách nhiệm hữu

hạn B-Tầng 19, Tòa nhà B, số 230, đại lộ Bình Dương, phường P2, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Trọng M và bà Phạm Thị M.
- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28 tháng 12 năm 2017, ông V và vợ chồng Ông Nguyễn Trọng M, bà Phạm Thị M (gọi tắt là vợ chồng ông bà M) ký “hợp đồng đặt cọc” với nội dung như sau: Vợ chồng ông bà M chuyển nhượng cho ông V phần đất diện tích 119,35m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: **H QSDĐ** do Ủy ban nhân dân huyện B1 (nay thuộc huyện B) cấp cho ông M ngày 15/10/1998; giá chuyển nhượng là 2.246.000.000 đồng; ông V đã đặt cọc cho vợ chồng ông bà M 1.646.000.000 đồng; hai bên hẹn ngày 29/01/2018 ký hợp đồng tại Văn phòng C sẽ giao đủ số tiền còn lại; ông V giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H QSDĐ cấp cho ông M ngày 15/10/1998. Hợp đồng đặt cọc do ông V viết, bản chính ông V giữ, các thông tin theo hợp đồng đặt cọc do ông bà M cung cấp.

Đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông V nhiều lần yêu cầu nhưng vợ chồng ông bà M vẫn không đến Phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/12/2017 giữa ông V với vợ chồng ông bà M, buộc vợ chồng ông bà M phải trả lại cho ông V số tiền đã đặt cọc là 1.646.000.000 đồng và phạt cọc 1.646.000.000 đồng; tổng cộng 3.292.000.000 đồng.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ông bà M có quan hệ quen biết ông V thông qua việc vay vốn Ngân hàng. Ông V là cán bộ của Ngân hàng S-Chi nhánh Bình Dương, Phòng G huyện B. Từ năm 2010 đến năm 2017, ông V là người trực tiếp làm hồ sơ vay và đáo hạn Ngân hàng (nhiều lần) cho vợ chồng ông bà M. Đến tháng 12/2017, do số nợ của vợ chồng ông bà M đã quá hạn nên ông V yêu cầu vợ chồng ông bà M trả nợ cho Ngân hàng nếu không ông V sẽ bị kỷ luật vì để nợ quá hạn. Lợi dụng sự tin tưởng của ông bà M, ông V đã kẹp hợp đồng đặt cọc trong tập giấy tờ đáo hạn và yêu cầu vợ chồng ông bà M ký tên, ông V nói ký để hoàn tất thủ tục trả tiền vay; ông bà M ký tên mà không đọc lại nội dung. Sau khi hoàn tất thủ tục trả nợ Ngân hàng, khi ký giải chấp ông V có đề nghị ông bà M để ông V giữ lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thuận lợi cho các lần vay sau và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M đã cũ, ông V có hứa sẽ dùng mối quan hệ tự làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông M nên ông bà M không lấy lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà M không biết gì về hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2017, cũng không có chuyển nhượng đất cho ông V, không có nhận số tiền 1.646.000.000 đồng của ông V.

Chữ ký và dấu lấn tay của ông bà M trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2017 là giả mạo, thông tin trong hợp đồng về ngày cấp chứng minh nhân

dân của bà M là không đúng (hợp đồng ghi ngày cấp là 17/3/2011, chứng minh nhân dân ghi ngày cấp là 29/7/2016); yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định đối với chữ ký của ông bà M trong hợp đồng đặt cọc.

Ông bà M đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2017, không đồng ý trả tiền cọc và tiền phạt cọc cho ông V.

Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng Văn đối với ông Nguyễn Trọng M và bà Nguyễn Thị M về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2017 giữa ông Phạm Hồng Văn với Ông Nguyễn Trọng M, bà Phạm Thị M.

