

Bản án số: 590/2024/DS-PT

Ngày: 26 - 6 - 2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
mua bán nhà.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh.

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Thu
2. Bà Nguyễn Thị Kim Cương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Vũ Xuân Hương – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lý - Kiểm sát viên.

Vào ngày 26/6/2024, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 375/2024/TLPT-DS ngày
19 tháng 4 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 16/01/2024 của Tòa án
nhân dân quận Gò Vấp bị ông **Phan Văn T** (bị đơn) kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2607/2024/QĐ-PT ngày
15/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 7609/2024/QĐ-PT ngày
05/6/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Vũ Quốc P**, sinh năm 1966 (có mặt).

Cư trú: **Số C Đường số A, Khu phố C, phường P, thành phố T, Thành phố
Hồ Chí Minh**. Địa chỉ liên hệ: **Số I T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí
Minh**.

2. Bị đơn: Ông **Phan Văn T**, sinh năm 1950 (có mặt).

Địa chỉ: **Số B (số mới 51), đường N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí
Minh**.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Đặng Thị Tuyết
M** – Văn phòng Luật sư Luật Đặng, **Đoàn Luật sư Thành phố H** (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Vũ Thị Y**, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số C Đường A, Khu phố C, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: Số I T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Lê Thị Tố Q, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Thường trú: Số B, Đường số H, Tổ F, Khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ cư trú: Số A, Khu dân cư M, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Mai Văn K, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số C đường T, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Bà Hoàng Thị T1, sinh năm 1960 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số D đường L, Phường D, Quận D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Người kháng cáo: Ông Phan Văn T (bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Vũ Quốc P trình bày:

Ngày 31/10/2021, ông và ông Phan Văn T có ký Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số B đường N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 526/2002, ngày 08/5/2002 của Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 01/11/2021, ông có đặt cọc cho ông T số tiền 2.000.000.000 đồng, ông đưa tiền mặt 120.000.000 đồng và chuyển khoản 1.880.000.000 đồng cho bà Lê Thị Tố Q là người ông T dẫn qua nhà ông để ký hợp đồng đặt cọc. Ngày 15/01/2022, ông tiếp tục giao cho ông T (thông qua bà Q) số tiền 400.000.000 đồng. Tổng số tiền ông giao cho ông T (thông qua bà Q) là 2.400.000.000 đồng. Lý do ông giao tiền cho bà Q, là vì ông T trình bày rằng ông T lớn tuổi nên không thể cầm tiền mặt và không có tài khoản, ông T đề nghị giao tiền đặt cọc cho cháu là bà Lê Thị Tố Q. Đồng thời, ông T có xác nhận là đề nghị giao tiền cho bà Q tại hợp đồng đặt cọc.

Theo đơn khởi kiện ông yêu cầu: Ông Phan Văn T tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất đề ngày 31/10/2021 cho ông Vũ Quốc P theo quy định của pháp luật. Ông Vũ Quốc P sẽ thanh toán số tiền còn lại theo giá trị hợp đồng là 4.600.000.000 (bốn tỷ sáu trăm triệu) đồng;

Trong trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng, thì yêu cầu ông Phan Văn T phải trả lại cho ông Vũ Quốc P số tiền 2.400.000.000 (hai tỷ bốn trăm triệu) đồng và tiền phạt là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng; tổng cộng số tiền phải trả lại là 4.400.000.000 (bốn tỷ bốn trăm triệu) đồng. Ngay sau khi nhận đủ số tiền, thì ông sẽ trả lại cho ông Phan Văn T bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và

quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 526/2002 ngày 08/5/2002 của Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất đề ngày 31/10/2021 và yêu cầu ông Phan Văn T trả lại số tiền cọc là 2.400.000.000 đồng. Ông Vũ Quốc P rút yêu cầu về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng và phạt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng. Sau khi ông T trả đủ tiền, thì ông sẽ trả lại bản chính giấy tờ nhà trên cho ông T.

