TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 164/2023/DS-PT Ngày 11-5-2023 V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản	

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 Nguyễn Văn Tài;

Các thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp;

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương;

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa*:** Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 4 và ngày 11 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2023, về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 97/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1982; trú tại: số D, C, đường L, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hứa Thị T, sinh năm 1986 hoặc ông Hứa Huy H, sinh năm 1998; trú tại: số nhà A, đường E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/3/2022); bà T vắng mặt, ông H có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Phượng L1, sinh năm 1981; trú tại: số E, tổ B, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt tại phiên tòa ngày 28/4/2023, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa ngày 11/5/2023.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1980; trú tại: số H, khu phố T, thành phố P, tỉnh Kiên Giang; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1978; trú tại: số A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L trình bày:*

Ngày 24/02/2019, bà Nguyễn Ngọc L có ký với bà Lê Thị P L1 giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc. Theo giấy thỏa thuận này, bà L1 chuyển nhượng cho bà L phần đất có diện tích 80,2m^2, thuộc thửa đất số 1759, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK BL 922867 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 12/03/2013. Giá trị chuyển nhượng thửa đất trên là 1.100.000.000 đồng. Tại thời điểm ký giấy thỏa thuận bà L đã giao cho bà L1 số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Hai bên cam kết chậm nhất đến ngày 24/6/2019 thì phải ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật (theo mục 1 Điều 3 của giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc).

Tuy nhiên, đến ngày 24/6/2019, bà L yêu cầu bà L1 ra văn phòng công chứng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất trên nhưng bà L1 tránh né, không thực hiện. Bà L khởi kiện bà L1 yêu cầu sau:

1. Hủy giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc được ký vào ngày 24/02/2019 giữa bà Nguyễn Ngọc L và bà Lê Thị Phượng L1.

2. Buộc bà Lê Thị Phượng L1 phải trả lại cho bà Nguyễn Ngọc L số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), bà L không yêu cầu tính lãi suất.

- *Bị đơn bà Lê Thị Phượng L1 trình bày:*

Ngày 24/02/2019, bà L1 và bà Nguyễn Ngọc L có ký giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc đối với thửa đất số 1759, tờ bản đồ 04, diện tích 80,2m^2, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL922867 (số vào sổ cấp GCN CH01255) do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 12/3/2013 cho ông Trần Văn C và bà Lê Thị Phượng L1. Số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Ngày 27/4/2019, bà L1 và bà Nguyễn Ngọc L có ký giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc đối với thửa đất số 553, tờ bản đồ 27, diện tích 147m^2, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK179203 (số vào sổ cấp GCN H29394), do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 29/10/2007 cho ông Trần Văn C và bà Lê Thị Phượng L1. Số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Cả hai hợp đồng đặt cọc này đều là hợp đồng giả cách của việc vay mượn tiền của bà L1 đối với bà L. Bà L1 dùng tiền này để kinh doanh.

Bản thân bà L không có bất cứ hành động nào để bắt buộc bà L1 phải chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên, chỉ có việc cho vay tiền và lấy tiền lãi nên bà L mới không yêu cầu bà L1 phải chuyển nhượng. Bà L biết rất rõ cả hai phần đất trên là tài sản của ông Trần Văn C và bà Lê Thị Phượng L1 (do có hai tên trên sổ đất).

Chính vì bản chất của cả hai giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc là hợp đồng vay mượn với tổng số tiền là 400.000.000 đồng nên hàng tháng bà L1 phải trả tiền lãi cho vợ chồng bà L (chồng bà L là ông Nguyễn Văn H1) liên tục từ tháng 02/2019.

Việc trả lãi này được thực hiện bằng cách trả tiền mặt cho ông Nguyễn Văn H1. Ông Nguyễn Văn H1 cũng là người đứng tên rất nhiều hợp đồng vay giả cách bằng hợp đồng đặt cọc trước đây với vợ chồng bà L1 và ông C.

Từ cuối năm 2019 đến tháng 9/2021, tình hình dịch bệnh Covid-19 rất phức tạp, ảnh hưởng nghiêm trọng đến công việc kinh doanh của bà L1 nhưng bà L1 vẫn cố gắng hết sức để chi trả khoản nợ vay này, cụ thể như sau:

- Ngày 26/02/2020, trả lãi 7.000.000 đồng từ tài khoản của bà L1 sang tài khoản 67010000677268 của ông H1 với nội dung "Lê Thị Phượng L1 trả tiền hàng tháng".

