

Bản án số: 386/2024/DS-PT

Ngày 31 - 7 - 2024

V/v tranh chấp về hợp đồng vay tài
sản và tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

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 Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 31 tháng 7 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: 248/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp về yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 274/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 356/2024/QĐ-PT ngày 18/7/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Võ Thị Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp L, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Vũ Anh T, sinh năm 1977; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/11/2023), có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Linh T1, sinh năm 1998; địa chỉ: ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Dương Quốc H1, sinh năm 2000; địa chỉ: L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/01/2023), có mặt.

2. Ông Ngô Bảo N, sinh năm 1996; địa chỉ: số C khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 13/01/2023), có đơn đề nghị vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đỗ Văn M, là Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Kim H2, sinh năm 1980, có mặt.

2. Ông Nguyễn Tân L, sinh năm 1978, có đơn đề nghị vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị Yên T2, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị vắng mặt.

4. Bà Danh Thị Kim T3, sinh năm 2000; địa chỉ: ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Linh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, các lời khai quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông T trình bày:

Nguyên đơn bà Võ Thị Thanh H và bị đơn ông Nguyễn Linh T1 có mối quan hệ quen biết nên nguyên đơn có cho bị đơn vay số tiền 2.500.000.000 đồng. Hai bên không làm giấy vay mà làm thành hợp đồng đặt cọc. Ngày 22 tháng 12 năm 2021, ông T1 nhận của nguyên đơn số tiền là 2.500.000.000 đồng. Ông T1 thế chấp tài sản cho nguyên đơn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 262, tờ bản đồ số 32, diện tích 2.023m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03725, số phát hành CU 859254 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25 tháng 02 năm 2020 cho ông Nguyễn Linh T1, đất tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn cũng muốn bị đơn bán đất của bị đơn cho nguyên đơn để có thể cân trừ nợ nên đã thương lượng với bị đơn nhiều lần nhưng không được. Sau đó, bị đơn lại tự ý bán một phần đất cho người khác không thông báo cho nguyên đơn trong khi vẫn còn nghĩa vụ với nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án.

Theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2022, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Linh T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 22/12/2021 với nguyên đơn.

Ngày 06/12/2023, nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc lập ngày 22 tháng 12 năm 2021 giữa nguyên đơn (H) và ông Nguyễn Linh T1 vô hiệu do giả tạo, xử lý hậu quả hợp đồng buộc ông T1 phải trả lại cho nguyên đơn số tiền bị đơn đã nhận 2.500.000.000 đồng. Vì thực chất hợp đồng này là hợp đồng nguyên đơn cho bị đơn ông T1 vay tiền.

Bị đơn và đại diện bị đơn thống nhất trình bày:

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Thanh H. Bị đơn không thoả thuận ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền

sử dụng đất với bà H, như theo văn bản thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 22/12/2021 (sau đây viết tắt là Hợp đồng đặt cọc).

Hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2021 mà nguyên đơn cung cấp có nhiều điểm không phù hợp và không đúng sự thật, cụ thể:

Thứ nhất, toàn bộ nội dung trong Hợp đồng đặt cọc là một văn bản do một người khác đánh máy và nội dung không đúng sự thật, gán ghép, sai trái và vu khống bị đơn. Năm sinh của bị đơn ghi sai: Bị đơn sinh năm 1998, nhưng bà H ghi là: 1988 (sau đó đã tẩy xoá ghi lại).

Địa chỉ thường trú của bị đơn ghi sai: địa chỉ từ trước đến nay của bị đơn là ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương nhưng trong Hợp đồng đặt cọc lại ghi ấp L, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Nếu Hợp đồng đặt cọc là có thật thì việc sai địa chỉ thường trú của bị đơn là điều không thể vì bị đơn phải đọc lại hết nội dung của hợp đồng.

Địa chỉ thửa đất ghi sai: thửa đất được ghi trong Hợp đồng đặt cọc là ấp L, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Nhưng thực tế thửa đất của bị đơn thuộc: ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Việc tiếp tục ghi sai địa chỉ thửa đất càng chứng minh Hợp đồng đặt cọc là không có thật.

Từ ba điểm sai trên, đã đủ căn cứ để cho rằng Hợp đồng đặt cọc là một văn bản giả tạo, gán ghép và không có thật.