2. Bị đơn ông Phan Văn T trình bày:

Ông xác nhận có ký Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất đề ngày 31/10/2021. Tuy nhiên, hoàn toàn không có việc mua bán nhà, mà việc ký hợp đồng này là do bị ép buộc. Bà Lê Thị Tố Q dẫn ông qua nhà ông Vũ Quốc P để nhờ ông ký thế chấp nhà vay tiền của ông P, nên ông đồng ý. Việc ký đặt cọc chỉ là hình thức thế chấp cho bà Q vay tiền tiền, chứ không phải là đặt cọc mua bán nhà vì nhà đất của cha mẹ ông, ông chỉ là người đứng đại diện khai trình nên một mình ông không thể bán căn nhà được.

Lý do ông P và bà Q là người ép buộc ký là do ông có vay tiền của bà Hoàng Thị T1 số tiền 350.000.000 đồng. Khi vay tiền của bà T1, thì ông có giao bản chính giấy tờ nhà cho bà T1 để vay số tiền này. Sau đó, bà T1 có báo với ông là đưa giấy tờ nhà của ông cho bà Q thì ông đồng ý và bà Q hứa sẽ trả số tiền nợ của ông cho bà T1. Như vậy, ông sẽ không còn nợ gì bà T1 nữa và số nợ 350.000.000 đồng sẽ chuyển cho bà Q. Do đó, bà Q giữ giấy tờ bản chính nhà ông và yêu cầu qua nhà ông P và ép ông phải ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2021. Vì bà Q cho biết số tiền 350.000.000 đồng mà bà T1 cho ông mượn là tiền của ông P, mặc dù lúc đó ông có đọc hợp đồng đặt cọc thấy số tiền nhận cọc là 2.000.000.000 đồng, trong khi ông chỉ vay 350.000.000 đồng của bà Q nhưng ông vẫn đồng ý ký. Lần thứ hai ký nhận số tiền 400.000.000 đồng cũng do bà Q và ông P ép buộc ông phải ký. Do đó, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông P về việc tiếp tục thực hợp đồng, hoặc nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì trả lại cho ông P 2.400.000.000 đồng, vì thực tế ông không nhận tiền của ông P.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3.1. Bà Lê Thị Tố Q vắng mặt trong suốt thời gian giải quyết vụ án nên không ghi nhận được ý kiến của bà đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3.2. Bà Vũ Thị Y trình bày tại Bản tự khai ngày 03/8/2022 như sau: Bà là vợ của ông Vũ Quốc P, giao dịch giữa ông P và ông T không liên quan gì đến bà vì số tiền đặt cọc mua bán nhà đất với ông T là tài sản riêng của ông P, bà cam kết không thắc mắc, khiếu nại gì về sau.

4. Người làm chứng.

4.1. Bà Hoàng Thị T1 trình bày: Bà có cho ông Phan Văn T vay số tiền 350.000.000 đồng và để đảm bảo cho số tiền vay thì ông T có giao cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 526/2002, ngày 08/5/2002 của Ủy ban nhân dân quận G.

Sau đó, cháu của bà có giới thiệu bà **Lê Thị Tố Q** với bà, bà có cho bà **Q** vay tiền và có kể về việc ông **T** có mượn bà số tiền 350.000.000 đồng mà chưa trả, nên bà giới thiệu bà **Q** cho ông **T**. Sau khi bà **Q** giao dịch với ông **T**, thì ông **T** có nói thế chấp nhà của ông **T** cho bà **Q** và bà **Q** sẽ trả số tiền 350.000.000 đồng. Nên bà đã đưa bản chính giấy tờ nhà trên cho bà **Q** (sau khi được sự đồng ý của ông **T**). Mục đích bà đưa giấy tờ nhà của ông **T** cho bà **Q**, vì bà **Q** nói sẽ mượn tiền của ông **P** để trả cho bà số tiền 350.000.000 đồng, nhưng đến nay bà vẫn chưa nhận được tiền.

Việc khoản nợ giữa bà và ông **T**, thì bà sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác và không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này.