Buộc ông Nguyễn Trọng M và bà Phạm Thị M có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Phạm Hồng V số tiền đặt cọc 1.646.000.000 đồng (một tỷ, sáu trăm bốn mươi sáu triệu đồng), tiền phạt cọc 1.646.000.000 đồng (một tỷ, sáu trăm bốn mươi sáu triệu đồng), tổng cộng 3.292.000.000 đồng (ba tỷ, hai trăm chín mươi hai triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 10/4/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định kháng nghị số **I/QĐKNPT**-VKS-DS ngày 17/4/2019, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do: Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để giám định chữ ký của bị đơn trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2017, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngày 10/4/2019, bị đơn Ông Nguyễn Trọng M, bà Phạm Thị M kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V.

Kết quả xác minh thu thập chứng cứ bổ sung:

Văn bản số **Q/CCTHADS** ngày 15/7/2019, ý kiến của cơ quan C huyện B: “...Đến ngày 28/12/2017, ông Nguyễn Trọng M và bà Phạm Thị M có nghĩa vụ phải thi hành án tại C các khoản:..thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tiền nợ vay 733.109.355 đồng theo Bản án số **N/2016**/KDTM-ST ngày 21/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện B và Quyết định thi hành án số **X/QĐ-CCTHADS** ngày 22/11/2016...; thanh toán cho bà Nhị Thị P 427.000.000 đồng theo Bản án số **U/2014**/DSST ngày 07/3/2014 của Tòa án nhân dân huyện B1 (nay là thị xã B1); Bản án số **M/2014**/DSPT ngày 12/6/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; tổng số tiền mà ông M, bà M phải thi hành là: 1.160.109.355 đồng, đã nộp vào ngày 28/12/2017...”.

Văn bản số T/2019/TA-CNBC-PGDBB ngày 25/7/2019 ý kiến của Sacombank (Phòng G huyện B): “...Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - Chi

nhánh Bình Dương - Phòng G huyện B (B1 cũ) cấp tín dụng cho ông Nguyễn Trọng M, bà Phạm Thị M số tiền 600.000.000 đồng để bổ sung vốn sửa chữa cơ sở kinh doanh...thời hạn vay 12 tháng trả vốn cuối kỳ, lãi suất 1,15%/tháng...Tài sản thế chấp là đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B1 (nay là huyện B) cấp ngày 15/10/1998 cho ông M. Hồ sơ vay vốn được ông Phạm Hồng V quản lý... ngày 28/12/2017, ông bà M đã đến Ngân hàng thanh toán hết phần vốn 600.000.000 đồng và lãi phát sinh....”

Bản tự khai ngày 26/7/2019 của bà Phạm Thị Sinh (là chị ruột của bà M) khai và giao nộp chứng cứ là giấy mượn tiền ngày 28/12/2017, có nội dung ông Nguyễn Trọng M mượn của bà Phạm Thị S số tiền 1.200.000.000 đồng (không có công chứng, chứng thực).

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ông bà M thực hiện ký hợp đồng đặt cọc, ông V cùng ông bà M đến Ngân hàng và cơ quan C để nộp tiền, lấy bản chính giấy chứng nhận.... và sau đó ông M còn ký các giấy tờ: Đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản, phiếu yêu cầu đo đạc để làm thủ tục đổi giấy chứng nhận (do giấy chứng nhận cấp ở thời điểm chưa chia tách huyện); ngoài ra bằng ghi âm có ghi rõ tiếng nói của ông V yêu cầu ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng, tiếng nói của ông M là không bán đất nữa vì giá rẻ, ông M không nói đã bán và đã nhận bao nhiêu tiền nhưng ông M im lặng trước yêu cầu thực hiện hợp đồng của ông V chứng tỏ đã có việc mua bán và giao nhận tiền....Tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có khai hợp đồng đặt cọc do ông V lập 01 bản, ông V giữ là chưa chính xác, nay xin đính chính lại là hợp đồng lập 02 bản và mỗi người giữ 01 bản.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận chữ ký, chữ viết của ông bà M trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2017, không yêu cầu giám định và đồng thời trình bày: Ông bà M trực tiếp đem tiền trả nợ cho Ngân hàng tại trụ sở Ngân hàng và nộp tiền thi hành án tại cơ quan C huyện B (Bản án số **N/2016/KDTM-ST** ngày 21/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện B và Bản án số **M/2014/DSPT** ngày 12/6/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương); tiền trả nợ do ông bà M vay của bà Phạm Thị S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ D trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể:

Thứ nhất: Ngân hàng Sacombank xác định ông V là người trực tiếp quản lý hồ sơ vay vốn nên ông V phải nắm rõ thông tin của ông bà M, nhưng hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2017, ông V lại ghi sai ngày cấp chứng minh nhân dân của bà M.

