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

Bản án số: 163/2024/DS-PT
Ngày 26-3-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp 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 toà: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 625/2023/TLPT-DS ngày 26/12/2023 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2023/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị Thu V, sinh năm 1963; địa chỉ: số 587, đường Hồ Văn C, tổ 58, khu phố 8, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Quang Tiến Đ, sinh năm 1984; địa chỉ: số 16, đường ĐX 69, khu phố 6, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

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

+ Ông Võ Văn T, sinh năm 1967; địa chỉ: số 507, đường H, tổ 18, khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông Trần Văn B, sinh năm 1985.

+ Bà Trương Mai T1, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: số 77, đường T, tổ 6, ấp 3, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/02/2023, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Bùi Thị Thu V trình bày:*

Bà Bùi Thị Thu V không có mối quan hệ gì với ông Nguyễn Quang Tiến Đ, bà V và ông Đ chỉ quen biết nhau. Bà V thường xuyên cho ông Đ vay tiền. Khi ông Đ cần tiền hỏi mượn đều trả lãi đúng hẹn nhưng từ ngày 07/5/2021 đến nay ông Đ không trả lãi cũng không trả tiền gốc cho bà V. Hiện nay ông Đ còn nợ bà V số tiền 1.010.000.000 đồng của 05 lần vay, cụ thể:

- Lần thứ nhất: vào ngày 30/5/2019, bà V cho ông Đ vay số tiền 110.000.000 đồng, lãi suất 4.000.000 đồng/tháng. Hai bên không thỏa thuận thời hạn vay mà khi nào bà V cần thì yêu cầu ông Đ trả. Bà V và ông Đ không lập giấy vay tiền mà lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2019 đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã V, huyện T do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ đã trả cho bà V tiền lãi từ ngày 30/5/2019 đến ngày 07/5/2021 mỗi tháng 4.000.000 đồng; tiền gốc chưa trả. Khi trả lãi hai bên không lập giấy tờ gì mà ông Đ giao tiền trực tiếp cho bà V. Ông Võ Văn T vay của ông Nguyễn Quang Tiến Đ số tiền 110.000.000 đồng nhưng ông Đ không có tiền nên đã vay tiền của bà V cho ông T vay lại. Giữa bà V và ông Đ không lập giấy vay mượn tiền mà chỉ có giấy đặt cọc ký giữa ông T và ông Đ. Khi ông Đ và ông T ký hợp đồng đặt cọc có người làm chứng là ông Nguyễn Hùng D, ông D là người của ông Đ, bà V không có mối quan hệ gì và cũng không quen biết với ông T, ông D.

- Lần thứ 2: ngày 09/7/2019, bà V cho ông Đ vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất là 12.000.000 đồng/tháng. Hai bên không thỏa thuận thời hạn vay mà khi nào bà V cần thì yêu cầu ông Đ trả. Bà V và ông Đ không lập giấy vay tiền mà lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/7/2019 đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã V, huyện T do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ đã trả lãi cho bà V từ ngày 09/7/2019 đến ngày 07/5/2021 mỗi tháng là 12.000.000 đồng, khi trả tiền hai bên không làm giấy tờ; chưa trả tiền gốc. Trong giấy đặt cọc ngày 09/7/2019, có người làm chứng là người của ông Đ và người này chứng kiến việc bà V cho ông Đ vay tiền nhưng chỉ điểm mà không ghi họ tên nên bà V không biết là ai và không cung cấp cho Tòa án được.

- Lần thứ 3: ngày 13/7/2019, bà V cho ông Đ vay số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất là 4.000.000 đồng/tháng. Hai bên không thỏa thuận thời hạn vay mà khi nào bà V cần thì yêu cầu ông Đ trả. Bà V và ông Đ không lập giấy vay tiền mà ghi vào giấy đặt cọc ngày 09/7/2019 với nội dung nhận thêm 100.000.000 đồng. Ông Đ đã trả lãi cho bà V từ ngày 13/7/2019 đến ngày 07/5/2021 mỗi tháng là 4.000.000 đồng, khi trả tiền hai bên không làm giấy tờ; ông Đ chưa trả tiền gốc.

Ba lần vay này ông Đ có thế chấp cho bà V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB081306 do ông Võ Văn T đứng tên.

