TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH PHÚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2022/DS-PT
Ngày 04 - 4 - 2022
"V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Hà

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Bích Ngọc

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên toà: Bà Đoàn Thị Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc: Bà Lê Thị Huệ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 04 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 57/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2021, về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc". Do bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Y có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976

1.2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1981, (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Nguyễn Thị T1 (Văn bản ủy quyền ngày 22/6/2020), (Có mặt).

Đều cư trú tại: Thôn G, xã T2, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Quang C, sinh năm 1974

2.2. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1976, (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Phạm Thị P (Văn bản ủy quyền ngày 03/9/2020), (Có mặt).

Đều cư trú tại: Thôn L, xã T4, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Trọng G1; ông Mai Bá H – Luật sư Công ty Luật TNHH H1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Tòa nhà F4, phòng 713, 114 K, thành phố Hà Nội, (Có mặt).

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Quang C, bà Phạm Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25 tháng 5 năm 2021, quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông T, bà T1 với vợ chồng ông Lê Quang C, bà Phạm Thị P có mối quan hệ làm ăn kinh tế lâu năm, thường xuyên cho nhau vay nợ tiền rất nhiều lần. Theo thông tin ông bà được biết, ngày 28/4/2011 vợ chồng bà P có nhận chuyển nhượng suất đầu tư lô đất phố thương mại số ODT41 diện tích 88m^2 đất ở và 01 nhà phố thương mại xây thô 3,5 tầng có diện tích xây dựng = 320m^2 tại Trung tâm thương mại Ytọa lạc tại thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc (gọi tắt là lô ODT41) thuộc dự án Trung tâm thương mại Ydo Công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng Y– Thăng Long làm chủ đầu tư, vì không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà P muốn chuyển nhượng lại suất đầu tư trên. Hai bên thống nhất, ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 06/4/2021 với mục đích, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng suất đầu tư của vợ chồng bà P mua lại của ông Đ bà T4 với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng). Đặt cọc trước 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), số tiền còn lại 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) khi nào hoàn tất xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà sẽ thanh toán hết. Thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày hai bên ký hợp đồng đặt cọc. Trong trường hợp bên nào có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thực hiện được thì bên đó phải chịu phạt cọc 100% giá trị hợp đồng đặt cọc.

Do trước khi ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bà P còn nợ vợ chồng bà 2.500.000.000đ (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng) nên hai bên đã thống nhất chuyển toàn bộ số tiền nợ trên của vợ chồng bà P sang thành tiền đặt cọc mua suất đầu tư thửa đất số ODT41.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà T1 trình bày: Việc vay nợ tiền giữa vợ chồng bà với vợ chồng bà P diễn ra nhiều năm và vay rất nhiều lần nên bà không thể nhớ chính xác, khoản vay nợ của vợ chồng bà P chuyển sang thành tiền đặt cọc mua suất đầu tư thửa đất số ODT41 cụ thể đâu là tiền gốc và đâu là tiền lãi cộng dồn. Bà chỉ nhớ, trước thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà có nhờ anh Nguyễn Văn T7 người cùng xã T2 với bà chuyển vào tài khoản của bà P 2.000.000.000đ tiền mặt (Hai tỷ đồng), còn lại 500.000.000đ là tiền gốc cho vay từ trước và tiền lãi cộng dồn. Để cho chắc chắn nên sau khi ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bà và vợ chồng bà P thống nhất lập 01 giấy nhận tiền đặt cọc đất trùng với số tiền đặt cọc. Toàn bộ các giấy tờ vay mượn đối với các khoản nợ mà hai bên đã chốt để chuyển sang thành tiền đặt cọc đất, hai bên thống nhất hủy bỏ hết. Sau ngày ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bà P cần tiền để trả nợ nên đã hỏi vay ông bà 1.900.000.000đ (Một tỷ, chín trăm triệu đồng), ông bà đã cho vợ chồng bà P vay đủ số tiền trên. Đến ngày 06/6/2012 vợ chồng bà P trả nợ cho ông bà được 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) còn nợ lại 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Từ đó đến nay, giữa ông bà và vợ chồng bà P không có quan hệ vay nợ gì với nhau nữa. Số tiền 1.900.000.000đ, vợ chồng bà P vay của ông bà sau khi ký hợp đồng đặt cọc không liên quan gì đến khoản vay nợ chuyển sang thành tiền đặt cọc mua suất đầu tư lô ODT41.

