

Bản án số: 299/2024/DS-PT
Ngày: 24/5/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Rên

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 503/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 203/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4575/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971;

Địa chỉ: I - 96 N, khu phố D, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H:

- Bà Nguyễn Thị Diễm C, sinh năm 1983;

- Bà Nguyễn Thị Loan T, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: A, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

- Ông Trần Huy C1, sinh năm 1980;

- Bà Nguyễn Thị Mộng N, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: 4 ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có lời trình bày:

Vào ngày 21/10/2020 do có nhu cầu sử dụng đất nên nguyên đơn có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Huy c và bà Nguyễn Thị Mộng N đối với các thửa đất sau:

1/ Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 42, diện tích 1.748,5m² tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2/ Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 42, diện tích 2.419,3m² tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3/ Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 42, diện tích 733,8m² tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Giá chuyển nhượng của các thửa đất trên là 5.500.000.000 đồng (năm tỷ, năm trăm triệu đồng).

Cùng ngày, bà đã giao đủ cho ông C1, bà N số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) được thể hiện tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc.

Số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) còn lại nguyên đơn sẽ thanh toán cho ông C1, bà N vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 22/10/2020.

Tuy nhiên, từ ngày 22/10/2020 cho đến hết 15 ngày sau ông C1, bà N cũng không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với nguyên đơn, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu ông C1, bà N thực hiện hợp đồng nhưng ông C1 nói những thửa đất trên đã thế chấp ở Ngân hàng, khi nào lấy ra sẽ sang tên cho bà.

Nay đã lâu nhưng ông C1, bà N cũng không ký hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn vì vậy ông C1, bà N đã vi phạm nội dung tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc *“Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 22/10/2020, các bên phải tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên”*.

Tại Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc ghi rõ *“Hết thời hạn nêu trên mà bên B (bên nhận đặt cọc) không tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích nêu trên cho bên A thì sẽ bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc”*

Vì vậy, nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông Trần Huy C1, bà Nguyễn Thị Mộng N liên đới trả cho bà số tiền đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 12,13,33 cùng tờ bản đồ số 42, tọa lạc thị trấn C, huyện C là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) và phạt cọc bằng số tiền mà bà đã đặt cọc là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Tổng cộng số tiền nguyên đơn yêu cầu ông C1, bà N trả lại là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng), không yêu cầu trả lãi suất.

Theo văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải bị đơn ông Trần Huy C1 có lời trình bày:

Vào ngày 20/10/2020, Nguyễn Mai Hữu T1 giới thiệu cho ông biết được Nguyễn Thị H để mượn tiền làm công việc, bà H nói để bà xem xét lại.

Ngày 21/10/2020, Nguyễn Mai Hữu T1 điện thoại cho ông chiều lên ký. Cùng ngày 21/10/2020, ông và vợ ông có ký giấy đặt cọc đất, để giả cách số tiền vay 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) và đến chiều bà H đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T2 ký sau.

Ngày 22/10/2020, bà H chuyển vào tài khoản của ông tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng), Nguyễn Mai Hữu T1 điện thoại cho ông nói bà H hết tiền, chỉ cho mượn 2.500.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm triệu đồng), ông còn viết giấy bảo lãnh cho bà H.

Ngày 10/12/2020, ông có đưa cho bà H số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) tại quán cà phê bờ hồ và có Nguyễn Mai Hữu T1 làm chứng.

Ngày 05/02/2021, Nguyễn Mai Hữu T1 có điện thoại cho bà Nguyễn Thị H ra quán cà phê bờ hồ, kêu bà H cầm 2 sổ hồng của ông C1, bà H có nói ngày mai bà sẽ lên xem đất.

Ngày 06/02/2021, Nguyễn Mai Hữu T1 và bà H lên xem tài sản của ông và đồng ý.

Ngày 09/02/2021, ông và bà H ký giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giả cách để đảm bảo số tiền 3.200.000.000 đồng, Nguyễn Mai Hữu T1 nhận 500.000.000 đồng.

Ngày 01/3/2021, ông được Ngân hàng E - Chi nhánh T3 cấp tín dụng cho ông vay tiền.

Ngày 02/3/2021, bà H điện thoại cho ông lên sớm ký xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng để Ngân hàng E - Chi nhánh T3 giải ngân sớm trả tiền cho bà H, rồi chiều bà H ký xóa sau.

Ngày 05/3/2021, ông được Ngân hàng E - Chi nhánh T3 giải ngân cho ông vay 10 tỷ đồng. Cùng ngày 05/3/2021, ông có chuyển vào tài khoản của bà Nguyễn Thị H 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng), còn lại ông nhận 2.700.000.000 đồng (hai tỷ, bảy trăm triệu đồng).

Nguyễn Thị H 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) và 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Đến ngày 20/07/2021, ông được Ngân hàng S - Chi nhánh T3 cấp tín dụng cho ông 38.000.000.000 đồng (ba mươi tám tỷ đồng).

Sau đó ông đi rút rút 02 sổ đất từ Ngân hàng E – Chi nhánh T3 qua Ngân hàng S thì phát hiện bà H chưa xóa giấy ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2.

Ngày 29/7/2021, Nguyễn Mai Hữu T1 làm giấy nợ giả 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) trong lúc đang Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính Phủ.

Nguyễn Mai Hữu T1 tự viết và đóng dấu của Công ty H1.

Nguyễn Mai Hữu T1 đưa giấy cho bà Nguyễn Thị H khởi kiện ông tại Tòa án huyện C, tỉnh Bến Tre, nay ông phải lãnh bản án số 189/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Kết luận lại ông chỉ có nhận tiền mặt 5.200.000.000 đồng từ bà H, đây là việc vay tiền giữa hai bên nhưng hai bên ký hợp đồng giả cách để che đậy hợp đồng khác. Hiện ông đã chuyển trả cho bà H số tiền 4.000.000.000 đồng qua Ngân hàng B và 600.000.000 đồng tiền mặt nhưng không có làm giấy trả nợ, như vậy ông chỉ còn nợ lại bà H 600.000.000 đồng tuy nhiên ông không đồng ý trả, ông đề nghị Tòa án làm rõ số nợ này có liên quan đến số nợ vay 4.000.000.000 đồng mà Thẩm phán Nguyễn Thị Tuyết N1 đã xử ông thua kiện theo bản án số 189/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 (Đây là số nợ không có thực).

Bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng N vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nên không có lời trình bày.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện C đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 203/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H đối với ông Trần Huy C1 và bà Nguyễn Thị Mộng N về việc yêu cầu ông Trần Huy C1 và bà Nguyễn Thị Mộng N trả lại số tiền đặt cọc trả tiền đặt cọc 5.000.000.000 đồng và phạt cọc 5.000.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị H kháng cáo bản án nêu trên, cụ thể bà H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 203/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án

nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre theo hướng buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 5.000.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H trong thời hạn qui định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Bà H khởi kiện ông Trần Huy C1 để yêu cầu trả số tiền cọc là 5.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc 5.000.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 21/10/2020. Ông C1 thừa nhận có ký tên vào hợp đồng đặt cọc này, tuy nhiên đây chỉ là hợp đồng giả cách để che đậy cho các hợp đồng khác.

[3] Theo hợp đồng đặt cọc ngày 21/10/2020, tại Điều 2 có nội dung: "*Bên A tiến hành giao cho bên B trực tiếp nhận số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) vào ngày 21/10/2020*" và tại Điều 7 của hợp đồng (Điều khoản cuối cùng) "*Bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc*" có ký tên và điểm chỉ lẫn tay. Bà H cho rằng đã giao đủ số tiền 5.000.000.000 đồng cho ông C1 nên các bên mới ký tên vào hợp đồng đặt cọc, do ông C1 và bà H có mối quan hệ làm ăn với nhau nên ông C1 có chuyển cho bà các khoản tiền nhưng không có liên quan gì đến số tiền đặt cọc ngày 21/10/2020. Tuy nhiên, ông C1 không thừa nhận, ông C1 cho rằng có nhận tiền mặt 5.200.000.000 đồng từ bà H nhưng đây là việc vay tiền giữa hai bên, việc ký hợp đồng đặt cọc giả tạo để che đậy các hợp đồng vay tiền khác, ông C1 đã cho bà H 4,6 tỷ đồng, chỉ còn nợ lại 600.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý trả vì số nợ này liên quan đến bản án số 189/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

[4] Xét thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 21/10/2020 được ký kết giữa bên đặt cọc Nguyễn Thị H, bên nhận đặt cọc Trần Huy C1, Nguyễn Thị Mộng N được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T2 đảm bảo về mặt hình thức và nội dung nên có giá trị ràng buộc trách nhiệm đối với các bên. Tại Điều 2 của hợp đồng thể hiện "*Bên A tiến hành giao cho bên B trực tiếp nhận số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng ...*" và tại Điều 3 thể hiện "*Trong thời hạn 15 ngày (mười lăm ngày) kể từ ngày 22/10/2020, các bên phải tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng của các thửa đất nêu trên*". Do đó có căn cứ cho rằng ông C1, bà N có nhận số tiền cọc 5.000.000.000 đồng của bà H nhằm mục đích để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đặt cọc. Tuy nhiên ông C1, bà N đã không hoàn thành nghĩa vụ được thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc nên ông C1, bà N phải có nghĩa vụ trả lại tiền cọc và phải chịu phạt cọc với số tiền 5.000.000.000 đồng là phù hợp với cam kết tại hợp đồng đặt cọc. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[5] Cấp sơ thẩm cho rằng bà H không có giấy giao nhận tiền đặt cọc nên không có căn cứ chứng minh việc bà H giao cho ông C1 số tiền 5 tỷ đồng là không

phù hợp, bởi lẽ tại hợp đồng đặt cọc thể hiện bà H có giao số tiền này. Ông C1 cho rằng đây là số tiền vay nhưng hai bên ký hợp đồng giả tạo, ông C1 đã chuyển trả số tiền này cho bà H là 4.000.000.000 đồng, đồng thời số tiền này liên quan đến bản án số 189/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C nên ông không đồng ý trả cho bà H. Xét thấy, trong hợp đồng đặt cọc không thể hiện các nội dung như ông C1 trình bày, đồng thời ông C1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có cơ sở xem xét.

[6] Bà Nguyễn Thị H kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[8] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 203/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, cụ thể tuyên:

Căn cứ các điều 328, 122, 280, 468 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Trần Huy C1 và bà Nguyễn Thị Mộng N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, Cụ thể buộc ông Trần Huy C1 và bà Nguyễn Thị Mộng N có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng và tiền phạt cọc 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng. Tổng cộng là 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng.

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 án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí sơ thẩm:

Buộc ông Trần Huy C1 và bà Nguyễn Thị Mộng N phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 118.000.000 (một trăm mười tám triệu) đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp 59.000.000 (năm mươi chín triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001616 ngày 22/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà bà H đã nộp theo biên lai thu số 0000025 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

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, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng KTNV và THA; VP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Lê Minh Đạt