- Ngày 10/4/2020, chuyển 25.000.000 đồng từ tài khoản của bà L1 sang tài khoản 67010000677268 của ông H1.

- Ngày 14/5/2020, trả lãi 7.000.000 đồng từ tài khoản của bà L1 sang tài khoản 67010000677268 của ông H1 với nội dung "Lê Thị Phượng L1 em chuyển tiền cho anh ạ".

- Ngày 29/6/2020, mẹ bà L1 đưa 50.000.000 đồng cho bà L. Bà L có xác nhận bà L1 còn nợ lại 150.000.000 đồng.

- Ngày 16/9/2020, chuyển 300.000.000 đồng từ tài khoản của bà L1 sang tài khoản 67010000677268 của ông H1.

- Tháng 12/2020, chuyển 20.000.000 đồng từ dịch vụ chuyển tiền ở cửa hàng V (tiền của bà L1) sang tài khoản 67010000677268 của ông H1 .

Như vậy, tổng cộng thông qua các hình thức chuyển khoản và trao tiền mặt có giấy tờ thì bà L1 đã chuyển cho vợ chồng ông H1, bà L số tiền là 409.000.000 đồng. Chính vì bà L1 đã trả được số tiền 300.000.000 đồng ngày 16/9/2020 (có tiền sau khi bán xe ô tô để trả nợ) nên vợ chồng ông H1, bà L mới trả lại cho bà L1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 553, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Việc tính toán của bà L nêu trên là còn chưa tính đến các khoản trả bằng tiền mặt mà bà L đưa trực tiếp cho ông H1 từ thời điểm vay là tháng 02/2019,

theo số tiền đóng cho khoản vay 200.000.000 đồng mỗi tháng là 7.000.000 đồng thì lãi suất là 3,5%/tháng thì tính số tiền mặt đã trả như sau:

Đối với thửa đất số 1759, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương vay từ ngày 24/02/2019 đến ngày 24/01/2020 tương đương 11 tháng đóng lãi, số tiền đã đóng là 7.000.000 đồng x 11 tháng = 77.000.000 đồng (bảy mươi bảy triệu đồng).

Đối với thửa đất số 553, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương vay từ ngày 27/4/2019 đến ngày 27/01/2020 tương đương 09 tháng đóng lãi, số tiền đã đóng là: 7.000.000 đồng × 09 tháng = 63.000.000 đồng.

Tổng số tiền mặt đã trả cho đến hết tháng 01/2020 là 140.000.000 đồng, thời gian này từ tháng 02/2019 đến tháng 01/2020, vợ chồng ông H1, bà L và bà L1 không có bất cứ sự tranh chấp nào, không có đòi tiền cọc, đòi chuyển nhượng vì bà L1 chuyển trả lãi hàng tháng đầy đủ theo thỏa thuận của hai bên.

Vì vậy, tính từ thời điểm ngày 24/02/2019 đến nay, tổng số tiền mà bà L1 đã đưa cho phía vợ chồng ông H1, bà L là 549.000.000 đồng (400.000.000 đồng và 140.000.000 đồng) gồm cả chuyển khoản và tiền mặt. Vợ chồng ông H1, bà L mới trả lại cho bà L1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 553, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương còn giữ lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1759, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Nếu tính theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1759, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, bà L1 nhận tiền cọc 200.000.000 đồng từ tháng 02/2019 đến nay là tháng 8/2022 là 30 tháng theo lãi suất pháp luật là 0,83%/tháng thì số tiền là 200.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 30 tháng = 49.800.000 đồng.

Nếu tính theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 553, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, bà L1 nhận tiền cọc 200.000.000 đồng từ tháng 04/2019 đến tháng 9/2020 (thời điểm trả 300.000.000 đồng và nhận sổ đất) là 17 tháng theo lãi suất pháp luật mà bà L1 phải trả là 0,83%/tháng thì số tiền là 200.000.000 đồng × 0,83%/tháng x 17 tháng = 28.220.000 đồng .

Vậy tổng số tiền mà bà L1 phải trả cho vợ chồng ông H1, bà L do việc nhận cọc 400.000.000 đồng là 400.000.000 đồng + 49.800.000 đồng + 28.200.000 đồng = 478.020.000 đồng làm tròn số 478.000.000 dồng. Chênh lệch với số tiền bà L1 đã đưa 549.000.000 đồng là 71.000.000 đồng.