Do vợ chồng bà P vẫn còn nợ lại ông bà 900.000.000đ nên vợ chồng bà P đã tự nguyện giao cho ông bà thửa đất của gia đình ông Đặng Hữu T5, trú tại thôn X, xã P1, huyện M, tỉnh Vĩnh Phúc. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: U498445 do UBND huyện M cấp cho ông T5 ngày 04/6/2002 và thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn S ở thôn T6, xã T4, huyện Y để làm tin chứ không phải là vợ chồng ông bà nhận thế chấp 02 thửa đất đó của vợ chồng bà P.

Về quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bà P không thực hiện nghĩa vụ của mình theo như cam kết thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc. Năm 2013 ông bà biết được thông tin, suất đầu tư lô ODT41 của vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà P đã bị vợ chồng bà P chuyển nhượng lại cho ông Đ, bà T4. Ông bà đã tố cáo hành vi vi phạm trên của vợ chồng bà P đến Công an huyện Y. Tại Công văn số: 93/TB ngày 01/7/2013, Công an huyện Y thông báo cho ông bà biết không khởi tố vụ án hình sự đối với hành vi vi phạm trên của ông C bà P và hướng dẫn bà khởi kiện dân sự ra Tòa án nhân dân huyện Y. Quá trình giải quyết tại Công an huyện Y, vợ chồng bà P đã thừa nhận còn nợ ông bà 2.500.000.000đ tiền đặt cọc suất đầu tư lô ODT41. Bà T1 khẳng định từ năm 2013 đến nay, ông bà chưa nhận được bất kỳ một khoản tiền trả nợ nào của vợ chồng bà P. Việc vợ chồng bà P vay nợ hay thế chấp tài sản cho Công ty TNHH X do vợ chồng em gái bà là Nguyễn Thị H2 diễn ra như thế nào thì bà không rõ và không liên quan gì đến khoản nợ của bà với vợ chồng bà P. Từ năm 2013 cho đến cuối năm 2019, đầu năm 2020, rất nhiều lần bà đến nhà ông C bà P để đòi tiền đặt cọc đất, mấy năm đầu ông C bà P đều khất nợ và xin được trả nợ dần. Cuối năm 2019, đầu năm 2020, bà tiếp tục đến đòi nợ thì ông C, bà P không những không trả nợ, ngược lại còn tỏ thái độ bất hợp tác và thách đố bà đòi được tiền của vợ chồng bà P. Vì vậy, vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông C bà P phải trả lại cho vợ chồng bà 2.500.000.000đ (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và trả tiền phạt đặt cọc 100% giá trị đặt cọc 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) do vợ chồng ông C bà P đã có lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc làm cho ông bà không thể ký được hợp đồng chuyển nhượng lô ODT41. Tổng số tiền ông C bà P phải trả cho vợ chồng bà là 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng chẵn).

Đồng thời, bà thừa nhận, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, cùng ngày bà tự viết thêm 01 giấy biên nhận với nội dung, vợ chồng bà cho vợ chồng bà P vay số tiền trùng khớp với số tiền đặt cọc. Mục đích của việc viết giấy tờ trên là do trình độ hiểu biết pháp luật của vợ chồng bà kém, mặc dù đã ký hợp đồng đặt cọc và viết giấy biên nhận nhận tiền đặt cọc rồi nhưng ông bà vẫn sợ mất số tiền đặt cọc trên nên bà đã tự viết thêm 01 giấy biên nhận vay tiền yêu cầu vợ chồng bà P ký tên đồng thời bà giao lại giấy đó cho vợ chồng bà P giữ để nếu có tranh chấp xảy ra thì vợ chồng bà P không thể cãi được số tiền vợ chồng bà đã đặt cọc đất chứ không có việc vợ chồng bà với vợ chồng bà P thỏa thuận lại

sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, phần cuối của giấy biên nhận, bà đã chốt rất rõ, trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc (06/4/2012) nếu bà P ông C không trả tiền thì mất lô ODT41 đứng tên vợ chồng ông Đ bà T4. Bà P cho rằng, khi vợ chồng bà P bán lại suất đầu tư lô ODT41 cho vợ chồng ông Đ bà T4, có sự thỏa thuận ba bên giữa vợ chồng bà, vợ chồng bà P và vợ chồng ông Đ bà T4 là không đúng. Mục đích của ông bà là muốn mua lô ODT41 không phải là bắt nợ vợ chồng ông C bà P.

Bị đơn bà Phạm Thị P, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Quang C trình bày:

Về nguồn gốc suất đầu tư lô ODT41, thời gian, địa điểm, chủ thể, các nội dung thỏa thuận ký trong hợp đồng đặt cọc và nguồn tiền dùng để đặt cọc suất đầu tư lô ODT41, bà thừa nhận như lời trình bày trên của bà T1 là đúng. Bản thân bà P cũng không thể xác định, số tiền vợ chồng bà và vợ chồng bà T1 thống nhất chuyển từ tiền vay nợ sang thành tiền đặt cọc suất đầu tư lô ODT41 là bao nhiêu tiền nợ gốc và bao nhiêu tiền lãi cộng dồn. Bà không có thắc mắc gì đối với khoản tiền lãi cộng dồn tính đến ngày 06/4/2012 để chuyển thành tiền đặt cọc.

Bà thừa nhận, việc vợ chồng bà và vợ chồng bà T1 ký hợp đồng đặt cọc suất đầu tư lô ODT41 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Khi ký hợp đồng đặt cọc, ông bà cũng nhận thức được hậu quả xảy ra nếu không thực hiện hợp đồng đặt cọc sẽ bị phạt cọc. Tuy nhiên, lúc ký hợp đồng đặt cọc, ông bà vẫn còn đang nợ vợ chồng bà T1 2.500.000.000đ nên việc ông bà ký hợp đồng đặt cọc thực chất là để hợp thức hóa số tiền ông bà đang còn nợ vợ chồng bà T1 cho nên ông bà xác định, hợp đồng đặt cọc suất đầu tư lô ODT41 ký ngày 06/4/2012 là hợp đồng giả tạo che đậy khoản tiền vay nợ trước đó. Vì vậy, ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông bà đã không có ý định thực hiện nghĩa vụ của mình đã cam kết thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc với vợ chồng bà T1.

Sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc, cùng ngày, bà T1 đã tự tay viết thêm 01 giấy biên nhận vay tiền với nội dung, cho ông bà vay tiền, số tiền vay trùng khớp với số tiền đặt cọc và được chính công chứng viên là ông Khang làm chứng. Do trình độ hiểu biết pháp luật của ông bà kém, nghĩ giấy biên nhận vay tiền bà T1 viết như vậy là đủ giá trị pháp lý nên ông bà không ký tên của mình vào giấy biên nhận vay tiền đó.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, do ông bà không có ý thức thực hiện hợp đồng đặt cọc vì thế, ông bà không quan tâm đến giá trị pháp lý của hợp đồng đặt cọc. Từ khi ký hợp đồng đặt cọc đến nay giữa ông bà và vợ chồng bà T1 chưa có bất kỳ thỏa thuận gì lại với nhau và cũng không ai đến Văn phòng công chứng để hủy hợp đồng đặt cọc đất ký ngày 06/4/2012.

