

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 138/2022/DS-PT.

Ngày: 03 - 10 - 2022.

V/v: “T/c hợp đồng đặt cọc”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải.

Các Thẩm phán: Ông Dương Quốc Tuấn.

Ông Hồ Văn Luông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Như Ý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2022, về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 118/2022/QĐPT-DS ngày 20 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh H; địa chỉ khu vực A, phường B, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn K; địa chỉ số 1, đường 2, phường 3, quận 4, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn C; địa chỉ ấp S, xã Đ, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Võ T, Văn phòng Luật sư P, Đoàn Luật sư tỉnh Hậu Giang.

3. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Huỳnh H có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn K trình bày: Vào ngày 14/6/2018 bà Nguyễn C có ký hợp đồng đặt cọc với ông Huỳnh H để đảm bảo cho việc chuyển nhượng các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất số AB 970483 (số vào sổ: H00118) do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp cấp ngày 03/3/2005, cấp cho bà Nguyễn C, diện tích 292,4m²; số thửa 1344, tờ bản đồ số 9; loại đất ở nông thôn; địa chỉ thửa đất: ấp S, xã Đ, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

- Quyền sở hữu nhà ở theo Giấy chứng nhận số 04/2007 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 01/02/2007; địa chỉ nhà ở: Ấp S, xã Đ, thành phố N, tỉnh Hậu Giang; diện tích sàn 128,16m²; kết cấu tường gạch, mái tôn, khung bê tông cốt thép, nhà cấp 4, số tầng 01, năm hoàn thành xây dựng 2006; thời hạn sử dụng lâu dài.

Giá trị chuyển nhượng các tài sản trên là 1.000.000.000^d (Một tỷ đồng), ông Huy đặt cọc trước 830.000.000^d (Tám trăm ba mươi triệu đồng), đã giao nhận xong tại thời điểm công chứng; số tiền còn lại 170.000.000^d (Một trăm bảy mươi triệu đồng) ông Huy sẽ thanh toán ngay sau khi cùng Nguyễn C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Trong thời hạn 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì Nguyễn C và ông Huy sẽ phải ký hợp đồng chuyển nhượng; nếu Nguyễn C không đồng ý thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì phải bồi thường cho ông Huy gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc.

Trong thời gian 18 tháng kể từ ngày tiến hành ký hợp đồng đặt cọc, ông Huy yêu cầu Nguyễn C ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhiều lần nhưng Nguyễn C không thực hiện. Nay ông Huỳnh H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn C phải trả lại 830.000.000^d (Tám trăm ba mươi triệu đồng) tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 830.000.000^d, tổng cộng là 1.660.000.000^d (Một tỷ sáu trăm sáu mươi triệu đồng).

Bị đơn bà Nguyễn C trình bày: Vào ngày 26/9/2016 Nguyễn C có vay của ông Huy số tiền là 400.000.000^d (Bốn trăm triệu đồng), có làm biên nhận nợ, lãi

suất 5%/tháng, bà đóng lãi cho ông Huy được 89.500.000^d (Tám mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng) thì không có khả năng đóng lãi. Sau đó, ông Huy yêu cầu bà đến Văn phòng công chứng để ký tên trong hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nhà và đất của bà đứng tên, nội dung là bà nhận đặt cọc số tiền là 830.000.000^d (Tám trăm ba mươi triệu đồng). Bà thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc nhưng cho rằng không có nhận số tiền là 830.000.000^d (Tám trăm ba mươi triệu đồng), việc ký hợp đồng đặt cọc là do ông Huy ép buộc nhưng không có ai chứng kiến và Nguyễn C cũng không trình báo Công an việc bị ép buộc. Nay bà chỉ thống nhất trả cho ông Huy số tiền vay là 400.000.000^d (Bốn trăm triệu đồng) và lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh H (do bà Nguyễn K đại diện theo ủy quyền). Hủy Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn Huỳnh H với bị đơn Nguyễn C, số công chứng: 1389, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2018 tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Lệ Hoa.

2. Buộc bị đơn Nguyễn C phải trả cho nguyên đơn Huỳnh H tổng số tiền là 1.660.000.000^d (Một tỷ sáu trăm sáu mươi triệu đồng). Trong đó tiền đặt cọc là 830.000.000^d (Tám trăm ba mươi triệu đồng), tiền phạt cọc là 830.000.000^d (Tám trăm ba mươi triệu đồng). Sau khi bị đơn Nguyễn C thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, nguyên đơn Huỳnh H có nghĩa vụ trả lại bị đơn Nguyễn C các giấy chứng nhận sau:

- Quyền sử dụng đất (bản gốc) số AB 970483 (số vào sổ: H00118) do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp cấp ngày 03/3/2005, cấp cho bà Nguyễn C, diện tích 292,4m²; số thửa 1344, tờ bản đồ số 9; loại đất ở nông thôn; địa chỉ thửa đất: ấp S, xã Đ, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

- Quyền sở hữu nhà ở (bản gốc) theo Giấy chứng nhận số 04/2007 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 01/02/2007; địa chỉ nhà ở: Ấp S, xã Đ, thành phố N, tỉnh Hậu Giang; diện tích sàn 128,16m²; kết cấu tường gạch, mái tôn, khung bê tông cốt thép, nhà cấp 4, số tầng 01, năm hoàn thành xây dựng 2006; thời hạn sử dụng lâu dài.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền

và thời gian chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và các quy định khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/5/2022, bà Nguyễn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất đây là tranh chấp vay nợ nuôi cá, hợp đồng giả tạo, vi phạm pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm đương sự trình bày:

Bà Nguyễn K là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Lời khai của bà Nguyễn C cho rằng có vay tiền của ông Huỳnh H nhưng trình bày mâu thuẫn về số tiền vay, số tiền gốc đã trả và thời gian vay nên không trung thực và không có căn cứ để chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn C. Nhưng để tạo điều kiện cho bà Nguyễn C trả nợ, ông Huỳnh H tự nguyện giảm tiền phạt cọc cho bị đơn bà Nguyễn C với số tiền 60.000.000^d (Sáu mươi triệu đồng) và đồng ý trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy quyền sở hữu nhà ở cho bà Nguyễn C khi thanh toán nợ.

Bà Nguyễn C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất, đây là tranh chấp vay nợ. Bà thừa nhận có ký tên vào hợp đồng đặt cọc và Biên nhận tiền ngày 14/6/2018 do nguyên đơn cung cấp nhưng khi ký tên bà bị nguyên đơn ép ký, bà không có đọc nội dung. Nay bà yêu cầu được trả tiền vay 400.000.000^d (Bốn trăm triệu đồng) từ năm 2014 và tính lãi suất từ năm 2014 đến ngày xét xử theo quy định pháp luật.

Luật sư Võ T người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bà Nguyễn C có vay tiền của ông Huỳnh H với số tiền 400.000.000^d (Bốn trăm triệu đồng), lãi suất 5%/tháng, đã đóng lãi được 89.500.000^d (Tám mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng). Nay Nguyễn C yêu cầu được trả tiền vốn và lãi theo quy định của pháp luật từ ngày vay đến ngày xét xử phúc thẩm, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh H vì đây là hợp đồng giả cách đảm bảo cho việc trả nợ vay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của đại diện theo ủy quyền của

nguyên đơn đồng ý giảm 60.000.000^d (Sáu mươi triệu đồng) tiền phạt cọc cho bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét kháng cáo của bà Nguyễn C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1.1] Vào ngày 14/6/2018, ông Huy và Nguyễn C có ký Hợp đồng đặt cọc, về hình thức: Hợp đồng lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng Công chứng Lâm Thị Lê Hoa. Về nội dung: Ông Huy và Nguyễn C thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 292,4m² và quyền sở hữu nhà ở đứng tên của Nguyễn C; tài sản này tọa lạc tại ấp S, xã Đ, thành phố N, tỉnh Hậu Giang; giá chuyển nhượng là 1.000.000.000^d (Một tỷ đồng), các bên đặt cọc trước là 830.000.000^d (Tám trăm ba mươi triệu đồng), còn lại 170.000.000^d (Một trăm bảy mươi triệu đồng) ông Huy sẽ thanh toán ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; thời hạn đặt cọc là 18 tháng.

[1.2] Tại Biên nhận ngày 14/6/2018, Nguyễn C ký nhận tiền đặt cọc của ông Huy với số tiền 830.000.000^d (Tám trăm ba mươi triệu đồng) bút lục 93. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyễn C thừa nhận có ký tên tại Hợp đồng đặt cọc và Biên nhận tiền đặt cọc ngày 14/6/2018. Tuy nhiên, Nguyễn C cho rằng ông Huy ép buộc bà ký tên tại các văn bản trên và đây là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay tài sản của số tiền 400.000.000^d (Bốn trăm triệu đồng). Tuy nhiên, Nguyễn C không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông Huy ép buộc bà ký nhận tại các văn bản trên.

[1.3] Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án Nguyễn C đã nhiều lần thay đổi lời khai, cụ thể:

- Biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2021 (bút lục 20), Nguyễn C cho rằng vay tiền của ông Huy 400.000.000^d (Bốn trăm triệu đồng), đã trả vốn hơn 100.000.000^d (Một trăm triệu đồng), thì không còn khả năng trả.

- Biên bản lấy lời khai ngày 26/11/2021 (bút lục 26 - 27), Nguyễn C cho rằng vay tiền của ông Huy 400.000.000^d (Bốn trăm triệu đồng) vào ngày

26/9/2016, đến năm 2018 trả được 200.000.000^d (Hai trăm triệu đồng), thì không còn khả năng trả.

- Biên bản hòa giải thành ngày 20/01/2022 (bút lục 42) Nguyễn C đồng ý trả cho ông Huy tiền đặt cọc và tiền phạt cọc và đã thỏa thuận được với ông Huy để trả tổng số tiền là 1.100.000.000^d (Một tỷ một trăm triệu đồng). Nhưng đến ngày 26/01/2022, Nguyễn C yêu cầu hủy kết quả hòa giải thành, đề nghị đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

- Tiếp đến, Biên bản lấy lời khai ngày 28/01/2022 (bút lục 52 - 53), Biên bản lấy lời khai ngày 10/02/2022 (bút lục 54 - 55), Nguyễn C xác định vay tiền của ông Huy là 400.000.000^d (Bốn trăm triệu đồng) và chưa trả tiền vốn.

- Biên bản hòa giải ngày 28/01/2022 (bút lục 58 - 62), Nguyễn C xác định có vay tiền của ông Huy 400.000.000^d (Bốn trăm triệu đồng) vào ngày 26/9/2016, trước đó không có giao dịch hay vay tiền gì với ông Huy.

Sau khi xét xử sơ thẩm, tại đơn kháng cáo ngày 23/5/2022 (bút lục 114 – 115) Nguyễn C trình bày ông Huy buộc bà ký vào hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất để trả nợ số tiền vay gốc 400.000.000^d (Bốn trăm triệu đồng) vào ngày 01/8/2014 và đã đóng lãi thực tế là 89.500.000^d (Tám mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng).

Xét thấy, việc Nguyễn C thay đổi lời khai nhiều lần có sự mâu thuẫn với nhau, không trung thực nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ do vi phạm hợp đồng đặt cọc, Nguyễn C không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của Nguyễn C có thật.

[2] Đối với lời trình bày của Nguyễn C cho rằng có vay tiền của ông Huy số tiền 400.000.000^d (Bốn trăm triệu đồng) từ ngày 01/8/2014, nay bà yêu cầu trả tiền vốn và lãi suất theo quy định của pháp luật. Xét thấy, nếu lời trình bày của Nguyễn C là chứng cứ có thật hoặc được ông Huy thừa nhận thì căn cứ quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ Luật dân sự áp dụng lãi suất theo quy định của pháp luật thì số tiền lãi cũng tương xứng với số tiền Nguyễn C chịu phạt cọc theo án sơ thẩm. Tuy nhiên, trong vụ án này Nguyễn C không chứng minh được số tiền nhận cọc là khoản tiền Nguyễn C vay của ông Huy 400.000.000^d (Bốn trăm triệu đồng) từ ngày 01/8/2014 nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn K là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh H tự nguyện giảm tiền phạt cọc cho bị đơn bà Nguyễn C với số tiền 60.000.000^d (Sáu mươi triệu đồng) và đồng ý trả lại bản gốc

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy quyền sở hữu nhà ở cho bà Nguyễn C. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, có lợi cho bị đơn và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy bà Nguyễn C không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn C, chấp nhận theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Hậu Giang sửa bản án sơ thẩm, theo hướng ghi nhận sự tự nguyện người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 120, Điều 328, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn C.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh H với bị đơn Nguyễn C.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Huỳnh H có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn K giảm tiền phạt cọc cho bị đơn bà Nguyễn C với số tiền 60.000.000^d (Sáu mươi triệu đồng).

Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Buộc bị đơn Nguyễn C phải trả cho nguyên đơn Huỳnh H tổng số tiền là 1.600.000.000^d (Một tỷ sáu trăm triệu đồng). Trong đó tiền đặt cọc là 830.000.000^d (Tám trăm ba mươi triệu đồng), tiền phạt cọc là 770.000.000^d (Bảy trăm bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Buộc nguyên đơn Huỳnh H có nghĩa vụ trả lại bị đơn Nguyễn C các giấy chứng nhận sau:

- Quyền sử dụng đất (bản gốc) số AB 970483 (số vào sổ: H00118) do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp cấp ngày 03/3/2005, cấp cho bà Nguyễn C, diện tích 292,4m²; số thửa 1344, tờ bản đồ số 9; loại đất ở nông thôn; địa chỉ thửa đất: ấp S, xã Đ, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

- Quyền sở hữu nhà ở (bản gốc) theo Giấy chứng nhận số 04/2007 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 01/02/2007; địa chỉ nhà ở: Ấp S, xã Đ, thành phố N, tỉnh Hậu Giang; diện tích sàn 128,16m²; kết cấu tường gạch, mái tôn, khung bê tông cốt thép, nhà cấp 4, số tầng 01, năm hoàn thành xây dựng 2006; thời hạn sử dụng lâu dài.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn C phải chịu 60.000.000^d (Sáu mươi triệu đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

Ông Huỳnh H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.900.000^d (Ba mươi triệu chín trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0008238 ngày 14/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn C phải chịu 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Nguyễn C đã nộp theo biên lai số 0008710 ngày 23 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 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 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 03/10/2022

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND Tp. Ngã Bảy;
- Chi cục THADS Tp. Ngã Bảy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Hoàng Khải