Đây là số tiền mà vợ chồng ông H1, bà L phải trả lại cho bà L1.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà L, bà L1 vô cùng bức xúc với hành vi ngang ngược, đáng lẽ ra bà L1 là người bị thiệt hại nhiều thì bà L1 mới chính là người cần phải khởi kiện đòi công bằng cho mình. Bà L1 yêu cầu phản tố như sau:

1. Yêu cầu phía bà Nguyễn Ngọc L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1759, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận hoàn trả tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

3. Yêu cầu đưa ông Nguyễn Văn H1 vào vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ các khoản tiền đã nhận của bà L1.

4. Yêu cầu Tòa án chuyển hồ sơ sang Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố T và Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B để xử lí về hành vi chiếm đoạt tài sản (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và hành vi cho vay lãi cao của bà Nguyễn Ngọc L và ông Nguyễn Văn H1.

5. Yêu cầu bà L phải trả lại cho bà L1 số tiền 71.000.000 đồng (bảy mươi mốt triệu đồng) mà bà L1 đã trả dư.

- *Nguyên đơn trình bày về yêu cầu phản tố của bị đơn:*

Giữa bà L, ông H1 (chồng bà L) không cho bà L1 vay tiền nhiều năm như lời trình bày của bà L1.

Toàn bộ số tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L1 là tiền cá nhân của bà L, không có bất kỳ liên quan gì đến ông H1 (chồng bà L).

Khi ký Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc, bà L đã nhìn thấy và được bà L1 cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bà L được bà L1 cho biết đây là tài sản riêng của bà L1, không có liên quan đến bất kỳ ai khác, tại thời điểm này bà L1 nói mình đang độc thân nên bà L hoàn toàn tin vào lời của bà L1. Bà L không biết việc bà L1 có chồng là ông Trần Văn C và đã ly hôn vào năm 2015, bà L không biết ông Trần Văn C là ai, hiện nay đang ở đâu, làm gì và có mối quan hệ như thế nào với bà L1.

Đối với giấy nhận tiền ngày 29/6/2020, không thể hiện mục đích giao nhận là tiền gì, không liên quan đến vụ án. Đối với giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc ngày 27/4/2019 nằm ngoài phạm vi tranh chấp, không liên quan đến vụ án này. Là một giao dịch riêng biệt giữa bà L và bà L1 liên quan đến thửa đất 553, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại phường H thành phố T, tỉnh Bình Dương. Giữa bà L1 và ông H1 có giao dịch hay nhận tiền gì không rõ mục đích, không liên quan đến hồ sơ, nội dung tranh chấp của vụ án này. Không có tồn tại bất kỳ giao dịch hoặc vay mượn tiền giữa bà L1 và bà L, bà L1 cũng không có chứng cứ chứng minh cho việc cho vay mượn tiền. Ông H1 không liên quan gì đến nội dung tranh chấp vụ án này, không liên quan đến số tiền cọc của bà L đã đặt cọc cho bà L1. Toàn bộ nội dung trình bày của bà L1 không đúng sự thật. Trường hợp nếu có giao nhận tiền giữa bà L1 và ông H1 cũng là quan hệ dân sự khác không liên quan đến vụ án này. Trong vụ án này ông H1 là chủ thể riêng biệt, hoàn toàn không liên quan gì đến vụ án. Bà L1 không chứng minh được sự liên quan của ông H1 đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc này. Hiện bà L và ông H1 không có giữ của bà L1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01255 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 12/3/2013 đối với thửa đất có diện tích 147

m^2, thửa đất số 553, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Bà L không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ông H1 là chồng của bà Nguyễn Ngọc L (nguyên đơn trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà L với bà Lê Thị Phượng L1). Ông H1 đồng ý và thống nhất với nội dung trình bày của L và người đại diện của bà L trong suốt quá trình tố tụng của vụ án, ông H1 đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông H1 không đồng ý với toàn bộ nội dung trình bày, yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Phượng L1 vì nó không có căn cứ, không có liên quan đến ông H1. Ông H1 xác định tiền đặt cọc là tiền cá nhân của bà L, ông H1 không có bất kỳ liên quan gì đến số tiến này. Đồng thời ông H1 xác định mình không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này. Hiện ông H1 đang bận đi làm thường xuyên nên không thể tham gia tố tụng được nên ông H1 đã làm tờ đơn xin giải quyết vắng mặt, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông H1 trong suốt quá trình tố tụng của vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C trình bày:

Ông C và bà Lê Thị Phượng L1 trước đây là vợ chồng. Ông C và bà L1 ly hôn nhau từ năm 2015. Ông C và bà L1 thuận tình ly hôn và đã được Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết và công nhận bằng Quyết định số 518/2015/QĐST-HNGĐ ngày 11/12/2015.Theo quyết định ly hôn của Tòa án thì ông C và bà L1 chỉ thỏa thuận ly hôn, tài sản chung ông C và bà L1 chưa yêu cầu Tòa án giải quyết.