Ngày 22/02/2013, do ông bà còn nợ tiền mua đất của vợ chồng ông Đ bà T4 nên ông bà thống nhất trả lại suất đầu tư lô ODT41 của ông bà cho vợ chồng ông Đ bà T4. Trước khi hủy hợp đồng viết tay chuyển nhượng suất đầu tư lô ODT41 giữa ông bà và vợ chồng ông Đ bà T4 lập ngày 28/4/2011, ông bà và

bà T1 cùng với vợ chồng ông Đ bà T4 có thỏa thuận bằng miệng với nhau về việc ai là người lấy suất đầu tư lô ODT41. Thời điểm đó, vợ chồng bà T1 từ chối lấy đất bảo ông bà phải trả nợ cho vợ chồng bà T1 bằng tiền mặt nên ông bà và bà T4 ông Đ đã thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng suất đầu tư lô ODT41 viết tay lập ngày 28/4/2011. Việc thỏa thuận trên chỉ thể hiện bằng miệng không lập văn bản nên bà không có giấy tờ gì để chứng minh.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông bà đã trả nợ cho vợ chồng bà T1 được 1.600.000.000đ (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng), hiện tại ông bà chỉ còn nợ vợ chồng bà T1 số tiền 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng). Số tiền trả nợ trên, ông bà không trực tiếp trả nợ bằng tiền mặt cho vợ chồng bà T1 mà trả nợ bằng hình thức thế chấp thửa đất của ông bà ở phường Đ1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc để cho Công ty TNHH X của vợ chồng chị Nguyễn Thị H2 là em gái bà T1 vay ngân hàng Quân đội chi nhánh Vĩnh Phúc về trả nợ cho vợ chồng bà T1 thay ông bà. Việc trả nợ trên, ông bà và Công ty TNHH X chỉ thỏa thuận với nhau bằng miệng không lập thành văn bản gì. Giữa ông bà và Công ty TNHH X không có tranh chấp gì với nhau về khoản tiền trả nợ thay ở trên. Hiện tại tài sản thế chấp cho khoản vay của Công ty TNHH X tại Ngân hàng Quân đội, ông bà tự giải chấp với Ngân hàng và lấy lại tài sản về. Thời điểm ông bà thế chấp cho Công ty TNHH X vay tiền trả nợ cho vợ chồng bà T1, bà không nhớ chính xác nhưng vào khoảng tháng 6 hoặc tháng 7 năm 2012 sau ngày ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng bà T1. Ngoài khoản trả nợ trên, bà P xác định không trả nợ cho vợ chồng bà T1 được bất kỳ khoản nợ nào khác. Tính đến thời điểm này bà xác định, vợ chồng bà chỉ còn nợ vợ chồng bà T1 900.000.000đ, số tiền nợ này nằm trong khoản 2.500.000.000đ tiền đặt cọc đất ký năm 2012. Bà thừa nhận, khi ký hợp đồng đặt cọc, toàn bộ các giấy tờ gốc liên quan đến suất đầu tư lô ODT41, ông bà giao tất cho vợ chồng bà T1 giữ. Mục đích của việc giao giấy tờ gốc cho vợ chồng bà T1 là để làm tin chứ không phải là thế chấp hay mua bán gì.

Bà khẳng định, suất đầu tư lô ODT41 của bà T4 ông Đ tại thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng là tài sản là hợp pháp của vợ chồng ông Đ. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông bà và vợ chồng ông Đ bà T4 thống nhất viết tay hợp đồng chuyển nhượng với nhau. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng bà T1, lô ODT41 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nên vợ chồng bà với vợ chồng bà T1 thống nhất ký hợp đồng đặt cọc, khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ký hợp đồng chuyển nhượng sau.

Nay vợ chồng bà T1 khởi kiện yêu cầu ông bà phải trả lại cho vợ chồng bà T1 2.500.000.000đ tiền đặt cọc và 2.500.000.000đ tiền phạt cọc. Tổng cộng là 5.000.0000.0000đ (Năm tỷ đồng) bà không chấp nhận, vì thực chất hợp đồng đặt cọc ông bà và vợ chồng bà T1 ký ngày 06/4/2012 là hợp đồng giả tạo không đúng với thực tế.

Bà P thừa nhận, sau khi Công an huyện Y ra Thông báo không khởi tố vụ án hình sự, nhiều lần vợ chồng bà T1 đến nhà ông bà để yêu cầu ông bà giải quyết

dứt điểm công nợ trong hợp đồng đặt cọc như lời trình bày của bà T1 ở trên là đúng. Do ông bà xác định, ông bà chỉ còn nợ vợ chồng bà T1 có 900.000.000đ không phải là 2.500.000.000đ nên ông bà không làm việc với vợ chồng bà T1.