4.2. Ông **Mai Văn K** trình bày tại Bản tự khai ngày 24/4/2023 như sau: Qua sự quen biết, ông có biết ông **T** và bà **Q**, hai người này nói muốn bán nhà. Do biết ông **P** chuyên mua bán bất động sản, nên ông giới thiệu hai bên mua bán gấp nhau. Khi hai bên đặt cọc có sự chứng kiến của ông, tại buổi đặt cọc ông **T** đề nghị ông **P** giao tiền đặt cọc mua nhà cho bà **Q** là cháu gọi ông **T** bằng cậu vì ông già rồi. Ông chứng kiến việc hai bên ký hợp đồng đặt cọc, nhưng không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa hai bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 16/01/2024, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Vũ Quốc P**.

- Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất đề ngày 31/10/2021 giữa ông **Phan Văn T** và ông **Vũ Quốc P**.

- Buộc ông **Phan Văn T** trả lại ông **Vũ Quốc P** số tiền đặt cọc là 2.400.000.000 (hai tỷ bốn trăm triệu) đồng

Ông **Vũ Quốc P** phải trả cho ông **Phan Văn T** Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 526/2002 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 08/5/2002 cho ông **Phan Văn T** là đại diện đứng đơn khai trình.

Hai bên thi hành cùng một lúc ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và bồi thường tiền cọc số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng của nguyên đơn.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Phan Văn T** thuộc trường hợp được miễn án phí.

Hoàn lại cho ông **Vũ Quốc P** số tiền 57.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0048844 ngày 11/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự và các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

- Ngày 29/01/2024, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của ông **Phan Văn T** (bị đơn), kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ mới.

*** Bị đơn ông Phan Văn T trình bày:** Ông kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm xét xử lại, với lý do: Ông không nhận số tiền 2.400.000.000 đồng của ông Vũ Quốc P, mà người nhận là bà Lê Thị Tố Q. Bà Q và ông P ép ông ký hợp đồng đặt cọc. Lý do ông ký là vì ông có vay bà Hoàng Thị T1 số tiền 350.000.000 đồng và giao bản chính giấy chứng nhận nhà đất cho bà T1. Ông đồng ý để bà T1 giao bản chính giấy chứng nhận cho bà Q, để bà Q cho ông vay 350.000.000 đồng trả cho bà T1. Bà Q nói rằng, số tiền bà Q cho ông vay là tiền của ông Vũ Quốc P nên đã dẫn ông đến gặp ông P, bà Q nhờ ông giúp đỡ ký hợp đồng đặt cọc để bà Q vay tiền của ông P trong thời hạn 01 tháng sẽ trả. Vì tin tưởng bà Q, nên ông đã ký hợp đồng đặt cọc. Ông và bà Q không có quan hệ họ hàng với nhau, ông biết bà Q là do bà T1 giới thiệu. Bà Q có viết cho ông G nhận tiền vay có thể chấp, số tiền vay tổng cộng là 2.400.000.000 đồng. Ông đã tố cáo bà Q tại Phòng C2 Công an Thành phố H, nhưng cơ quan này trả lời là quan hệ dân sự, không thuộc thẩm quyền giải quyết của họ.

*** Luật sư Đặng Thị Tuyết M – người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phan Văn T trình bày:**

Ông Phan Văn T có vay của bà Hoàng Thị T1 số tiền 350.000.000 đồng. Bà T1 là người biết bà Lê Thị Tố Q, bà T1 giới thiệu bà Q với ông T nên mới quen nhau. Ông T tin tưởng nên giúp đỡ bà Q, bằng cách thế chấp bản chính giấy chứng nhận cho ông Vũ Quốc P để bà Q vay tiền của ông P hai lần với tổng số tiền 2.400.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc là giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa bà Q với ông P. Mặt khác, tại văn bản giao nhận tiền lần hai, chữ viết của ông Phan Văn T khác với lần thứ nhất, nên đề nghị xem xét giám định.

Cấp sơ thẩm chưa xác minh cư trú của bà Lê Thị Tố Q tại địa chỉ số A, Khu dân cư M, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng đã tổng đạt văn bản cho bà Q tại địa chỉ này và cho rằng tổng đạt hợp lệ, là không đúng và thiếu cơ sở. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

*** Nguyên đơn ông Vũ Quốc P trình bày:**

Ông không kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn T nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Sau khi phân tích các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, căn cứ các quy định của pháp luật, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Phan Văn T** (bị đơn), giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thời hạn kháng cáo:

Ngày 16/01/2024, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST. Ngày 29/01/2024, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của ông **Phan Văn T** (bị đơn). Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[1.2] Ông **Vũ Quốc P** (nguyên đơn) khởi kiện ông **Phan Văn T** (bị đơn) để tranh chấp hợp đồng đặt cọc (về việc mua bán nhà đất) lập ngày 31/10/2021 giữa hai bên đương sự; bị đơn cư trú tại **quận G, Thành phố Hồ Chí Minh**, nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Sự có mặt, vắng mặt của đương sự và người làm chứng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Lê Thị Tổ Q** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không có đơn xin vắng mặt; Bà **Vũ Thị Y** có đơn xin vắng mặt.

Người làm chứng là ông **Mai Văn K** và bà **Hoàng Thị T1** đã có lời khai tại hồ sơ vụ án và có đơn xin vắng mặt.

Căn cứ đoạn 4 khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông **Phan Văn T, về việc yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại, Hội đồng xét xử nhận thấy:**

[2.1] Vào ngày 31/10/2021, tại địa chỉ **số C, Đường A, Khu phố C, phường P, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh**, ông **Phan Văn T** (bên bán, gọi tắt là bên A) và ông **Vũ Quốc P** (bên mua, gọi tắt là bên B) ký “Hợp đồng đặt cọc”, với nội dung:

“Sau khi bàn bạc, thống nhất. Hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nền đất với các điều khoản và điều kiện sau:

Điều 1: Nội dung hợp đồng.

Bên A là chủ sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 526/2002 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/5/2002 (thửa đất số 76, tờ bản đồ số 27, mục đích sử dụng đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài, diện tích 76,20m²).

Tổng giá trị hợp đồng là: 7.000.000.000 (bảy tỷ đồng chẵn).

Giá trị này không thay đổi cho dù thị trường có thay đổi. Giá trị này là giá trị thanh toán thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất và là chứng cứ pháp lý cao nhất được các bên đồng ý xác nhận.

Điều 2: Phương thức thanh toán.

Đợt 1: Hôm nay ngày 01/11/2021, bên B đặt cọc cho bên A số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ đồng chẵn).

Đợt 2: Trong thời gian 03 tháng (90 ngày) kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc này; hai bên cùng ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng Công chứng ngay sau đó, bên B thanh toán cho bên A số tiền còn lại là:.....

Đợt 3: Ngay sau khi bên A giao biên nhận đăng bộ của Phòng Tài nguyên và Môi trường thì bên B thanh toán hết số tiền còn lại là:.....”.

Phía sau hợp đồng đặt cọc, vào ngày 01/11/2021 ông Vũ Quốc P đặt cọc cho ông Phan Văn T số tiền 2.000.000.000 đồng, lần thứ hai vào ngày 15/01/2022 ông P giao tiếp cho ông T 400.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đương sự xác định số tiền giao lần thứ hai 400.000.000 đồng cũng là tiền đặt cọc, không phải tiền thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng đặt cọc để mua bán nhà, còn bị đơn lại xác định đặt cọc là hình thức để ông Phan Văn T bảo lãnh cho bà Lê Thị Tố Q vay số tiền 2.400.000.000 đồng của ông Vũ Quốc P.

Nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận: Biên bản thanh toán đợt 3 trong Hợp đồng đặt cọc có ghi nội dung ngày 15/01/2022 bên A (tức ông T) nhận số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, nhưng thực tế hai bên chưa giao nhận số tiền này, nên không xem xét.

[2.2] Xét, “Hợp đồng đặt cọc” ngày 31/10/2021 giữa ông Vũ Quốc P và ông Phan Văn T được lập thành văn bản, nội dung hợp đồng thể hiện mục đích đặt cọc là nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng giữa hai bên đương sự, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 526/2002 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/5/2022, thì: Thửa đất số 76, Tờ bản đồ số 27 Phường G có diện tích 76,2m², trên đất có căn nhà số B N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh được cấp cho ông Phan Văn H1 (chết năm 1989) và bà Nguyễn Thị V (chết năm 1985), có con là ông Phan Văn T đại diện đứng đơn khai trình.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/10/2022 của Tòa án (bút lục 110 - 111), ông Phan Văn T khai rằng, cha mẹ của ông là ông Phan Văn H1 và bà Nguyễn Thị V có tất cả 05 người con gồm: Ông Nguyễn Văn X, bà Phan Thị S, bà Phan

Quế C, ông Phan Thái N (chết) và ông (tức Phan Văn T). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Văn T lại khai nhận, rằng cha của ông là ông Phan Văn H1 có hai người vợ và 11 người con (05 người con chung với vợ thứ nhất và 06 người con chung với người vợ thứ hai), nhưng ông Phan Văn T không cung cấp được họ và tên, năm sinh và địa chỉ của những người con của ông Phan Văn H1, bà Nguyễn Thị V cho Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận, rằng các đồng thừa kế khác của ông Phan Văn H1 và bà Nguyễn Thị V không tham gia vào việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa ông Phan Văn T với ông Vũ Quốc P ngày 31/10/2021. Ông Phan Văn T cũng khai nhận, rằng ông không thông báo cho các anh, chị, em của ông về việc giao bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất số B N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Vũ Quốc P. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc này không đảm bảo về mặt chủ thể của hợp đồng.

Mặt khác, theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2021, thì hai bên chỉ chuyển nhượng thửa đất diện tích 76,2m² thuộc thửa đất số 76, Tờ bản đồ số 27 theo giấy chứng nhận số 526/2002 ngày 08/5/2022; Không có nội dung chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là căn nhà số B N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, nên hợp đồng này không có khả năng thực hiện, thuộc trường hợp bị hủy bỏ theo quy định tại Điều 425 và điểm c khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, theo thỏa thuận thì thời hạn đặt cọc là 03 tháng (90 ngày) kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc (ngày 31/10/2021), hai bên sẽ đến cơ quan công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Nay thời hạn này đã hết, ông Vũ Quốc P khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.3] Đối với số tiền đặt cọc là 2.400.000.000 (hai tỷ bốn trăm triệu) đồng.

Tại biên bản thanh toán đợt 1 ngày 01/11/2021 (phía sau hợp đồng đặt cọc), khi ông Vũ Quốc P giao số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, ông Phan Văn T ghi nội dung: “*Đã nhận đủ số tiền trên. Tôi đồng ý cho cháu Q nhận tiền thay tôi*”. Tại biên bản thanh toán đợt 2 ngày 15/01/2022, khi ông Vũ Quốc P giao 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, ông Phan Văn T ghi nội dung: “*Tôi đồng ý để cho cháu Q nhận số tiền trên thay tôi*”. Quá trình giải quyết vụ án, ông Phan Văn T xác nhận: Ông có ghi nội dung nói trên, đồng ý để bà Q (tên đầy đủ là Lê Thị Tố Q) nhận tổng số tiền 2.400.000.000 đồng từ ông Vũ Quốc P; ông có lẫn tay, ký tên và ghi họ tên vào phần nhận tiền của hợp đồng đặt cọc nói trên. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư của bị đơn cho rằng, chữ viết của ông Phan Văn T tại lần giao tiền thứ hai ngày 15/01/2022 khác với chữ viết của ông T tại lần giao tiền thứ nhất ngày 01/11/2021, nên đề nghị giám định. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn thừa nhận đã viết nội dung này và ký tên, ghi họ tên, lẫn tay vào biên bản thanh toán đợt 01 và đợt

02 phía sau hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, yêu cầu giám định của Luật sư của bị đơn là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

Ông Phan Văn T cho rằng, ông bị ông Vũ Quốc P và bà Lê Thị Tố Q ép buộc ký “Hợp đồng đặt cọc”, nhưng ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai này.

Theo lời khai của ông T, thì việc ông đồng ý để bà T1 giao bản chính giấy chứng nhận của ông cho bà Q, là để chuyển số tiền 350.000.000 đồng mà ông nợ bà T1 sang cho bà Q; bà Q ép ông sang nhà ông P để ký hợp đồng đặt cọc vì bà Q cho biết số tiền mà bà T1 cho ông mượn là tiền của ông P. Tuy nhiên, chính ông T cũng xác nhận, rằng ông có đọc hợp đồng đặt cọc, thấy số tiền giao nhận hai lần tổng cộng 2.400.000.000 đồng, trong khi ông chỉ vay 350.000.000 đồng, nhưng ông vẫn đồng ý ký tên vào hợp đồng đặt cọc và các biên bản thanh toán tiền (đợt 1 và đợt 2).

Người làm chứng là bà Hoàng Thị T1, chỉ xác nhận nội dung: Ông T có vay bà T1 số tiền 350.000.000 đồng và có đưa bản chính giấy chứng nhận nhà đất nói trên cho bà T1; bà T1 giới thiệu bà Q cho ông T, hai bên tự giao dịch với nhau. Bà T1 có nói với ông T về việc nếu muốn vay tiền thì đưa sổ cho bà Q để vay, ông T đồng ý nên bà đã đưa bản chính giấy chứng nhận của ông T cho bà Q. Bà T1 không chứng kiến giao dịch giữa bà Lê Thị Tố Q, ông Phan Văn T và ông Vũ Quốc P.

Như vậy, việc bà T1 giao giấy chứng nhận của ông T cho bà Q, là có sự đồng ý của ông T. Tại bản tự khai ngày 24/4/2023 (bút lục 107), người làm chứng là ông Mai Văn K xác nhận, rằng tại nhà ông P, bà Q đã giao bản chính giấy chứng nhận cho ông T, để ông T giao cho ông P.

Ông Phan Văn T cho rằng, ông chỉ ký hợp đồng đặt cọc để bà Lê Thị Tố Q vay tiền của ông P, nhưng ông T không cung cấp được chứng cứ vay tiền giữa bà Q và ông P. Ông Vũ Quốc P cũng không thừa nhận có cho bà Q vay tiền như lời khai của ông T.

Mặt khác, ngay sau mỗi đợt được ông Phan Văn T cho nhận tiền từ ông Vũ Quốc P, thì bà Lê Thị Tố Q đã viết giấy vay tiền cho ông Phan Văn T, tổng số tiền bà Q vay của ông T là 2.400.000.000 đồng. Ông Phan Văn T đã tố cáo bà Q tại Phòng C2 Công an Thành phố H, về tội lừa đảo, chiếm đoạt tài sản số tiền đã vay 2.400.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 01/11/2021. Tại công văn số 77/PC02 -Đ4 ngày 09/01/2024, Phòng C2 Công an Thành phố H trả lời Tòa án, rằng ngày 07/12/2022 cơ quan này đã thông báo trả đơn cho ông Phan Văn T do quan hệ giữa hai bên là tranh chấp dân sự, không thuộc thẩm quyền giải quyết.

Từ những tình tiết nêu trên, có căn cứ xác nhận ông Phan Văn T đã nhận số tiền đặt cọc 2.400.000.000 đồng từ ông Vũ Quốc P và giao cho bà Lê Thị Tố Q vay lại. Vì vậy, ông Phan Văn T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Vũ Quốc P số tiền đặt cọc là 2.400.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực. Trong vụ án này, ông Phan Văn T không có yêu cầu gì đối với bà Lê Thị Tố Q, nên cấp sơ thẩm không xem xét, là đúng quy định.

[2.4] Đối với ý kiến của Luật sư của bị đơn, cho rằng cấp sơ thẩm chưa xác minh cư trú của bà Lê Thị Tố Q tại địa chỉ số A, Khu dân cư M, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đã tổng đạt văn bản tố tụng cho bà Q tại địa chỉ này, là không đúng quy định.

Xét, theo kết quả trả lời xác minh của Công an phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, thì bà Lê Thị Tố Q có hộ khẩu tại số B, Đường số B, Tổ A, Khu phố A, phường L nhưng không cư trú tại địa phương từ tháng 11 năm 2011. Hiện có thông tin cư trú tại số A, Khu dân cư M, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Cấp sơ thẩm đã thực hiện thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà Lê Thị Tố Q tại hai địa chỉ nói trên, việc tổng đạt được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.5] Hiện nay, ông Vũ Quốc P còn giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 526/2002 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/5/2022 cho ông Phan Văn H1 (chết năm 1989) và bà Nguyễn Thị V (chết năm 1985), có ông Phan Văn T đại diện đứng đơn khai trình. Việc ông P giữ bản chính giấy chứng nhận này của ông T mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế khác của ông H1, bà V là không đúng quy định. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc ông P phải trả lại bản chính giấy chứng nhận này cho ông T ngay sau khi bản án có hiệu lực, là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên việc trả giấy chứng nhận và trả tiền thực hiện cùng một lúc, là chưa phù hợp, nên cần điều chỉnh lại như sau: Việc giao tiền và giao bản chính giấy chứng nhận được thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực. Ngoài ra, cấp sơ thẩm không tuyên về nghĩa vụ chậm trả tiền là có thiếu sót, nên cấp phúc thẩm bổ sung nội dung này.

Do quyền lợi của các đồng thừa kế khác của ông Phan Văn H1 và bà Nguyễn Thị V không bị ảnh hưởng, ông Phan Văn T cũng không cung cấp được họ và tên, địa chỉ của những người này, nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, triệu tập những người này tham gia tố tụng trong vụ án.

[2.6] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và bồi thường tiền cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút, là đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ các phân tích nói trên, Hội đồng xét xử nhận thấy cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định và không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn T (bị đơn) cũng như lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, về việc yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Văn T (sinh năm 1950), là người cao tuổi, có yêu cầu miễn nộp tiền án phí, nên cấp sơ thẩm miễn nộp toàn bộ tiền án phí cho ông Phan Văn T, là phù hợp quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và

điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Hoàn lại cho ông **Vũ Quốc P** số tiền tạm ứng án phí 57.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0048844 ngày 11/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp tiền án phí phúc thẩm cho ông **Phan Văn T**, do ông **T** là người cao tuổi, có yêu cầu miễn nộp tiền án phí. Hoàn trả cho ông **Phan Văn T** số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0012520 ngày 06/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Phan Văn T**, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, là có căn cứ như đã phân tích ở trên, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào Điều 328 và Điều 423 của Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Phan Văn T** (bị đơn), về việc đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 16/01/2024 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (có điều chỉnh, bổ sung), xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Vũ Quốc P**.

- Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất đề ngày 31/10/2021 giữa ông **Phan Văn T** và ông **Vũ Quốc P**.

- Buộc ông **Phan Văn T** trả lại ông **Vũ Quốc P** số tiền đặt cọc là 2.400.000.000 (hai tỷ bốn trăm triệu) đồng.

Ông **Vũ Quốc P** phải trả cho ông **Phan Văn T** Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 526/2002 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 08/5/2002 cho ông **Phan Văn T** là đại diện đứng đơn khai trình.

Hai bên đương sự thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền hoặc trả không đủ, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án cho đến khi thi hành án xong. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận, thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Đình chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và bồi thường tiền cọc số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng của nguyên đơn.

1.3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Phan Văn T** thuộc trường hợp được miễn án phí.

Hoàn lại cho ông **Vũ Quốc P** số tiền 57.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0048844 ngày 11/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp tiền án phí phúc thẩm cho ông **Phan Văn T**, do ông **T** là người cao tuổi, có yêu cầu miễn nộp tiền án phí. Hoàn trả cho ông **Phan Văn T** số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0012520 ngày 06/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thu - Nguyễn Thị Kim Cương - Trịnh Thị Ánh

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Ánh

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thu - Nguyễn Thị Kim Cương Trịnh Thị Ánh