Theo như ông C được biết bà Lê Thị Phượng L1 đã vay mượn tiền của bà L nhưng không làm giấy mượn tiền mà lập hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2019 đối với phần đất có diện tích 80,2m^2, tọa lạc tại phường C, thuộc thửa số 1759, tờ bản đồ số 04 đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/10/ 2007 cho vợ chồng bà L1 và ông C đứng tên.

Trong quá trình chung sống trước đây, bà L1 và ông C cũng đã từng vay tiền của anh H1 (chồng bà L) nhưng cũng đều lập hợp đồng đặt cọc. Như vậy hợp đồng đặt cọc này là giả tạo để che giấu hợp đồng thật là hợp đồng vay nên theo quy định pháp luật sẽ bị vô hiệu. Mặt khác phần đất này là tài sản chung của ông C và bà L1 chưa phân chia tài sản nên giấy đặt cọc phải có ông C cùng ký tên mới có giá trị pháp lý. Do vậy một mình bà L1 ký cũng bị vô hiệu theo pháp luật. Việc vay mượn tiền của bà L1 thì ông C không biết nhưng bà L giữ sổ đất của bà L1 và ông C là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C nên ông C yêu cầu bà L phải trả sổ đất cho bà L1 và ông C. Nếu bà L1 còn nợ bà L thì bà L1 có trách nhiệm trả.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L đối với bị đơn bà Lê Thị Phượng L1 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" .

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2019 và hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2019 vô hiệu.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Phượng L1 đối với nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản; buộc bà L trả cho bà L1 số tiền 71.000.000 đồng (bảy mươi mốt triệu đồng) và trả 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) đối với phần đất có diện tích 80.2m^2, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, thuộc thửa số 1759, tờ bản đồ số 04 đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/10/2007 cho ông Trần Văn C và bà Lê Thị Phượng L1.

Bà Nguyễn Ngọc L có quyền khởi kiện bà Lê Thị Phượng L1 tranh chấp "Đòi tài sản" là số tiền 122.476.571 đồng (một trăm hai mươi hai triệu bốn trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm bảy mươi mốt) bằng vụ án dân sự khác .

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04 tháng 10 năm 2022, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: ngày 24/02/2019, bà Lê Thị Phượng L1 và bà Nguyễn Ngọc L ký "Giấy thỏa thuận và nhận tiền đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất", có nội dung bà Lê Thị Phượng L1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc L diện tích đất 80,2m^2, thuộc thửa đất số 1759, tờ bản đồ 04, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, giá trị chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng. Bà L đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng; số tiền còn lại 900.000.000 đồng sẽ giao khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, còn có các điều kiện, thỏa thuận khác.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bị đơn phải trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng, không yêu cầu trả tiền lãi suất.

Bị đơn cho rằng giao dịch đặt cọc của hai bên là giả tạo, giao dịch thật là vay mượn tiền. Bị đơn vay tiền của nguyên đơn nhưng đã trả dư khoản nợ. Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại 71.000.000 đồng tiền trả dư và trả 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) của thửa số 1759, tờ bản đồ số 04, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Tại các chứng cứ của bị đơn bà L1 cung cấp thể hiện giữa bà L1 và bà L, ông H1 có giao dịch dân sự chuyển tiền, bà L1 nhiều lần chuyển tiền vào tài khoản của ông Nguyễn Văn H1 là chồng của nguyên đơn bà L gồm nhiều khoản tiền khác nhau vào những khoảng thời gian khác nhau nên có cơ sở xác định giữa bên nguyên đơn và bị đơn có xác lập giao dịch vay mượn tiền và ký giả tạo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay.