Thứ hai, Điều 5 trong Hợp đồng đặt cọc ghi nhận *“Thỏa ước chung: Hai bên thống nhất NGÀY 22 THÁNG 12 NĂM 2021 bên A và bên B sẽ có mặt tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V....”*

Quy định này rõ ràng là điều bất thường và không hợp lý. Vì ngày mà ghi nhận công chứng trùng với ngày ký Hợp đồng đặt cọc 22/12/2021. Bà Võ Thị Thanh H là người môi giới bất động sản nên việc bà phải hiểu thủ tục để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải có bản vẽ và xác nhận tình trạng bất động sản. Và theo quy định thì thời hạn thấp nhất để xin bản vẽ là 07 (bảy) ngày và xác nhận tình trạng bất động sản là 03 (ba) ngày. Rõ ràng, cùng một ngày thì không thể vừa ký Hợp đồng đặt cọc vừa chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Một câu hỏi được đặt ra tại sao lại phải đặt cọc một số tiền rất lớn là 2.500.000.000 đồng. Vậy tại sao không ra công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng đất và đưa đủ số tiền là 4.700.000.000 đồng mà phải thanh toán 02 (hai) lần. Trong khi đó ngày ký công chứng và ngày đặt cọc là cùng một ngày.

Thứ ba, Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc quy định *“Giá thoả thuận đặt cọc: Bên B tự nguyện đặt cọc cho bên A số tiền: 2.5 tỷ đồng”*.

Với cách ghi 2.5 tỷ đồng trong hợp đồng được hiểu như thế nào? Tại sao các bên không viết 2.500.000.000 đồng và viết đầy đủ bằng chữ “hai tỷ, năm trăm triệu đồng”. Vì cách ghi số tiền 2.500.000.000 đồng rất khác biệt so với cách ghi số tiền là 2.5 tỷ đồng. Có phải chăng ghi 2.5 tỷ đồng để vừa đủ nội dung một mặt đầu tiên của Hợp đồng đặt cọc.

Thứ tư, trong Hợp đồng đặt cọc được viết thành 02 (hai) trang, tuy nhiên chỉ có mặt sau của trang cuối cùng là các bên cùng ký tên vào trong hợp đồng. Điều này, tạo một cách hiểu rằng nội dung của mặt thứ nhất là giả tạo và không có thật. Liệu rằng việc

không ký vào trang thứ nhất của Hợp đồng đặt cọc có phản ánh được ý chí của các bên khi xác lập Hợp đồng đặt cọc hay không? Việc không ký trang đầu tiên có thể hiểu là phía bị đơn không có thỏa thuận bất kỳ nội dung nào đối với phía nguyên đơn, và sự thật bị đơn không ký Hợp đồng đặt cọc đối với bà H.

Nhìn vào Hợp đồng đặt cọc còn thể hiện nhiều điểm bất cập, trong đó toàn bộ văn bản đều được đánh máy, tuy nhiên mặt cuối của Hợp đồng đặt cọc lại không đánh “Bên A” và “Bên B”. Mà thay vào đó, “Bên A” và “Bên B” viết bằng tay. Như vậy, có thể suy luận rằng vào thời điểm ký không có chữ viết “Bên A” và “Bên B” mà đã được thêm vào sau đó.

Thứ năm, trong Hợp đồng đặt cọc không thể hiện việc các bên “đã nhận đủ số tiền” từ tiền đặt cọc hay chưa. Số tiền đặt cọc mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn là bao nhiêu? Thời điểm mà các bên đã giao? Phương thức mà nguyên đơn giao cho bị đơn? Nếu giao bằng tiền mặt thì việc giao nhận có lập thành văn bản hay có sự chứng kiến của người thứ ba hay không?

Nếu việc giao tiền từ phía nguyên đơn là có thật thì bà H phải bắt bị đơn ghi vào nội dung của tờ giấy rằng “đã nhận đủ số tiền”. Tuy nhiên, trong Hợp đồng đặt cọc lại không hề có một nội dung nào thể hiện bị đơn có ghi “đã nhận đủ số tiền”. Tại sao bà H lại không bắt bị đơn ghi vào tờ giấy với nội dung “đã nhận đủ số tiền”, mặc dù số tiền đặt cọc là khá lớn. Điều này chỉ có thể lý giải là do nó trái với sự thật, vì phía nguyên đơn đã tạo ra hợp đồng không có thật.

Thứ sáu, vào ngày 22/12/2021 bà H cho rằng đã đặt cọc nhận chuyển nhượng đất này của bị đơn nhưng tại sao đến ngày 30/12/2021 bà H lại tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng cùng diện tích đất trên từ mẹ bị đơn là bà Trần Thị Kim H2 (có chứng cứ bản photo hợp đồng đặt cọc kèm theo). Điều này hết sức vô lý, vì không thể nào cùng một thửa đất mà bà H lại muốn ký nhận chuyển nhượng hai lần.

Thứ bảy, trong các đoạn tin nhắn qua lại giữa bà H và bị đơn vào ngày 17/02/2022, bà H đã hỏi giá đất về thửa đất của bị đơn là bao nhiêu tiền trên 1m ngang và nói bị đơn gửi sổ qua cho bà coi và bà H còn tiếp tục trả giá và nói sẽ mua để đầu tư đối với diện tích đất mà bà H cho rằng đã đặt cọc ngày 21/12/2021. Điều này đủ để chứng minh rằng, về mặt thời gian và suy nghĩ của bà H không thể tồn tại việc đã ký Hợp đồng đặt cọc, đã thanh toán tiền đặt cọc nhưng lại tiếp tục hỏi mua đất và trả giá đối với cùng một thửa đất.

Từ các lẽ trên, kết luận rằng Hợp đồng đặt cọc mà phía nguyên đơn cung cấp là giả tạo và không có thật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim H2 trình bày:

Bà Trần Thị Kim H2 là mẹ của ông Nguyễn Linh T1. Bà H2 có biết bà Võ Thị Thanh H vì năm 2021 bà H có cho bà H2 mượn tiền để đáo hạn ngân hàng và tiền mua đất thổ cư. Nội dung này đã được giải quyết tại Tòa án. Nguồn gốc thửa đất số 262, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương do cha của bà H2 cho bà H2. Năm 2020, vợ chồng bà H2 làm thủ tục tặng cho phần đất này cho Nguyễn Linh T1. Vợ chồng bà H2 chỉ cho T1 đứng tên giấy tờ, còn vấn đề chuyển nhượng liên quan đến phần đất này T1 phải thông qua vợ chồng bà H2. Căn nhà (ký hiệu D) và mái che (ký hiệu F) trên Mảnh trích lục của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D do vẽ do vợ chồng bà H2 xây dựng năm 2019. Hiện cả gia đình bà H2 gồm vợ chồng bà H2 và vợ chồng của T1 đang sinh sống trong căn nhà này. Các cây trồng trên đất theo

biên bản thẩm định của Toà án do ông Nguyễn Tấn L trông và chăm sóc. Vợ chồng bà H2 không có thực hiện giao dịch gì với bà Võ Thị Thanh H liên quan đến thửa đất 262. Chỉ có năm 2021, bà H2 có mượn tiền của bà H để đáo hạn ngân hàng là 450.000.000 đồng và tiền mua đất thổ cư 150.000.000 đồng. Việc này đã giải quyết xong tại Toà án. Năm 2022, khi gia đình bà H2 có nhu cầu bán một phần đất để trả nợ cho bà H2 (tiền nợ của bà Võ Thị Thanh H) theo lời kể của T1 thì bà H có nghe và nhắn tin hỏi mua với giá là 135.000.000 đồng/m ngang. T1 xin về trao đổi với vợ chồng bà H2 thì vợ chồng bà H2 không đồng ý vì giá mong muốn là 140.000.000 đồng/m ngang. Sau đó, đến khoảng tháng 8/2022 thì vợ chồng bà H2 đã chuyển nhượng phần đất này cho ông B (không nhớ rõ họ) ở C, Bình Phước với giá là 136.000.000 đồng/m ngang. Ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn việc ông Bình b lại cho ai thì bà H2 không biết. Lúc đầu vợ chồng bà H2 chỉ định bán 25m ngang nhưng sau đó bán cho ông B luôn 28m ngang, còn lại 26m ngang. Vợ chồng bà H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H đối với bị đơn ông T1 vì việc việc ký kết là không có thật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L trình bày: Ông Nguyễn Tấn L là chồng bà H2, là cha ông T1. Ông L thống nhất với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến T2 trình bày: Bà T2 là cháu gọi bà H2 là di, ông L là chồng bà H2, ông T1 là con của bà H2, ông L. Còn bà H thì bà T2 không biết, không có quan hệ gì cả. Nguồn gốc thửa đất số 262, tờ bản đồ số 32, toạ lạc tại ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương bà T2 chỉ biết đất của bà H2 cho con là T1. Căn nhà ký hiệu A theo Mảnh trích lục của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D đo vẽ trên đất trước đây là của bà T2 xin xây trên đất của bà H2 năm 2015. Đến tháng 8/2022, khi bà H2 bán phần đất có căn nhà của bà T2 cho người khác thì bà H2 đã xây căn nhà E để bà T2 qua nhà E ở cho đến nay. Việc nguyên đơn tranh chấp với bị đơn thì bà T2 không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Danh Thị Kim T3 trình bày: Bà T3 là vợ của ông Nguyễn Linh T1. Về phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 262, tờ bản đồ số 32, toạ lạc tại ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương là tài sản riêng của ông T1 có trước thời kỳ hôn nhân, không liên quan đến bà T3. Bà T3 thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Linh T1, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Thanh H đối với bị đơn ông Nguyễn Linh T1 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Tuyên bố Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 22 tháng 12 năm 2021 giữa bà Võ Thị Thanh H và ông Nguyễn Linh T1 là vô hiệu.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Nguyễn Linh T1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Võ Thị Thanh H số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐ-BPKCTT ngày 04/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Dầu Tiếng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/5/2024 bị đơn ông Nguyễn Linh T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa là mang ý thức chủ quan không phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo sự thừa nhận của nguyên đơn thì Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 22 tháng 12 năm 2021 giữa bà Võ Thị Thanh H và ông Nguyễn Linh T1 là không có thật mà để che dấu hợp đồng vay. Tuy nhiên, nguyên đơn cũng không có chứng cứ về việc giao tiền vay cho bị đơn. Bị đơn không thừa nhận ký hợp đồng đặt cọc, không thừa nhận vay tiền của nguyên đơn do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Bản án sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của đương sự,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Nguyễn Linh T1 kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Ngô Bảo N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yên T2, bà Danh Thị Kim T3 có yêu cầu xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Võ Thị Thanh H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 22 tháng 12 năm 2021 giữa nguyên đơn (H) và ông Nguyễn Linh T1 vô hiệu do giả tạo để che dấu hợp đồng vay tài sản, xử lý hậu quả hợp đồng buộc ông T1 phải trả lại cho nguyên đơn số tiền vay là 2.500.000.000 đồng. Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn không thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng với bà H, như theo văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 22/12/2021, cũng không tham gia giao dịch gì với nguyên đơn. Xét, tại Kết luận giám định số 138/KL-KTHS ngày 08/5/2023 của Phòng K Công an tỉnh B xác định: Chữ ký, chữ viết họ tên “Nguyễn Linh T1” dưới mục “Bên A” trên “Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”, đề ngày 22/12/2021 (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết họ tên của Nguyễn Linh T1 trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M1 đến M10) do cùng một người ký và viết ra. Do đó có căn cứ xác định bị đơn ông Nguyễn Linh T1 có ký vào Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 22 tháng 12 năm 2021 như trình bày của nguyên đơn.

[2.2] Xét giá trị pháp lý của Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 22 tháng 12 năm 2021: Thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Võ Thị Thanh H với bị đơn ông Nguyễn Linh T1 là để bảo đảm giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 2.023m², thuộc thửa đất số 262, tờ bản đồ số 32, toạ lạc tại ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương và giao tiền cọc 2.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 30/12/2021 bà H lại tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị Kim H2 (mẹ ông T1) để nhận chuyển nhượng cùng thửa đất này và giao tiền cọc cho bà H2 số tiền 2.830.000.000 đồng, như vậy cùng một thửa đất nhưng bà H lại ký thỏa thuận đặt cọc với cả ông T1 và bà H và giao số tiền lớn hơn giá trị chuyển nhượng theo trình của nguyên đơn, do đó thỏa thuận này là không hợp lý. Mặt khác, thỏa thuận đặt cọc lập ngày 22 tháng 12 năm 2021 nhưng lại ghi: hai bên thống nhất ngày 22 tháng 12 năm 2021 hai bên có mặt tại Văn phòng C1 để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, như vậy ghi nhận thời gian thực hiện hợp đồng là không phù hợp thực tế khách quan của trình tự giao dịch chuyển nhượng đất; nguyên đơn cho rằng hai bên đã thỏa thuận đặt cọc ngày 22 tháng 12 năm 2021 và xác nhận đi công chứng hợp đồng cùng ngày 22 tháng 12 năm 2021 nhưng ngày 17/02/2022, bà H lại nhắn tin với ông T1 để trao đổi, thỏa thuận, trả giá và yêu cầu ông T1 gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua cho bà H coi và nói sẽ mua để đầu tư đối với diện tích đất mà bà H cho rằng đã đặt cọc ngày 21/12/2021. Do đó có căn cứ xác định Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 22 tháng 12 năm 2021, mặc dù có chữ ký của ông T1 nhưng hai bên không có trao đổi thỏa thuận về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 32, toạ lạc tại ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, không có sự việc giao nhận tiền đặt cọc nên giao dịch đặt cọc vô hiệu do bị lừa dối.

Quá trình tố tụng, nguyên đơn thừa nhận Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 22 tháng 12 năm 2021 là không có thật mà để che dấu giao dịch vay tiền nên yêu cầu tuyên giao dịch dân sự vô hiệu, sự thừa nhận của nguyên đơn xác định thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là không có thật là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về thỏa thuận vay tiền, nguyên đơn cho rằng nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền 2.500.000.000 đồng nhưng không làm giấy vay, không cung cấp chứng cứ bị đơn đã nhận số tiền vay, bị đơn không thừa nhận vay của nguyên đơn số tiền 2.500.000.000 đồng nên không có căn cứ xác định bị đơn vay của nguyên đơn.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng giao dịch đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn theo Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 22 tháng 12 năm 2021 là giả tạo nên bị vô hiệu là đúng, tuy nhiên lại tuyên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đã vay 2.500.000.000 đồng là không có căn cứ.

Từ những phân tích, nhận định trên, xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ, phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án, yêu cầu khởi kiện của bị đơn là không có căn cứ nên cần sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền vay 2.500.000.000 đồng.

[3] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐ-BPKCTT ngày 04/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng về việc “cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 262, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, do vụ án đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, căn cứ của việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không còn nên cần phải hủy bỏ theo điểm g khoản 1 Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự. Số tiền bảo đảm mà bà H đã nộp trả lại cho bà H.

[5] Chi phí tố tụng:

Chi phí giám định là 3.130.000 đồng. Do bị đơn không thừa nhận chữ ký và chữ viết trong Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 22 tháng 12 năm 2021 nên nguyên đơn đã yêu cầu giám định và nộp tạm ứng chi phí giám định. Kết quả giám định xác định đúng chữ ký, chữ viết trên Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 22 tháng 12 năm 2021 là của bị đơn nên bị đơn phải chịu và nộp chi phí giám định là 3.130.000 đồng để hoàn trả cho nguyên đơn.

Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản do nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn là 8.644.062 đồng. Tuy nhiên, do nguyên đơn tự nguyện thay đổi, rút yêu cầu nên phải chịu chi phí này, được khấu trừ tạm ứng chi phí nguyên đơn đã nộp xong, đã thực hiện xong.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Linh T1 được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả cho ông T1 tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 48; điểm g khoản 1 Điều 138; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 117, 118, 122, 127, 328 , 463 Bộ luật Dân sự.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Linh T1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Thanh H.

Tuyên Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 22 tháng 12 năm 2021, giữa bên đặt cọc ông Nguyễn Linh T1, bên nhận đặt cọc bà Võ Thị Thanh H là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Thanh H về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Linh T1 phải trả số tiền vay 2.500.000.000 đồng.

2. Chi phí tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Linh T1 phải nộp 3.130.000 đồng (ba triệu một trăm ba mươi nghìn đồng) chi phí giám định để hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Võ Thị Thanh H đã nộp tạm ứng là 3.130.000 đồng (ba triệu một trăm ba mươi nghìn đồng).

Nguyên đơn bà Võ Thị Thanh Hiếu C phải nộp 8.644.062 đồng (tám triệu sáu trăm bốn mươi bốn nghìn không trăm sáu mươi hai đồng) phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản, được khấu trừ tạm ứng chi phí nguyên đơn đã nộp xong, đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị Thanh H phải chịu 82.000.000 đồng (tám mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0011195 ngày 06 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Bà H còn phải nộp thêm 81.700.000 đồng (tám mươi một triệu bảy trăm nghìn đồng)

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Linh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả cho ông T1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000071 ngày 10/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

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 huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