Với nội dung trên, Tòa án nhân dân huyện Y đã căn cứ vào các điều 116, 117, 119, 328, 429 và khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, 185 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 án phí, lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 đối với ông Lê Quang C và bà Phạm Thị P.

Buộc ông Lê Quang C và bà Phạm Thị P có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 số tiền đặt cọc là 2.500.000.000đ (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 2.500.000.000đ (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng) theo Hợp đồng đặt cọc số 118.2012/HĐĐC ký ngày 06/4/2012 giữa bên đặt cọc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 với bên nhận đặt cọc ông Lê Quang C và bà Phạm Thị P.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự, quyền thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 21/10/2021, bị đơn ông Lê Quang C, bà Phạm Thị P có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ- BPKCTT, ngày 15/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đối với tài sản của ông C, bà P; bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập và đánh giá chứng cứ không khách quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Quang C, bà Phạm Thị P; áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án số 09/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Quang C, bà Phạm Thị P làm trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí trong thời hạn nên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả nguyên đơn 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và trả tiền phạt đặt cọc 100% giá trị đặt cọc là 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả là 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng chẵn) theo Hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 06/4/2012. Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án giải quyết vụ án, không có đương sự nào có yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự thụ lý, giải quyết vụ án và xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là đúng. Đồng thời, tại thời điểm các bên xác lập Hợp đồng đặt cọc (ngày 06/4/2012) thì Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực, đến nay các bên chưa thực hiện xong hợp đồng thì xảy ra tranh chấp. Nội dung và hình thức của Hợp đồng đặt cọc quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2005 phù hợp với Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là phù hợp.

[2.2] Căn cứ hồ sơ góp vốn của ông Nguyễn Văn Đ với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng Y(bút lục 02 - 15); vào lời khai của ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị P, ông Lê Quang C và bà Phạm Thị Hồng T4 tại Công an huyện Y (bút lục 73-75; 80-89; 99-102); vào Đơn chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị Hồng T4 với ông Lê Quang C ngày 28/4/2011 (bút lục 17), từ đó có cơ sở xác định suất đầu tư lô đất phố thương mại ký hiệu ODT41, diện tích 88m^2, địa chỉ tại Trung tâm thương mại Y, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc cùng nhà trên đất (Nhà phố thương mại xây thô; 3,5 tầng; diện tích sàn 320m^2) (gọi tắt là lô ODT41) của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị Hồng T4 đã tự nguyện chuyển quyền cho vợ chồng ông Lê Quang C và bà Phạm Thị P ngày 28/4/2011.

Ngày 06/4/2012, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1 với ông Lê Quang C, bà Phạm Thị P đã ký kết Hợp đồng đặt cọc, mục đích để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng lô ODT41 từ ông Lê Quang C, bà Phạm Thị P cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T1 (bút lục 19-23).

[2.3] Về hình thức của hợp đồng đặt cọc: Các bên giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2012 đã tuân thủ đúng theo quy định tại các điều 116, 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ khi ký hợp đồng đặt cọc đến nay, các bên giao kết hợp đồng chưa có bất kỳ văn bản thỏa thuận nào khác thay thế hợp đồng đặt cọc, do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc giao kết giữa các bên phù hợp về mặt hình thức là đúng.

[2.4] Về mặt nội dung của Hợp đồng đặt cọc:

Bị đơn cho rằng, mục đích của việc ký hợp đồng đặt cọc là giả tạo nhằm che đậy việc vay nợ giữa bị đơn với nguyên đơn. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự xuất trình; vào lời khai của các đương sự trong

quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa; của người làm chứng là anh Nguyễn Văn T7 tại Công an huyện Y, thể hiện: Giữa vợ chồng nguyên đơn có cho vợ chồng bị đơn vay tiền là thật, tính đến ngày ký hợp đồng đặt cọc (ngày 06/4/2012), vợ chồng bị đơn còn nợ vợ chồng nguyên đơn số tiền 2.500.000.000đ là đúng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, lô ODT41 là tài sản của bị đơn đã nhận chuyển quyền trước đó từ ông Đ, bà T4 (theo Đơn chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị Hồng T4 với ông Lê Quang C ngày 28/4/2011). Do đó, các bên chốt nợ và chuyển giao từ số tiền nợ sang thành tiền đặt cọc lô ODT41 là có sự thống nhất thỏa thuận của cả vợ chồng nguyên đơn và vợ chồng bị đơn, thỏa thuận này phù hợp với quy định của pháp luật, mọi thông tin về lô OTD41 tính đến thời điểm đặt cọc đều được mô tả chi tiết tại Hợp đồng đặt cọc, cho nên Hợp đồng đặt cọc không bị coi là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thời điểm giao kết hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật, giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và tuân thủ theo đúng trình tự, thủ tục được quy định tại các điều 117, 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa nguyên đơn với bị đơn ngày 06/4/2012 là hoàn toàn hợp pháp, do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc do các bên xác lập có hiệu lực là đúng.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng ngày 06/4/2012 các bên ký Hợp đồng đặt cọc nhằm che đậy Hợp đồng vay tài sản nên bà T1 mới viết giấy biên nhận vay tiền cho bị đơn.

Hội đồng xét xử thấy rằng, cùng ngày các bên xác lập Hợp đồng đặt cọc thì bà T1 có viết 01 giấy biên nhận với nội dung: Tôi cho anh chị Phượng Cảnh vay số tiền 2.500.000.000đ, thời gian 90 ngày, nếu sau thời gian trên không trả thì anh chị mất ô đất đã đặt cọc. Giấy biên nhận này có chữ ký của ông T, bà T1; không có chữ ký của vợ chồng bà P. Quá trình giải quyết vụ án, bà T1 cho rằng do vợ chồng bà T1 không hiểu biết, sợ bị mất tiền đặt cọc nên bà T1 đã tự viết giấy biên nhận trên yêu cầu vợ chồng bà P ký tên đồng thời giao giấy biên nhận trên cho vợ chồng bà P giữ; còn bà P trình bày, vợ chồng bà nghĩ giấy tờ biên nhận bà T1 viết như trên là đủ giá trị pháp lý rồi cho nên ông bà không ký tên của mình vào bên vay tiền nữa. Sau khi xem xét giấy biên nhận do bà T1 viết tay vào ngày 06/4/2012 xác định, về mặt hình thức thì giấy biên nhận này, vợ chồng bà P không ký tên xác nhận tại mục người vay nên không được coi là văn bản thỏa thuận sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Về nội dung bà T1 viết, trong thời hạn 90 ngày bằng thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc, nếu vợ chồng bà P không trả thì mất ô đất đặt cọc. Đồng thời, cũng cùng ngày 06/4/2012 ông C, bà P cũng viết Giấy nhận tiền đặt cọc đất với nội dung: Tôi Lê Quang C đã nhận của chị Thúy Thục số tiền 2,5 tỷ, giấy nhận tiền có chữ ký của ông C, bà P. Điều này chứng tỏ mục

đích của các bên là đặt cọc và hướng tới việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng lô ODT41.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm các bên đều thừa nhận sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2012 thì các bên không ký bất kỳ văn bản nào thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung hay hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc, do đó hợp đồng đặt cọc các bên ký ngày 06/4/2012 vẫn còn hiệu lực.