Bị đơn xuất trình thêm 01 hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2019 (bản chính) đối với phần đất thuộc thửa 553, có chữ ký của bà L. Như vậy, trong năm 2019, giữa nguyên đơn và bị đơn ký với nhau 02 hợp đồng đặt cọc nhằm che giấu 02 hợp đồng vay (hợp đồng ngày 24/02/2022 số tiền vay 200.000.000 đồng và ngày 27/4/2019 số tiền vay 200.000.000 đồng). Chính vì vay 02 khoản tiền vay với 02 hợp đồng nêu trên với mức lãi suất 3,5%/tháng nên bị đơn đã trả nhiều khoản tiền cũng bắt đầu từ sau ngày 24/2/2022, cụ thể:

- Ngày 27/3/2019 trả 14.000.000 đồng.
- Ngày 03/4/2019 trả 2.800.000 đồng.
- Ngày 27/5/2019 trả 14.000.000 đồng.
- Ngày 26/11/2019 trả 7.000.000 đồng.
- Ngày 26/02/2020 trả 7.000.000 đồng.
- Ngày 10/4/2020 trả 25.000.000 đồng.
- Ngày 14/5/2020 trả 7.000.000 đồng.
- Ngày 16/9/2020 trả 300.000.000 đồng.
- Tháng 12/2020 trả 20.000.000 đồng.
- Ngày 29/6/2020 trả 50.000.000 đồng.

Các khoản tiền trên (trừ khoản tiền trả ngày 29/6/2020), bà L1 chuyển khoản cho ông Nguyễn Văn H1 (chồng bà L) với số tài khoản 67010000677268 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 (B). Riêng khoản tiền ngày 29/6/2020 bà L1 trả bằng tiền mặt, bà Nguyễn Thị L2 có ký nhận tiền và xác định còn nợ lại 150.000.000 đồng.

Nguyên đơn bà L2 và ông H1 chồng của bà L2 cho rằng các khoản tiền bà L1 giao (chuyển khoản) không liên quan trong vụ án đặt cọc. Tuy nhiên, bà L2 và ông H1 đang tồn tại mối quan hệ hôn nhân tại thời điểm các bên xác lập các hoạt động giao nhận tiền và không giải thích được các khoản tiền mà bị đơn giao, chuyển khoản xuất phát từ giao dịch nào. Việc bà L1 có yêu cầu phản tố tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với 02 khoản vay được che giấu tại 02 hợp đồng đặt cọc nêu trên là có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết trong cùng vụ án là đúng. Việc bị đơn trả tiền chuyển khoản vào tài khoản của chồng hoặc vợ còn tồn tại hôn nhân cũng là tài sản chung nên ông H1 và bà L2 có liên quan đến quyền và nghĩa vụ trong vụ án.

Từ những tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ có căn cứ xác định giao dịch giữa bà L2 và bà L1 là giao dịch vay mượn tiền. Theo lời trình bày của bị đơn thì mức lãi suất mà nguyên đơn cho vay là 3,5%/tháng. Số tiền bị đơn trả vượt số tiền gốc nên xác định là vay có lãi suất. Và với mức lãi suất 3,5%/tháng nên với số tiền vay 200.000.000 đồng thì số tiền lãi mỗi tháng là 7.000.000 đồng. Vì vậy, từ tháng 3/2019 đến tháng 5/2020, bị đơn trả tiền lãi của 01 tháng là 7.000.000 đồng, 02 tháng là 14.000.000 đồng hoặc 04 tháng là 28.000.000 đồng phù hợp với các lần chuyển tiền vào tài khoản của ông H1 nên có cơ sở xác định mức lãi suất hai bên thỏa thuận là 3,5%/tháng như lời bị đơn trình bày là đúng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự thì mức lãi suất các bên thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm tương đương 1,66%/tháng. Do vậy, mức lãi suất mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn không được vượt 1,66%/tháng, số tiền trả lãi dư sẽ được trừ vào tiền vay gốc.

Khoản vay 200.000.000 đồng từ ngày 24/2/2019, Tòa án cấp sơ thẩm xác định khoản tiền bà L1 đã trả cho bà L2 tiền lãi và tiền gốc tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm còn lại tiền gốc là 122.476.571 đồng là đúng. Nguyên đơn có quyền khởi kiện bị đơn đòi tài sản số tiền 122.476.571 đồng tại một vụ án khác.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn không kháng cáo nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[3] Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không có tài liệu chứng cứ gì khác làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, kháng cáo không được chấp nhận.

[4] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc L.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo bà Nguyễn Ngọc L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền số 0001935 ngày 26/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài