TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2023/DS-PT
Ngày: 10-01-2023
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 PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Bùi Thị Duyến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước*:* Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 10 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 150/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 25/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 156/2022/QĐXX-PT ngày 07/12/2022, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:* Bà Phan Thị Ng, sinh năm: 1983 và ông Lê Văn H, sinh năm: 1983; địa chỉ: Thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn D, sinh năm: 1972; địa chỉ: Khu phố 1, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Có mặt

- *Bị đơn:* Ông Bùi Văn Q, sinh năm: 1987 và bà Đỗ Thị H, sinh năm: 1986; địa chỉ: Thôn 1, xã Đường 10, huyện B, tỉnh Bình Phước. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông H Minh Q, sinh năm: 1975; địa chỉ: Số 49, quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Bùi Văn Ch, sinh năm: 1989; địa chỉ: Thôn 4, xã Bình Minh, huyện B, tỉnh Bình Phước. Có mặt

Người kháng cáo: Bị đơn bà Đỗ Thị H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn D trình bày:

Ngày 23/9/2021 vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng có cho ông Bùi Văn Ch vay số tiền 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng), lãi suất thỏa thuận 6%/tháng. Thời hạn trả là 15 ngày. Các bên có làm giấy mượn tiền. Đến ngày 21/10/2021 ông Bùi Văn Ch đã trả cho ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng 800.000.000 đồng tiền gốc. Đến ngày 30/10/2021 ông Bùi Văn Ch gọi điện báo với ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng bị vỡ nợ không thể trả được tiền và đề nghị ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng nhận chuyển nhượng diện tích đất 74,5m^2 thuộc thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 tọa lạc tại thôn 4, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Trên đất có 01 căn nhà gỗ ốp gạch cấp IV diện tích đất chiều ngang hết đất. Diện tích đất đã được UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSDĐ số H 00073, ký ngày 27/6/2007 đứng tên ông Bùi Văn Q để cấn nợ.

Ngày 30/10/2021 ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng và ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên với giá 3.800.000.000 đồng (ba tỷ tám trăm triệu đồng). Hai bên làm giấy nhận cọc viết tay với số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) là khoản tiền chuyển giao nghĩa vụ trả nợ từ ông Bùi Văn Ch là em trai ruột của ông Bùi Văn Q.

Đến ngày 13/11/2021 vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng đã giao cọc thêm cho ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) thành tổng số tiền 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng) và hai bên lập hợp đồng đặt cọc. Các bên có thỏa thuận về việc phạt cọc và được ghi nhận tại điều 4 và điều 5 của hợp đồng đặt cọc. Số tiền còn lại sẽ được thanh toán đủ cho ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H khi hai bên ra công chứng sang tên giấy CNQSDĐ. Sau khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng nhiều lần yêu cầu ông Quyết bà Hoa thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng theo thỏa thuận. Nhưng ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H không đồng ý chuyển nhượng đất và nhà cho vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng mà đổi ý yêu cầu tăng tiền chuyển nhượng.

Việc ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H không thực hiện theo thỏa thuận đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng. Do đó, nay vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 13/11/2021 và giấy nhận cọc lập ngày 30/10/2021, buộc ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H trả lại tiền đặt cọc là 2.400.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 2.400.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 4.800.000.000 đồng.