Thứ hai: Việc ông V làm đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản không phải chứng cứ chứng minh ông bà M có chuyển nhượng đất cho ông V. Mặt khác, cũng chính ông M ký vào phiếu yêu cầu đo đạc ngày 08/01/2018, yêu cầu

đo đạc thửa đất với mục đích là “đổi sổ đất”, hoàn toàn không có mục đích “chuyển nhượng đất”.

Thứ ba: Phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm thì nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh là nguyên đơn giao nhận tiền cho ông bà M. Ngược lại, ông bà M đã có chứng cứ chứng minh là vay tiền của bà Phạm Thị S để trả nợ Ngân hàng và nộp tiền thi hành án vào ngày 28/12/2017.

Thứ tư: Đoạn ghi âm mà nguyên đơn ông V cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm chỉ thể hiện sự đe dọa của ông V đối với ông bà M, không thể hiện rõ có việc mua bán, số tiền mua bán, tiếng nói là của ông V, ông M chỉ nói không bán và im lặng; nguyên đơn ghi âm không được phép của ông bà M nên đoạn ghi âm không được coi là chứng cứ hợp pháp.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Chứng cứ nguyên đơn khởi kiện là hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2017, chứng cứ này bị đơn lúc cho rằng giả tạo yêu cầu giám định lúc thì thừa nhận ký nhưng cho rằng ký không cho nguyên đơn. Việc trình bày này của bị đơn là không có căn cứ, bị đơn thừa nhận chữ ký, chữ viết trên giấy đặt cọc ngày 28/12/2017 thì phải chịu trách nhiệm. Ngày 28/12/2017, bị đơn có thực hiện việc thanh toán khoản nợ 1.160.000.000 đồng tại cơ quan C huyện B nhưng cho rằng đây là số tiền mượn của bà S (chị gái bà M); chứng cứ này trong quá trình giải quyết của Tòa sơ thẩm bị đơn không cung cấp, không có ý kiến về vấn đề này; hơn nữa, bà S và bà M là chị em ruột nên giấy vay tiền này không có cơ sở chấp nhận. Theo Công văn số O/CCTHADS ngày 15/7/2019 của cơ quan C huyện B thể hiện ngày 28/12/2017 cơ quan C huyện B có làm việc với đại diện Ngân hàng, không làm việc với ông bà M nhưng ông bà M có ký tên vào biên bản về việc thi hành án. Như vậy, có căn cứ xác định ông V đặt cọc tiền cho bị đơn để bị đơn thực hiện nghĩa vụ thi hành án tại cơ quan C huyện B và sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V cầm luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không trả cho bị đơn.

Nguyên đơn cho rằng sau khi ký hợp đồng đặt cọc nguyên đơn có đến Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Còn bị đơn xác định do tin tưởng ông V nên giao giấy tờ cho ông V làm thủ tục đổi sổ đất. Xét thấy, việc thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc không rõ ràng dẫn đến không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên cả hai bên đều có lỗi ngang nhau.

Tòa án cấp sơ thẩm điều tra thu thập, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, xác định lỗi hoàn toàn của bị đơn là chưa phù hợp. Tòa án cấp phúc thẩm đã điều tra thu thập chứng cứ bổ sung nên việc hủy án là không cần thiết. Xét thấy kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B là có cơ sở chấp nhận một phần.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện B theo hướng hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông V khởi kiện bị đơn ông bà M yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/12/2017 giữa ông V với vợ chồng ông bà M, buộc vợ chồng ông M phải trả lại cho ông V số tiền đã đặt cọc là 1.646.000.000 đồng và phạt cọc 1.646.000.000 đồng; tổng cộng 3.292.000.000 đồng. Bị đơn ông bà M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông V và trình bày ông bà M vay tiền Ngân hàng, ông V là cán bộ tín dụng phụ trách việc cho vay đối với ông bà M, ông V lợi dụng sự tin tưởng của ông bà M nên ông bà M có ký vào một số giấy tờ (trong đó có hợp đồng đặt cọc) khi trả nợ và giải chấp tài sản thế chấp (quyền sử dụng đất), thực tế ông bà M không nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng đất cho ông V.

[2] Xét ý kiến của hai bên đương sự và các tài liệu chứng cứ do hai bên cung cấp và do Tòa án thu thập được, thấy rằng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông bà M thừa nhận chữ ký, chữ viết của ông bà M trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2017, do đó “hợp đồng đặt cọc” ký ngày 28/12/2017 giữa ông V và ông bà M là chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nội dung “hợp đồng đặt cọc” ngày 28/12/2017 như sau: *Vợ chồng ông bà M chuyển nhượng cho ông V phần đất diện tích 119,35m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H QSDĐ cấp cho ông M ngày 15/10/1998, giá chuyển nhượng là 2.246.000.000 đồng; ông V đã đặt cọc cho vợ chồng ông bà M 1.646.000.000 đồng; hai bên hẹn ngày 29/01/2018 ký hợp đồng tại Văn phòng C sẽ giao đủ số tiền 600.000.000 đồng còn lại....* Hợp đồng đặt cọc theo mẫu do ông V đưa ra còn có nội dung in sẵn “chuyển nhượng đất và tài sản trên đất” và ràng buộc quyền và nghĩa vụ giữa hai bên; nội dung chính của hợp đồng do ông V viết; hiện tại, ông V giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/6/2019, người đại diện hợp pháp của ông V khai rõ: Hợp đồng đặt cọc do ông V lập 01 bản, sau khi hai bên ký thì ông V giữ; tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện hợp pháp của ông V lại khai hợp đồng đặt cọc lập 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản là mâu thuẫn với lời khai trước đây.

[4] Người đại diện hợp pháp của ông V trình bày là giao 1.646.000.000 đồng cho ông bà M tại nhà vào ngày 28/12/2017 và cùng ông bà M đem nộp tiền thi hành án và nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông V đi đến Chi nhánh Văn phòng Đ xóa đăng ký thế chấp.

Người đại diện hợp pháp của ông bà M không thừa nhận có nhận tiền ông V, tiền trả nợ thi hành án là do vay của bà Phạm Thị S (số tiền vay 1.200.000.000 đồng), bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V giữ

là do khi ông bà M trả nợ Ngân hàng xong thì ông V nói để ông V giữ lại làm thủ tục cho vay theo hợp đồng mới sau này...

[5] Các chứng cứ khác có trong hồ sơ thể hiện:

Bản án số **N/2016/KDTM-ST** ngày 21/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện B (đã có hiệu lực pháp luật) đã buộc ông bà M trả nợ cho S (Phòng G huyện B) số tiền gốc 600.000.000 đồng và tiền lãi 133.109.355 đồng; trường hợp không trả nợ thì phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số L/2013 ngày 26/9/2013 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H cấp cho ông M ngày 15/10/1998, diện tích đất 119,35m²).

Bản án số **M/2014/DSPT** ngày 12/6/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã buộc ông bà M trả nợ cho bà Nhị Thị Phụng 427.000.000 đồng.

Thi hành 02 bản án trên, ngày 24/4/2017, cơ quan C huyện B ban hành Quyết định số D/QĐ-CCTHADS về việc thu giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M ngày 15/10/1998 (diện tích đất 119,35m²); ngày 25/4/2017, S (Phòng G huyện B) giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan C huyện B.

Văn bản số O/CCTHADS ngày 15/7/2019, cơ quan C huyện B xác định “...đến ngày 28/12/2017, ông bà M còn phải thi hành 02 bản án trên với tổng số tiền là 1.160.109.355 đồng; ngày 28/12/2017, cơ quan C có làm việc với đại diện Ngân hàng, không làm việc với ông bà M, tuy nhiên ông bà M có ký tên vào biên lai nộp đủ số tiền 1.160.109.355 đồng...”. Như vậy, ông bà M trình bày là vay tiền của bà Phạm Thị S để cho rằng chính ông bà M trả tiền thi hành án tại cơ quan C huyện B ngày 28/12/2017 là không phù hợp, không đúng với chứng cứ mà Tòa án thu thập tại cơ quan C huyện B.

Văn bản số 09/2019 ngày 25/7/2019, S (Phòng G huyện B) xác định: “...Ngày 28/12/2017, ông bà M đã đến Ngân hàng thanh toán hết phần vốn 600.000.000 đồng và lãi phát sinh Tài sản thế chấp là đất và tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H QSDĐ do cơ quan U huyện B1 cấp ngày 15/10/1998 cho ông M (diện tích đất 119,35m²). Hồ sơ vay vốn được ông Phạm Hồng V quản lý ...”

Như vậy, ông bà M vay tiền tại S (Phòng G huyện B) và thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 119,35m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H cấp cho ông M); ông V phụ trách hồ sơ cho vay của ông bà M. Khi ông bà M không trả được nợ thì Ngân hàng khởi kiện, Tòa án giải quyết tại Bản án số **N/2016/KDTM-ST**, theo đó ông bà M trả nợ cho Ngân hàng gốc và lãi là 733.109.355 đồng; thi hành bản án trên cơ quan thi hành án đã thu giữ giấy tờ thế chấp là bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M (diện tích 119,35m²) ngày 25/4/2017. Do đó, ý kiến của cơ quan C huyện B tại Văn bản số O/CCTHADS rằng cơ quan thi hành án có làm việc với đại diện Ngân hàng, không làm việc với ông bà M, tuy nhiên ông bà M có ký tên vào biên lai nộp đủ số tiền 1.160.109.355 đồng vào ngày 28/12/2017 là phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. S (Phòng G huyện B) cho rằng là ngày 28/12/2017 ông bà M có đến Ngân hàng thanh toán số tiền 600.000.000 đồng và tiền

lãi...chính là thực hiện theo Bản án số N/2016/KDTM-ST mà cơ quan C đang tổ chức thi hành.

[6] Ngoài ra, các bên còn đưa ra chứng cứ là các giấy tờ như: giấy xác nhận tình trạng bất động sản, phiếu yêu cầu đo đạc với những nội dung khác nhau, lúc thì ghi nội dung chuyển nhượng, lúc ghi nội dung đổi sổ đất; băng ghi âm ghi tiếng nói của ông V và ông M thể hiện có việc “mua bán đất” nhưng không rõ ràng về số tiền, số tiền đã nhận, tiếng nói ông V còn thể hiện có sự đe dọa ông M...Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên không ghi rõ ràng về tài sản trên đất chuyển nhượng, tại biên bản xác minh ngày 14/8/2019 của Tòa án thì tài sản trên đất chuyển nhượng bao gồm: Nhà cấp 4 diện tích khoảng 110m², tường rào bao quanh đất xây bằng gạch...

Với những phân tích trên có căn cứ xác định ông bà M có xác lập giao dịch (hợp đồng đặt cọc) với ông V vào ngày 28/12/2017, nhưng sau khi ký thỏa thuận đặt cọc thì ông V không giao tiền trực tiếp cho ông bà M mà giao cho Ngân hàng và cơ quan thi hành án để lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M. Tuy nhiên, ông bà M thực nhận của ông V 1.160.109.355 đồng (tiền nộp cho Ngân hàng và cơ quan thi hành án) hay 1.646.000.000 đồng (theo hợp đồng đặt cọc) thì hai bên chưa chứng minh được rõ ràng. Mặc dù, giá chuyển nhượng đất đến con số lẻ (2.246.000.000 đồng = 119,35m² tức là 18.818.600 đồng/m²), tiền đặt cọc cũng là con số lẻ (1.646.000.000 đồng) là không phù hợp với thực tế giao dịch chuyển nhượng đất tại địa phương, nhưng ông V chứng minh chữ ký của ông bà M trong hợp đồng đặt cọc là số tiền 1.646.000.000 đồng, ông bà M thừa nhận chữ ký của mình và không có chứng cứ nào khác để chứng minh không nhận tiền hoặc nhận bao nhiêu tiền từ ông V; do đó, theo chứng cứ thì ông bà M nhận của ông V số tiền 1.646.000.000 đồng.

Ông V là cán bộ tín dụng phụ trách hồ sơ vay tiền của ông bà M, làm sẵn mẫu hợp đồng đặt cọc, ghi nội dung hợp đồng, lập 01 bản hợp đồng duy nhất và giữ hợp đồng, không giao tiền trực tiếp cho ông bà M và cũng không nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông bà M; do đó, giao dịch giữa ông V và ông bà M xác lập ngày 28/12/2017 không đảm bảo đúng ý chí tự nguyện của ông bà M theo quy định tại khoản 2 Điều 3, điểm b khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015; do đó, giao dịch giữa ông V và ông bà M bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Với phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông bà M; sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/12/2017 giữa ông V và ông bà M bị vô hiệu; buộc ông bà M trả cho ông V 1.646.000.000 đồng, ông V trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà M.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông bà M không thừa nhận có nhận tiền cọc của ông V, Tòa án xác định ông bà M có nhận tiền cọc của ông V và buộc phải trả lại tiền cọc; do đó, ông bà M phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền trả lại cho ông V. Nguyên đơn ông V phải chịu án phí đối với số tiền phạt cọc không được Tòa án chấp nhận.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông bà M không phải chịu.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 3; điểm b khoản 1 Điều 117; các Điều: 122, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 của 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 Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị **số I/2019/QĐKNPT-VKS-DS** ngày 17/4/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Vông Nguyễn Trọng M, bà Phạm Thị M.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng V đối với ông Nguyễn Trọng M và bà Nguyễn Thị M về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố “hợp đồng đặt cọc” ký ngày 28/12/2017 giữa ông Phạm Hồng V với Vông Nguyễn Trọng M, bà Phạm Thị M bị vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Trọng M và bà Phạm Thị M có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Phạm Hồng V số tiền đặt cọc 1.646.000.000 đồng (một tỷ, sáu trăm bốn mươi sáu triệu đồng).

Buộc ông Phạm Hồng V phải trả cho ông Nguyễn Trọng Minh và bà Phạm Thị Minh bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H QSDĐ do cơ qau n U huyện B1 (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Trọng M ngày 15/10/1998 (diện tích theo giấy chứng nhận là 119,35m²).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hồng V về việc yêu cầu ông Nguyễn Trọng M và bà Phạm Thị M phải trả số tiền phạt cọc 1.646.000.000 đồng (một tỷ, sáu trăm bốn mươi sáu triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Hồng V phải chịu 61.380.000 đồng (sáu mươi một triệu, ba trăm tám mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào 49.220.000 đồng (bốn mươi chín triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông Phạm Hồng V đã nộp theo Biên lai thu số S ngày 04/6/2018; ông

Phạm Hồng V còn phải nộp 12.160.000 đồng (mười hai triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền án phí.

Ông Nguyễn Trọng M và bà Phạm Thị M phải chịu 61.380.000 đồng (sáu mươi một triệu, ba trăm tám mươi nghìn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Trọng M và bà Phạm Thị M không phải chịu. Cơ quan C huyện B, tỉnh Bình Dương trả lại cho ông Nguyễn Trọng M và bà Phạm Thị M 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số T, G cùng ngày 17/4/2019.

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, 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T21 huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Đào Minh Đa