- Lần thứ 4: ngày 20/10/2019, bà V cho ông Đ vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất là 12.000.000 đồng/tháng. Hai bên không thỏa thuận thời hạn vay mà khi nào bà V cần thì yêu cầu ông Đ trả. Bà V và ông Đ không lập giấy vay tiền mà lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/10/2019 đối với thửa đất số 2419, tờ bản đồ số 12-3, tọa lạc tại phường T, thành phố T do ông Trần Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ đã trả lãi cho bà V từ ngày 20/10/2019 đến ngày 07/5/2021 mỗi tháng là 12.000.000 đồng, khi trả tiền hai bên không làm giấy tờ; đối với tiền gốc ông Đ chưa trả. Lần vay này ông Đ có giao cho bà V bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Văn B nhưng sau đó ông Đ đã lấy lại để trả lại cho ông B bán đất.

- Lần thứ 5: ngày 07/5/2021, bà V cho ông Đ vay số tiền 200.000.000 đồng. Ông Đ hứa trong vòng 10 ngày sẽ trả nhưng không trả mà bỏ nhà đi, bà V nhiều lần liên hệ ông Đ yêu cầu trả nợ thì ông Đ hướng dẫn bà V khởi kiện vì ông Đ không còn khả năng trả nợ và còn nợ rất nhiều người. Số tiền này bà V không lấy lãi và không nhận cầm cố thế chấp giấy tờ, tài sản gì của ông Đ.

Thực tế bà V chỉ cho ông Đ vay tiền chứ không mua bán đất với ông Đ, do ông Đ cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà V nên bà V và ông Đ đã lập hợp đồng đặt cọc để làm tin. Hiện nay bà V chỉ còn giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB081306 do ông Võ Văn T đứng tên, không giữ giấy tờ, tài sản gì của ông Đ. Nay bà V yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Thu V với ông Nguyễn Quang Tiến Đ được lập ngày 30/5/2019, ngày 09/7/2019, ngày 13/7/2019, ngày 20/10/2019 và hợp đồng vay tiền ngày 07/5/2021.

- Buộc ông Nguyễn Quang Tiến Đ phải trả lại cho bà V số tiền 1.010.000.000 đồng (một tỷ không trăm mười triệu đồng), không yêu cầu ông Đ trả tiền lãi.

* ***Bị đơn ông Nguyễn Quang Tiến Đ:*** Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình

bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu phản tố đối với vụ án.

**** Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T trình bày:***

Ông Võ Văn T đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 1.166m^2 thuộc thửa 29, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB081306, số vào sổ CH00254 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 18/6/2010. Ông T có vay của ông Nguyễn Quang Tiến Đ số tiền 20.000.000 đồng và đưa cho ông Đ giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ông T đã trả cho ông Đ cả gốc và lãi số tiền 40.700.000 đồng và yêu cầu ông Đ trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Đ cố tình né tránh, không trả.

Ông Võ Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/5/2019, giữa ông Võ Văn T với ông Nguyễn Quang Tiến Đ vô hiệu.

- Buộc bà Bùi Thị Thu V phải trả lại ông Võ Văn T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB081306, số vào sổ CH00254 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 18/6/2010.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn B trình bày:***

Ông Trần Văn B đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2419, tờ bản đồ số 12-3, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO926038, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09197 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/9/2019. Năm 2020, ông B đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Thanh L và hoàn tất thủ tục sang tên cho ông L. Ông B không biết ông Nguyễn Quang Tiến Đ và bà Bùi Thị Thu V là ai và tại sao có hợp đồng đặt cọc lập ngày 20/10/2019 giữa ông Đ với bà V liên quan đến thửa đất do ông B đứng tên. Ông B yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, không có ý kiến và yêu cầu gì đối với vụ án.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Mai T1***: thống nhất với ý kiến của ông Trần Văn B và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

**** Tại phiên tòa sơ thẩm:***

- Nguyên đơn bà Bùi Thị Thu V trình bày: quá trình giải quyết vụ án, bà V đã trả lại cho ông Võ Văn T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB081306, số vào sổ CH00254 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 18/6/2010. Bà V yêu cầu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng đặt cọc giữa bà Bùi Thị Thu V với ông Nguyễn Quang Tiến Đ được lập ngày 30/5/2019, ngày 09/7/2019, ngày 13/7/2019, ngày 20/10/2019 và hợp đồng vay tiền ngày 07/5/2021. Buộc ông Nguyễn Quang Tiến Đ trả cho bà V số tiền 1.010.000.000 đồng (một tỷ không trăm mười triệu đồng), không yêu cầu ông Đ trả tiền lãi.

- Bị đơn ông Nguyễn Quang Tiến Đ đã được tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đơn xin rút một phần yêu cầu độc lập đối với yêu cầu bà Bùi Thị Thu V trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB081306, số vào sổ CH00254 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 18/6/2010.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn B và bà Trương Mai T1 vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2023/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Thu V đối với bị đơn Nguyễn Quang Tiến Đ về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng vay tài sản":

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09/7/2019 giữa bên bán là ông Nguyễn Quang Tiến Đ với bên mua là bà Bùi Thị Thu V đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB081306, số vào sổ CH00254 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 18/6/2010 mang tên ông Võ Văn T là vô hiệu.

Ông Nguyễn Quang Tiến Đ có trách nhiệm trả cho bà Bùi Thị Thu V số tiền 300.000.000 đồng vay ngày 09/7/2019 và số tiền 100.000.000 đồng vay ngày 13/7/2019.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 20/10/2019 giữa bên bán là ông Nguyễn Quang Tiến Đ với bên mua là bà Bùi Thị Thu V đối với thửa đất số 2419, tờ bản đồ số 12-3, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO926038, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09197 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/9/2019 cho ông Trần Văn B là vô hiệu.

Ông Nguyễn Quang Tiến Đ có trách nhiệm trả cho bà Bùi Thị Thu V số tiền 300.000.000 đồng vay ngày 20/10/2019.

- Hủy giấy mượn tiền lập ngày 07/5/2021 giữa bà Bùi Thị Thu V với ông Nguyễn Quang Tiến Đ.

Ông Nguyễn Quang Tiến Đ có trách nhiệm trả cho bà Bùi Thị Thu V số tiền 200.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 07/5/2021.

Như vậy, tổng số tiền ông Nguyễn Quang Tiến Đ phải trả cho bà Bùi Thị Thu V là 900.000.000 đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Võ Văn T về việc yêu cầu bà Bùi Thị Thu V trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB081306, số vào sổ CH00254 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 18/6/2010 mang tên ông Võ Văn T.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Võ Văn T đối với ông Nguyễn Quang Tiến Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc":

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 30/5/2019, giữa bên bán là ông Võ Văn T với bên mua là ông Nguyễn Quang Tiến Đ đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB081306, số vào sổ CH00254 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 18/6/2010 mang tên ông Võ Văn T là vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Thu V về việc yêu cầu ông Nguyễn Quang Tiến Đ trả số tiền 110.000.000 đồng vay ngày 30/5/2019.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 42/QĐ-VKS-DS ngày 24/11/2023 đề nghị sửa một phần quyết định bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hướng khấu trừ tiền lãi vượt quá 20%/năm ông Đ đã trả cho bà V vào tiền gốc còn nợ; hủy một phần quyết định bản án sơ thẩm về yêu cầu độc lập của ông T (phần tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Đ vô hiệu); chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều vắng mặt. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Bình Dương tại phiên tòa:

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 cấp phúc thẩm.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Ông Võ Văn T có yêu cầu độc lập tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2019 giữa ông T và ông Nguyễn Quang Tiến Đ vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án, ông T cho rằng ông T không ký hợp đồng đặt cọc với ông Đ mà hai bên chỉ có quan hệ vay tiền, ông T vay của ông Đ số tiền 20.000.000 đồng, ông T đã trả cho ông Đ cả gốc và lãi 40.700.000 đồng, chữ ký trên giấy đặt cọc không phải là của ông T nhưng Tòa án không giải thích cho ông T có yêu cầu giám định để có cơ sở đánh giá lời trình bày của ông T có căn cứ hay không là thiếu sót.

Tại Quyết định số 2866/QĐ-UBND ngày 27/5/2022 của UBND thị xã (nay là thành phố) T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T thể hiện lý do thu hồi *"Thực hiện theo quyết định số 17/2022/QĐST-DS ngày 13/4/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên"* nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập Quyết định số 17/2022/QĐST-DS ngày 13/4/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T để xác định nội dung tại quyết định này là gì trên cơ sở đó để đánh giá hợp đồng vô hiệu và xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về ai, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông Đ vô hiệu do quyền sử dụng đất của ông T đã bị thu hồi, ông Đ vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, do đó ông Đ có quyền khởi kiện ông T bằng một vụ án khác về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với số tiền ông Đ đã đặt cọc cho ông T 110.000.000 đồng và phạt vi phạm theo thỏa thuận (trường hợp ông T có lỗi), nhưng bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không tuyên quyền khởi kiện về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là làm mất quyền khởi kiện, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Đ.

Về nội dung:

Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 110.000.000 đồng là có căn cứ, tuy nhiên bản án sơ thẩm không khấu trừ tiền nợ lãi bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn vượt quá quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 mà tuyên cho bị đơn được quyền khởi kiện nguyên đơn bằng vụ án khác là giải quyết vụ án không triệt để, không đúng quy định pháp luật.

Cụ thể, số tiền lãi bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn vượt quá quy định trên như sau:

+ Ngày 09/7/2019, bà V cho ông Đ vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 12.000.000 đồng/tháng, ông Đ đã trả tiền lãi cho bà V từ ngày 09/7/2019 đến ngày 07/5/2021 mỗi tháng 12.000.000 đồng, tổng số tiền ông Đ đã trả 263.200.000 đồng. Số tiền vượt quá 20% là 263.200.000 đồng - 109.000.000 đồng = 154.200.000 đồng (1).

+ Ngày 13/7/2019, bà V cho ông Đ vay số tiền 100.000.000 đồng, ông Đ đã trả tiền lãi cho bà V từ ngày 13/7/2019 đến ngày 07/5/2021 mỗi tháng 4.000.000 đồng tương đương lãi suất 4%/tháng, tổng số tiền ông Đ đã trả 87.200.000 đồng. Số tiền vượt quá 20% là 87.200.000 đồng đồng - 36.333.000 đồng = 50.867.000 đồng (2).

+ Ngày 20/10/2019, bà V cho ông Đ vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất ông Đ phải trả cho bà V 12.000.000 đồng/tháng, ông Đ đã trả lãi cho bà V từ ngày 20/10/2019 đến ngày 07/5/2021 mỗi tháng 12.000.000 đồng, tương đương lãi suất 4%/tháng, tổng số tiền ông Đ đã trả 222.800.000 đồng. Số tiền vượt quá 20% là 222.800.000 đồng - 92.833.333 đồng = 129.966.667 đồng (3).

Quá trình giải quyết vụ án bà V thừa nhận các khoản vay trên lãi suất 4%/tháng, như vậy tiền lãi 48%/năm là vượt quá mức lãi suất pháp luật cho phép 20% năm, do đó khi xảy ra tranh chấp, phần lãi suất vượt quá không có hiệu lực 28% tại (1), (2), (3) trên là 154.200.000 đồng + 50.867.000 đồng + 129.966.667 đồng = 335.033.667 đồng, thỏa thuận này trái quy định pháp luật, để giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy trên thì số tiền lãi vượt quá 20%/năm phải được khấu trừ vào số tiền nợ gốc cụ thể 700.000.000 đồng - 335.033.667 đồng = 364.966.333 đồng.

Ngày 07/5/2021, bà V cho ông Đ vay số tiền 200.000.000 đồng, không có lãi suất, do đó tổng số tiền ông Đ còn vay của bà V là 364.966.333 đồng + 200.000.000 đồng = 564.966.333 đồng.

Tòa án cấp cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, nhận xét, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện và có những vi phạm về nội dung như đã phân tích, dẫn đến xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, khoản 3, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 42/QĐ-VKS-DS ngày 24/11/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương theo hướng sửa một phần quyết định bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hướng khấu trừ tiền lãi vượt quá 20%/năm ông Đ đã trả cho bà V vào tiền gốc còn nợ; hủy một phần quyết định bản án sơ thẩm về yêu cầu độc lập của ông T (phần tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Đ vô hiệu) chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý, giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào trình bày của các đương sự trong hồ sơ vụ án, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Bùi Thị Thu V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn ông Nguyễn Quang Tiến Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn B và bà Trương Mai T1 được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung: Xét kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương thấy rằng:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà V thừa nhận thực tế bà V chỉ cho ông Đ vay tiền chứ không mua bán đất với ông Đ, do ông Đ cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà V nên bà V và ông Đ đã lập hợp đồng

đặt cọc để làm tin. Theo đó bà V cho ông Đ vay tổng số tiền 1.010.000.000 đồng với 05 lần vay: ngày 30/5/2019 với số tiền 110.000.000 đồng; ngày 09/7/2019 với số tiền 300.000.000 đồng; ngày 13/7/2019 với số tiền 100.000.000 đồng; ngày 20/10/2019 với số tiền 300.000.000 đồng và ngày 07/5/2021 với số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất là 4%/tháng.

[2.2] Đối với số tiền vay 110.000.000 đồng vào ngày 30/5/2019: nguyên đơn và bị đơn không lập giấy vay tiền mà lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung hợp đồng: ông Võ Văn T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang Tiến Đ thửa đất số 29, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB081306, số vào sổ CH00254 do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 18/6/2010 mang cho ông Võ Văn T. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng; ngày 30/5/2019, đặt cọc số tiền 110.000.000 đồng; từ ngày 30/5/2019 đến ngày 30/11/2019, công chứng hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền còn lại. Hợp đồng có chữ ký, dấu lăn tay của ông T, ông Đ và người làm chứng là ông Nguyễn Hùng D (bút lục 11). Bà V cho rằng giữa bà V và ông Đ không có việc chuyển nhượng đất, hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2019 là do ông Đ giao cho bà V để vay số tiền 110.000.000 đồng. Ông T cho rằng không ký hợp đồng đặt cọc và không có thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông Đ và không biết lý do vì sao có hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ và ông T, việc ông T giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ chỉ đảm bảo cho hợp đồng vay tiền giữa ông T với ông Đ. Từ ngày 30/5/2019, đến nay các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 27/5/2022, UBND thị xã (nay là thành phố) T ban hành Quyết định số 2866/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Văn T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc lập ngày 30/5/2019 giữa ông T với ông Đ là giả tạo để che giấu cho hợp đồng vay tài sản nên vô hiệu và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Văn T về việc tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2019 vô hiệu là phù hợp với quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị cho rằng Tòa án không giải thích cho ông T có yêu cầu giám định chữ ký của ông T trong hợp đồng đặt cọc để có cơ sở đánh giá lời trình bày của ông T có căn cứ hay không và Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập Quyết định số 17/2022/QĐST-DS ngày 13/4/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T để xác định nội dung tại quyết định này là gì trên cơ sở đó để đánh giá hợp đồng vô hiệu và xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về ai, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không cần thiết. Trường hợp này nếu ông T và ông Đ có tranh chấp về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác. Đối với số tiền 110.000.000 đồng nguyên đơn không chứng minh được bị đơn đã vay số tiền này mà chỉ có hợp đồng đặt cọc nêu trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về số tiền 110.000.000 đồng là phù hợp.

[2.3] Đối với số tiền vay 300.000.000 đồng ngày 09/7/2019 và số tiền 300.000.000 đồng ngày 20/10/2019, nguyên đơn cho bị đơn vay dựa trên hợp

đồng đặt cọc đối với thửa đất đã nêu tại mục [2.2] của ông Võ Văn T (bút lục 12) và hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất thửa đất số 2419, tờ bản đồ số 12-3 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO926038, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09197 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/9/2019 cho ông Trần Văn B (bút lục 14). Ông Đ không được ông T và ông B ủy quyền thực hiện việc ký hợp đồng đặt cọc và nguyên đơn cũng thừa nhận giữa nguyên đơn, bị đơn không có thỏa thuận chuyển nhượng đất mà chỉ có quan hệ vay tài sản, mục đích ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho hợp đồng vay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc ngày 09/7/2019 và ngày 20/10/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu là phù hợp với quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Trong 02 hợp đồng đặt cọc ông Đ ký nhận tổng số tiền là 600.000.000 đồng.

[2.4] Đối với số tiền 100.000.000 đồng ngày 13/7/2019, nguyên đơn thừa nhận cho bị đơn vay với lãi suất 4.000.000 đồng/tháng; hai bên không thỏa thuận thời hạn vay và hai bên không lập giấy vay tiền mà ghi vào hợp đồng đặt cọc ngày 09/7/2019 (bút lục 14) phía dưới dòng chữ "người làm chứng" có nội dung "*13/7/2019 nhận thêm 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng)*" và có dấu lăn tay của ông Đ.

[2.5] Đối với số tiền 200.000.000 đồng ngày 07/5/2021, nguyên đơn cho bị đơn vay không lãi và trong thời hạn 10 ngày theo "Giấy mượn tiền" (bút lục 15). Giấy mượn tiền có chữ ký ghi họ tên của người vay tiền là ông Nguyễn Quang Tiến Đ và người cho vay bà Bùi Thị Thu V.

[2.6] Như vậy, như đã phân tích nêu trên có cơ sở xác định bị đơn đã vay của nguyên đơn số tiền 700.000.000 đồng với lãi suất 4%/tháng, không có thời hạn và 200.000.000 đồng không lãi trong thời hạn 10 ngày. Đối với các khoản vay có lãi, nguyên đơn thừa nhận bị đơn đã trả lãi đến ngày 07/5/2021 với mức lãi suất 4%/tháng, tương đương 48%/năm. Căn cứ Điều 468 Bộ luật Dân sự thì lãi suất nguyên đơn cho bị đơn vay tiền vượt quá 20%/năm. Cụ thể:

- Ngày 09/7/2019, bà V cho ông Đ vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 12.000.000 đồng/tháng, ông Đ đã trả tiền lãi cho bà V từ ngày 09/7/2019 đến ngày 07/5/2021 mỗi tháng 12.000.000 đồng, tổng số tiền ông Đ đã trả 263.200.000 đồng. Số tiền vượt quá 20% là 263.200.000 đồng - 109.000.000 đồng = 154.200.000 đồng (1).

- Ngày 13/7/2019, bà V cho ông Đ vay số tiền 100.000.000 đồng, ông Đ đã trả tiền lãi cho bà V từ ngày 13/7/2019 đến ngày 07/5/2021 mỗi tháng 4.000.000 đồng tương đương lãi suất 4%/tháng, Tổng số tiền ông Đ đã trả 87.200.000 đồng. Số tiền vượt quá 20% là 87.200.000 đồng đồng - 36.333.000 đồng = 50.867.000 đồng (2).

- Ngày 20/10/2019, bà V cho ông Đ vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất ông Đ phải trả cho bà V 12.000.000 đồng/tháng, ông Đ đã trả lãi cho bà V từ ngày 20/10/2019 đến ngày 07/5/2021 mỗi tháng 12.000.000 đồng, tương đương

lãi suất 4%/tháng, tổng số tiền ông Đ đã trả 222.800.000 đồng. Số tiền vượt quá 20% là 222.800.000 đồng - 92.833.333 đồng = 129.966.667 đồng (3).

Tổng cộng số tiền của (1), (2) và (3) là 335.033.667 đồng.

[2.7] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ngày 25/3/2024, nguyên đơn có "đơn trình bày ý kiến" với nội dung: nguyên đơn đồng ý với kháng nghị của Viện Kiểm sát về việc khấu trừ tiền lãi 335.033.667 đồng vào số tiền nợ gốc và đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 564.966.333 đồng.

[3] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả 564.966.333 đồng. Các phần khác không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn; bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 147, 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều: 124, 468 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/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 và lệ phí Tòa án,

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 42/QĐ-VKSg-DS ngày 24/11/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2023/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Thu V đối với bị đơn Nguyễn Quang Tiến Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng vay tài sản". Buộc bị đơn ông Nguyễn Quang Tiến Đ có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Bùi Thị Thu V số tiền 564.966.333 đồng (năm trăm sáu mươi bốn triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn được miễn án phí.

- Bị đơn phải chịu 26.598.653 đồng (hai mươi sáu triệu năm trăm chín mươi tám nghìn sáu trăm năm mươi ba đồng).

3. Các phần khác không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26/3/2024)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Ngọc Mai