Bị đơn ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H thống nhất với lời khai của ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng về việc vay tiền giữa ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng và ông Bùi Văn Ch. Do ông Bùi Văn Ch không có khả năng trả nợ nên vợ chồng ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H đồng ý trả thay cho ông Bùi Văn Ch số tiền 2.000.000.000 đồng mà ông Ch đã vay của ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng bằng hình thức là vợ chồng ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H chuyển nhượng diện tích đất 74,5m^2 thuộc thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 tọa lạc tại thôn 4, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Trên đất có 01 căn nhà gỗ ốp gạch cấp IV diện tích đất chiều ngang hết đất. Diện tích đất đã được UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSDĐ số H 00073, ký ngày 27/6/2007 đứng tên ông Bùi Văn Q cho ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng với giá 3.800.000.000 đồng. Sau khi hai bên thống nhất với giá chuyển nhượng là 3.8000.0000.000 đồng thì các bên thống nhất cấn vào số tiền ông Bùi Văn Ch nợ của ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng là 2.000.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.800.000.000 đồng ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng đưa trước cho ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng để vợ chồng ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H rút giấy CNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Phòng giao dịch xã B. Ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng hẹn sang tuần sau. Sau khi thỏa thuận xong thì bà Đỗ Thị H, ông Bùi Văn Q có lập một tờ giấy nhận tiền cọc cho ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng (viết bằng tay). Ngày thỏa thuận các nội dung trên là ngày 30/10/2021. Địa điểm thỏa thuận là tại nhà bố mẹ ông Bùi Văn Q. Trong giấy đặt cọc lập ngày 30/10/2021 có ghi nhận số tiền còn lại hẹn khi nào đi công chứng sẽ hoàn trả đủ. Các bên không thỏa thuận thời hạn cụ thể do giấy CNQSDĐ của ông Bùi Văn Q phải tiến hành đo đạc lại và đổi sang sổ hồng nên không biết chính xác thời gian. Trong thời gian chờ đo đạc thì bà Phan Thị Ng, ông Lê Văn H đưa tiếp số tiền 400.000.000 đồng và yêu cầu ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H ký vào tờ giấy có tiêu đề "hợp đồng đặt cọc" lập ngày 13/11/2021. Đến ngày 03/12/2021 bà Phan Thị Ng gọi điện cho bà Đỗ Thị H, hai bên nói chuyện với nội dung ông H, bà Ng không muốn lấy nhà nữa mà muốn lấy tiền mặt. Sau đó, bà Ng nhiều lần đòi nợ ông Ch. Trong các cuộc nói chuyện giữa bà Phan Thị Ng và bà Đỗ Thị H có nói nội dung: Ông Ch trả tiền mặt cho bà Ngọc, bà Hoa trả số tiền 400.000.000 đồng cho bà Phan Thị Ng thì bà Phan Thị Ng sẽ trả lại giấy đặt cọc. Đến ngày 26/12/2021 bà Ng gọi điện cho bà Hoa với nội dung là sổ sách làm xong chưa làm thủ tục sang tên cho bà Phan Thị Ng, ông H nhưng do bà Ng không thực hiện theo thỏa thuận ban đầu mà quay lại đòi tiền ông Ch nên bà Hoa không đồng ý gắn nợ đất và nhà cho bà Ng nữa. Do bực tức bà Ng nên bà Hoa có nói với bà Ng là "Nếu bà Ng vẫn muốn lấy đất và nhà thì phải đưa cho vợ chồng bà Hoa số tiền 4.200.000.000 đồng". Đến ngày 27/12/2021 bà Ng có gọi cho bà Hoa để gặp mặt nói chuyện trả cọc. Tuy nhiên, tại buổi nói chuyện ngày 27/12/2021 các bên không thống nhất được với nhau. Nay bà Phan Thị Ng, ông Lê Văn H khởi kiện ông Q, bà H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc (không đồng ý gánh nợ cho ông Ch nữa), không đồng ý trả tiền đặt cọc là 2.400.000.000 đồng mà chỉ đồng ý trả số tiền 400.000.000 đồng là số tiền ông bà nhận cọc của ông H, bà Ngọc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thế Anh trình bày:

Ông Q, bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Phan Thị Ng với lý do: Việc lập hợp đồng đặt cọc chỉ nhằm hợp pháp hóa khoản tiền 2.000.000.000 đồng đã cho ông Ch vay. Bà Ng chỉ đưa số tiền 400.000.000 đồng không phải là 1.000.000.000 đồng như đã thỏa thuận ban đầu và mục đích của bà Ng, ông H không phải là nhà thể hiện qua các đoạn ghi âm đã được lập thành Vi bằng. Do đó, việc hai bên lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà là giả tạo nhằm che dấu mục đích thật sự là để níu kéo ông Q, bà H vào trả nợ thay cho ông Ch. Nếu trường hợp hợp đồng không giả tạo thì đối chiếu với Bộ luật Dân sự năm 2015 thì không có sự chuyển giao nghĩa vụ nợ từ ông Ch sang ông Q, bà H do ông Ch không được bà Ng xóa nợ thể hiện ở việc bà Ng không trả lại cho ông Ch giấy vay tiền. Như vậy, không thỏa mãn điều kiện của việc chuyển giao nghĩa vụ. Mặt khác, hai bên đã thống nhất với nhau về việc chấm dứt thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất đã ký trước đó và trả lại cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, hai bên hoàn trả nhau nhận gì đã nhận, cụ thể bà Hoa trả lại số tiền 400.000.000 đồng đã nhận của ông H, bà Ngọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn Ch trình bày:

Ông Ch là em trai của ông Q, bà H là chị dâu. Còn ông H, bà Ng là chỗ quen biết do vay mượn tiền làm ăn. Năm 2021 ông có vay của bà Ng, ông H số tiền 2.800.000.000 đồng. Thời gian vay cụ thể không nhớ. Khi vay không thế chấp tài sản. Lãi suất là 2.000đ/1ngày/1.000.000đ. Thời hạn vay 15 ngày. Ông Ch đã trả cho ông H, bà Ng số tiền gốc là 800.000.000 đồng, tiền lãi chưa trả. Do làm ăn thua lỗ nên ông không có tiền trả cho bà Ng ông H nên ông năn nỉ ông Q, bà H trả thay cho ông số tiền anh vay của ông H, bà Ng bằng hình thức vợ chồng ông Q, bà H chuyển nhượng diện tích đất 74,5m^2, trên đất có 01 căn nhà xây tại Thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSDĐ số H 00073, ký ngày 27/6/2007 đứng tên ông Bùi Văn Q cho ông H, bà Ng với giá 3.800.000.000 đồng. Sau khi vợ chồng ông Q, bà H và ông H, bà Ng chốt được giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng thì các bên thống nhất trừ vào số tiền ông nợ của ông H, bà Ng là 2.000.000.000 đồng nên ông H, bà Ng chỉ trả số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông Q, bà H là 1.800.000.000 đồng. Ông hoàn toàn đồng ý với nội dung thỏa thuận này. Việc thỏa thuận này có lập giấy tờ nhưng ông không có đọc nên không biết nội dung của giấy tờ này. Sau đó, ông có nghe ông Q, bà H nói là có nhận của ông H, bà Ng số tiền 400.000.000 đồng và làm giấy tờ xác nhận là nhận 2.400.000.000 đồng. Sau đó hai ngày bà Ng gặp ông nói là không lấy nhà nữa mà yêu cầu ông trả số tiền vay. Sự việc yêu cầu ông trả số tiền vay lập đi lập lại nhiều lần nhưng ông không có tiền để trả cho bà Ngọc. Sau một thời gian ông không thể trả tiền cho bà Ng được nên bà Ng lại thay đổi ý kiến, đòi lấy căn nhà đã thỏa thuận trước đây nhưng ông Q, bà H không đồng ý nữa do trong thời gian chờ ông xoay tiền để trả ông H, bà Ng đã nhiều lần đe dọa ông Q, bà H nên ông Q, bà H tức giận không đồng ý trả nợ thay ông. Mặt khác, do đến thời gian sau

này giá đất lên nên ông Q, bà H không đồng ý chuyển nhượng căn nhà với giá 3.800.000.000 đồng nữa mà cho ông H, bà Ng hai phương án, một là nhận chuyển nhượng theo giá hiện tại là 4.200.000.000 đồng, hai là ông H, bà Ng trả lại giấy đặt cọc cho ông Q, bà H thì ông Q, bà H trả lại 400.000.000 đồng tiền đặt cọc, rồi ông Q, bà H bán đất xong sẽ đưa tiền cho ông trả cho ông H, bà Ng nhưng hai phương án nói trên ông H, bà Ng đều không đồng ý. Sự thỏa thuận cuối cùng này diễn ra ở quán cà phê (có file ghi âm). Nay bà Ng, ông H khởi kiện, ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, ông Q, bà H trả cho ông H, bà Ng số tiền 400.000.000 đồng, còn số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng là do ông vay của ông H, bà Ng nên ông Ch chịu trách nhiệm trả.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 25/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 13/11/2021 và giấy nhận cọc lập ngày 30/10/2021 giữa ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng và ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H.

Buộc bị đơn ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H trả cho nguyên đơn ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng số tiền đặt cọc là 2.4000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 2.400.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền phải trả là: 4.800.000.0000 đồng (bốn tỷ, tám trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/9/20222 bị đơn bà Đỗ Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 25/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu,chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét về hình thức của hợp đồng: Việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng và ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H có lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất và giấy nhận cọc và không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng. Do đó, việc đặt cọc giữa ông H, bà Ng và ông Q, bà H được lập thành văn bản là đúng quy định về hình thức theo quy định của Bộ luật dân sự.