[2.6] Về yêu cầu trả lại tiền cọc của nguyên đơn:

Tại khoản 1 Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2012 giữa các bên quy định:

"*1. Bên A đặt cọc cho bên B số tiền 2.500.000.000đ (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng).*"

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều xác định khoản tiền đặt cọc trên là tiền vay nợ chuyển sang, tính đến ngày 06/4/2012 thì vợ chồng bị đơn còn nợ vợ chồng nguyên đơn số tiền 2.500.000.000đ. Số tiền này bao gồm cả tiền gốc và tiền lãi cộng dồn, đồng thời các đương sự đều không thể xác định được trong số tiền đặt cọc trên gồm tiền gốc là bao nhiêu, tiền lãi là bao nhiêu.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn cho rằng, tiền gốc vợ chồng bị đơn nợ nguyên đơn có khoản tiền vay bằng hình thức nhờ anh Nguyễn Văn T7 chuyển khoản vào số tài khoản của bà P là 2.000.000.000đ, số tiền còn lại là tiền gốc và tiền lãi cộng dồn. Lời khai tại Công an huyện Y năm 2013 của anh T7 và bà P đều thừa nhận có việc anh T7 chuyển khoản tiền vào tài khoản của bà P và bà P có nhận từ tài khoản của anh T7 khoản tiền vay của vợ chồng bà T1 số tiền 2.000.000.000đ. Bản thân bà T1 và bà P không ai nhớ số tiền còn lại 500.000.000đ dùng để đặt cọc bao nhiêu là tiền gốc và bao nhiêu là tiền lãi cộng dồn, đồng thời cả nguyên đơn và bị đơn không ai yêu cầu Tòa án tính lại lãi suất đối với khoản tiền lãi cộng dồn nên Tòa án cấp sơ thẩm không có cơ sở để xem xét tính lại tiền lãi đối với số tiền trên là có căn cứ.

Bị đơn cho rằng hiện nay bị đơn chỉ còn nợ nguyên đơn 900.000.000đồng theo Giấy nhận nợ ngày 06/6/2012. Tuy nhiên, lời khai của bị đơn về việc trả nợ cho nguyên đơn còn mâu thuẫn về số tiền trả, cụ thể tại Tòa án cấp sơ thẩm ngày 18/8/2020, thể hiện bị đơn xác định vợ chồng bị đơn đã trả nợ cho vợ chồng nguyên đơn thông qua Công ty TNHH X từ 1.800.000.000đ đến 2.000.000.000đ, còn lời khai tại Tòa án cấp sơ thẩm ngày 02/4/2021 bị đơn xác định đã trả nợ cho nguyên đơn thông qua Công ty TNHH X 1.600.000.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn xuất trình Giấy xác nhận (theo bị đơn trình bày Giấy này do ông C đánh sẵn, sau đó xin xác nhận của ông H3 bằng việc ông H3 ghi thêm bằng nét bút bi vào các mục để sẵn) thể hiện Ngân hàng MB giải ngân cho Công ty TNHH X vay số tiền khoảng 1.050.000.000đ đến 1.100.000.000đ, sau khi MB giải ngân thì tôi đã sử dụng số tiền khoảng 1.100.000.000đ chuyển cho anh chị Thục, Thúy . Đồng thời, bị đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho việc vợ chồng bị đơn đã trả tiền đặt cọc cho nguyên đơn, ngoài ra theo nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận đối với việc giữa bị đơn và nguyên đơn vay nợ nhau thì luôn