[2.2] Xét chủ thể giao kết hợp đồng:

[2.2.1] Nguyên đơn ông H, bà Ng và ông Ch đều thừa nhận ngày 13/9/2021 ông Ch có vay tiền của ông H, bà Ng số tiền 2.800.000.000 đồng, ông Ch đã trả 800.000.000 đồng tiền gốc nên còn nợ lại 2.000.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự thừa nhận. Như vậy, việc ông Ch vay tiền của ông H, bà Ng là có thật. Đây là tình tiết không phải chứng minh trong vụ án.

[2.2.2] Nguyên đơn ông H, bà Ng trình bày ngày 30/10/2021 ông vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Q, bà H đã thỏa thuận việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất diện tích đất 74,5m^2 thuộc thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 tọa lạc tại thôn 4, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất đã được UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSDĐ số H 00073, ký ngày 27/6/2007 đứng tên ông Bùi Văn Q với giá 3.800.000.000đ (ba tỷ tám trăm triệu đồng). Hai bên làm giấy nhận cọc viết tay với số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) là khoản tiền chuyển giao nghĩa vụ trả nợ từ ông Bùi Văn Ch là em trai ruột của ông Bùi Văn Q.

[2.2.3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn không thừa nhận việc chuyển giao nghĩa vụ từ ông Bùi Văn Ch sang cho ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H như lời của nguyên đơn trình bày. Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì ông Q, bà H phải chứng minh tình tiết này. Tuy nhiên bị đơn ông Q, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình. Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/6/2021 ông Bùi Văn Ch khai nhận: *"Vợ chồng ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H đồng ý trả thay cho tôi số tiền mà tôi còn nợ ông Lê Văn H, bà Đỗ Thị H bằng hình thức là vợ chồng ông Bùi Văn*

Q, bà Đỗ Thị H chuyển nhượng diện tích đất 74,5m^2 và căn nhà trên đất cho vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng với giá 3.800.000.000đ" (bút lục số 36). Tại biên bản lấy lời khai lập ngày 03/3/2021 bà Đỗ Thị H cũng khai nhận: *"Do ông Bùi Văn Ch không có khả năng trả nợ nên vợ chồng tôi đồng ý trả thay cho ông Bùi Văn Ch số tiền mà ông Bùi Văn Ch vay của ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng bằng hình thức là chuyển nhượng diện tích đất 74,5m^2 và căn nhà trên đất cho vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng với giá 3.800.000.000đ"* (bút lục số 27). Đồng thời, trong file ghi âm ngày 30/10/2021 thể hiện tại dòng thứ 12 tính từ dưới lên của trang 12 của Vi bằng có ghi nhận: *"Ông Bùi Văn Q: .....là bây giờ cái nhà này trị giá trị em bán là ba tỷ tám. Còn chú nó nợ anh chị bao nhiêu thì em chấp nhận em trả cho anh chị, rồi còn bao nhiêu anh chị thối lại cho em"*. Mặt khác, tại phiên tòa ông Bùi Văn Ch cũng thừa nhận vào ngày 30/10/2021 các bên đều thống nhất lập tờ giấy gán nợ 2.000.000.000 đồng từ ông Bùi Văn Ch sang cho ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H thể hiện bằng giấy nhận cọc. Do đó, tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm lời trình bày của các đương sự phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.2.4] Như vậy, có đủ cơ sở xác định tại thời điểm các bên thỏa thuận ký kết giấy nhận cọc ngày 30/10/2021 giữa ông Ch, ông Quyết và bà Hoa đều nhận thức được số tiền 2.000.000.000 đồng mà ông Ch nợ của ông H, bà Ng sẽ do ông Q, bà H nhận trả thay với hình thức là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Quyết, bà Hoa.

[2.2.5] Việc thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ giữa ông Ch, ông Quyết và bà Hoa được nguyên đơn ông H, bà Ng đồng ý. Do đó, có đủ căn cứ xác định bên có nghĩa vụ (ông Bùi Văn Ch) đã chuyển giao nghĩa vụ cho ông Bùi Văn Q và bà Đỗ Thị H. Khi thỏa thuận việc chuyển giao nghĩa vụ nói trên ông Q, bà H có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị ai dụ dỗ, ép buộc nên việc chuyển giao nghĩa vụ giữa các bên như đã nêu ở trên là hợp pháp.

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, phía bị đơn cho rằng ông H, bà Ng không có ý định nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng đặt cọc là hợp đồng giả tạo để che dấu mục đích buộc ông Q, bà H trả nợ thay cho ông Bùi Văn Ch.

Tuy nhiên, tại bản tự khai lập ngày 02/3/2022 ông Q, bà H khai nhận: *"...nhằm thỏa thuận về việc gán nhà của tôi trả nợ thay cho em Chiến...giá trị nhà đất của tôi là 3,8 tỷ, trừ số tiền nợ của Chiến là 2 tỷ, vậy anh chị Hoàng phải bù lại cho tôi 1,8 tỷ...."* (bút lục số 24). Trong file ghi âm ngày 30/10/2021 thể hiện tại dòng thứ 12 tính từ dưới lên của trang 12 của Vi bằng có ghi nhận: *"Ông Bùi Văn Q: ...là bây giờ cái nhà này trị giá em bán là ba tỷ tám. Còn chú nó nợ anh chị bao nhiêu thì em chấp nhận em trả cho anh chị, rồi còn bao nhiêu anh chị thối lại cho em"*. Như vậy, việc ông H, bà Ng cùng ông Q, bà H thỏa thuận về việc chuyển nhượng diện tích đất cùng tài sản gắn liền với đất là có thật.

Ngoài ra, bà Hoa cũng thừa nhận phía bà Ng có liên hệ, hỏi thăm việc đo đạc đổi sổ hồng (bút lục số 75) và bà Hoa cũng thừa nhận ngày 13/11/2021 bà

Ng, ông H có đưa tiếp số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và các bên có ký kết hợp đồng đặt cọc mới. Bản thân bà Hoa cũng liên hệ đo đạc, ra bản vẽ và nộp hồ sơ cấp đổi sổ hồng (bút lục số 26, 51). Như vậy, có đủ cơ sở xác định ông H, bà Ng và ông Q, bà H khi thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc ông Quyết, bà Hoa, ông H, bà Ng đều nhận thức được số tiền 2.000.000.000 đồng dùng để đặt cọc là khoản tiền chuyển giao nghĩa vụ từ ông Ch sang ông Q, bà H và đều có chung ý chí là việc ký hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc giao kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do đó, việc bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc là hợp đồng giả tạo để che dấu mục đích buộc ông Q, bà H trả nợ thay cho ông Ch không có đủ cơ sở chấp nhận.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm ông H, bà Ngọc, ông Quyết và bà Hoa đều thừa nhận khi ký kết giấy nhận cọc lập ngày 30/10/2021 và hợp đồng đặt cọc lập ngày 13/11/2021 các bên đều tự nguyện (bút lục số 39).

[4] Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiến hành việc nhận cọc các bên đều thừa nhận diện tích đất 74,5m^2 tại thôn 4, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CNQSDĐ số H 00073, ký ngày 27/6/2007 đứng tên ông Bùi Văn Q. Các bên đều xác nhận vào thời điểm ký kết hợp đồng ngày 30/10/2021 và ngày 13/11/2021 diện tích đất nói trên không bị tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

Như vậy, việc ông Q, bà H và ông H, bà Ng thỏa thuận, ký kết việc đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hợp pháp không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Từ những căn cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định việc thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà Ng và ông Q, bà H đáp ứng đủ các điều kiện để hợp đồng có hiệu lực pháp luật nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[4.1] Nguyên đơn ông H, bà Ng trình bày trong quá trình chờ đo đạc đổi sổ chính quy ông Q, bà H tự ý tăng giá chuyển nhượng nên ông bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Hoa thừa nhận vợ chồng bà có yêu cầu tăng giá chuyển nhượng (bút lục số 26). Lời khai của bà Hoa phù hợp với nội dung của file ghi âm số 05 thể hiện tại dòng thứ 8 tính từ trên xuống trang 36 của Vi bằng. Như vậy, việc ông Q, bà H tăng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Mặt khác, hiện nay ông H, bà Ngọc, ông Q, bà H đều xác định không đồng ý tiếp tục giao kết hợp đồng. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự, HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng về việc hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 13/11/2021 và giấy nhận cọc lập ngày 30/10/2021.

[5] Xét về hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng:

Nguyên đơn ông H, bà Ng yêu cầu ông Q, bà H phải trả số tiền đặt cọc 2.400.000.000 đồng và tiền phạt cọc 2.400.000.000 đồng. Bị đơn ông Q, bà H không đồng ý và cho rằng các bên đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng, ông H, bà Ng

trả lại giấy tờ đặt cọc cho ông Quyết, bà Hoa; ông Q, bà H trả lại số tiền 400.000.000 đồng cho ông H, bà Ngọc. Đối với số tiền 2.000.000.000 đồng ông Bùi Văn Ch có trách nhiệm trả cho ông H, bà Ngọc. Lời trình bày của bị đơn không được nguyên đơn thừa nhận.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ch đều khai nhận các bên đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng, thống nhất được việc ai là người chịu trách nhiệm trả số tiền 2.400.000.000 đồng được thể hiện qua các cuộc nói chuyện đã được bị đơn ghi âm lại và lập bằng vi bằng. Qua xem xét các đoạn ghi âm do bị đơn cung cấp cho thấy trong khoảng thời gian từ ngày 15/11/2021 đến ngày 27/12/2021 bà Ng và bà Hoa có nhiều lần đề cập đến việc hủy bỏ hợp đồng như dòng thứ 5 tính từ dưới lên trang 23, dòng thứ 12 trang 25 tính từ trên xuống của bản trình bày về các file ghi âm. Tuy nhiên, bà Hoa thừa nhận *"mỗi lần tôi cố để nói về vấn đề này chị Ngọc đều toàn im lặng và ấp úng"* (thể hiện trong bản trình bày về các file ghi âm - bút lục số 65). Bên cạnh đó, tại phiên tòa ông Ch cũng xác nhận vào ngày 27/12/2021 các bên có gặp mặt nhau tại quán cà phê Ben để thương lượng, thỏa thuận nhưng không thống nhất được với nhau và các bên cũng không thực hiện được bất cứ nội dung thỏa thuận nào về hợp đồng đặt cọc cũng như giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng đặt cọc. Lời khai của ông Bùi Văn Ch phù hợp với lời khai của ông Q, bà H thể hiện trong biên bản đối chất (bút lục 38).

Bị đơn ông Q, bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ch cũng không cung cấp được văn bản, tài liệu sửa đổi, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc hay các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc các bên thống nhất ông Ch chịu trách nhiệm trả số tiền 2.000.000.000 đồng, bà Hoa, ông Quyết chịu trách nhiệm trả số tiền 400.000.000 đồng. Do đó, lời trình bày của ông Q, bà H và ông Ch không có cơ sở nên không được HĐXX chấp nhận.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H phải trả cho ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng số tiền đặt cọc là 2.400.000.000 đồng (trong đó số tiền 2.000.000.000 đồng là khoản tiền chuyển giao nghĩa vụ trả nợ từ ông Bùi Văn Ch; số tiền 400.000.000 đồng bà Hoa, ông Quyết nhận tiền mặt) là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật.

[6.1] Xét mức độ lỗi của các bên: Tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ghi nhận: *"Bên A có các quyền sau đây: ...2. Nhận lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết..."*. Tại Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc ghi nhận: *"Bên B có nghĩa vụ sau đây: 1. Trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho bên A trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết...."*. Tại các file ghi âm phía bị đơn cung cấp cũng như quá trình giải quyết vụ án bà Hoa, ông Quyết xác nhận ông bà từ chối việc giao kết hợp đồng và tự ý tăng giá và không đồng ý thực hiện hợp đồng là tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng, vi phạm thỏa thuận. Do đó, lỗi thuộc về ông Quyết, bà Hoa.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Q, bà H trả lại cho ông H, bà Ng tiền phạt cọc là 2.400.000.000 đồng là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật.

[7] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 25/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước. Do vậy, cần tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2022/QĐ-BPKCTT ngày 17/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước để đảm bảo cho việc thi hành án.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị H không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn bà Hoa phải chịu theo quy định của pháp luật.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị H

Giữ nguyên Bản án dân sự số 56/2022/DS-ST ngày 25/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 328, Điều 423, Điều 370, khoản 5 Điều 427 và Điều 429 của Bộ luật Dân sự;

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng.

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 13/11/2021 và giấy nhận cọc lập ngày 30/10/2021 giữa ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng và ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H.

Buộc bị đơn ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H phải trả cho nguyên đơn ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng số tiền đặt cọc là 2.400.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 2.400.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền phải trả là: 4.800.000.0000 đồng (Bốn tỷ, tám trăm triệu đồng).

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2022/QĐ-BPKCTT ngày 17/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước để đảm bảo cho việc thi hành án.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 113.100.000 đồng (Một trăm mười ba triệu một trăm nghìn đồng).

Chi cục Thi hành án huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Lê Văn H, bà Phan Thị Ng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.400.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000261 ngày 20 tháng 01 năm 2022.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Đỗ Thị H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000638 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nga