luôn viết giấy tờ, nếu trả hết nợ thì hủy giấy, nếu chưa trả hết thì viết giấy mới chốt nợ. Quá trình giải quyết vụ án, tòa án cấp sơ thẩm cũng đã lấy lời khai của của ông Đào Duy H3 - Giám đốc Công ty TNHH X, cùng bà Nguyễn Thị H2, vợ chồng ông H3 thừa nhận có việc vợ chồng bà P thế chấp tài sản để cho Công ty TNHH X vay tiền Ngân hàng như lời trình bày của bà P, tuy nhiên mục đích vay tiền trên không phải là để lấy tiền trả nợ thay hoặc đối trừ nghĩa vụ cho khoản nợ của vợ chồng bà P với vợ chồng bà T1, mà do Công ty TNHH X và vợ chồng bà P có mối quan hệ làm ăn với nhau từ trước năm 2012 nên vợ chồng bà P tự nguyện thế chấp tài sản của mình để nhờ Công ty TNHH X đứng tên vay tiền hộ, thời gian cụ thể năm nào thì ông H3, bà Hà không nhớ. Khoản vay nợ này Công ty TNHH X đã tất toán xong với Ngân hàng, vợ chồng bà P đã trả nợ xong và rút tài sản thế chấp của mình về, hai bên không có tranh chấp gì. Do vậy, không có cơ sở để xác định số tiền 900.000.000đ theo giấy nhận nợ ngày 06/6/2012 liên quan đến khoản tiền nợ mà nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất chốt nợ chuyển sang tiền đặt cọc đất ngày 06/4/2012. Điều này đồng nghĩa với việc nguyên đơn chưa được nhận lại khoản tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2012, và cũng phù hợp với lời khai của bị đơn tại Công an huyện Y về việc chưa thanh toán số tiền 2.500.000.000đ đặt cọc đất cho nguyên đơn, cũng phù hợp với nguyện vọng của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm về việc hiện nay bị đơn khó khăn do không lấy được nợ từ những người nợ bị đơn nên bị đơn thỏa thuận trả cho nguyên đơn 2.500.000.000đ, mong nguyên đơn chia sẻ khó khăn cho bị đơn nhưng nguyên đơn không đồng ý. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng lô ODT41 là có căn cứ chấp nhận.

[2.7] Về yêu cầu phạt cọc:

Tại điểm b, khoản 1 Điều 4 Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2012 quy định:

"*1. Bên B có các nghĩa vụ sau đây: .....*

b) Trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 2.500.000.000đ (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng) cho bên A trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản xây dựng gắn liền với đất ."

Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

" *....; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả lại cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".*

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn thừa nhận ngay từ đầu bị đơn không có ý định thực hiện hợp đồng đặt cọc, cho nên hết thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc bị đơn đã tự ý chuyển nhượng lô ODT41 cho vợ chồng ông Đ, bà T4. Hành vi trên của bị đơn thể hiện ý chí từ chối việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lô ODT41 theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc, đã vi phạm cam kết thỏa thuận tại điểm b, khoản 1 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc và vi phạm Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được

hoàn toàn là của vợ chồng bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn một khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/4/2012 là có căn cứ.

[2.8] Từ nhận định trên, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 15/12/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT "phong tỏa tài sản của ông Lê Quang C và bà Phạm Thị P đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 98, diện tích 118m^2 và thửa 339, tờ bàn đồ 106, diện tích 152,8m^2 tại phường Đ1, thành phố V và thửa số 362, tờ bản đồ 56, diện tích 2,7m^2 tại phường Hội Hợp, thành phố Vĩnh Yên", theo đơn yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1. Do Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn và tại phiên tòa nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02, vì vậy cần duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án của bị đơn cho nguyên đơn.

Trả lại bà Nguyễn Thị T1 số tiền 700.000.000đồng trong tài khoản phong tỏa số 42510000092492 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông C, bà P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Quang C, bà Phạm Thị P. Giữ nguyên Bản án số 09/2021/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ vào các điều 116, 117, 119, 328, 429 và khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, 185 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 án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1.

Buộc ông Lê Quang C và bà Phạm Thị P có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 số tiền đặt cọc 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng) theo Hợp đồng đặt cọc số 118.2012/HĐĐC ký ngày 06/4/2012 giữa bên đặt cọc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 với bên nhận đặt cọc ông Lê Quang C và bà Phạm Thị P.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 có đơn đề nghị thi hành án mà ông Lê Quang C và bà Phạm Thị P chưa trả được số tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí:

Ông Lê Quang C và bà Phạm Thị P phải chịu 113.000.000đ (Một trăm mười ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số AA/2017/0001049 ngày 29 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền 30.500.000đ (Ba mươi triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005815 ngày 28 tháng 5 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 15/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án của ông Lê Quang C và bà Phạm Thị P cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T1.

Trả lại số tiền 700.000.000đồng (Bảy trăm triệu đồng) thực hiện biện pháp bảo đảm trong tài khoản phong tỏa số 42510000092492 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc cho bà Nguyễn Thị T1.

4. 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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND huyện Y;
- TAND huyện Y;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
Đã ký
Nguyễn Thị Thu Hà