

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 729/2020/DS-PT

Ngày: 31-7-2020

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thủy.

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Việt Hồng

Ông Lại Huỳnh Tú

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia  
phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 31 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành  
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2020/TLPT-DS  
ngày 06 tháng 01 năm 2020 về “tranh chấp vay tài sản và hợp đồng đặt cọc”. Do  
Bản án dân sự sơ thẩm số 552/2019/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án  
nhân dân quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3246/2020/QĐXXPT-DS ngày  
29 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự;

Nguyên đơn: Bà Lê Thị N, sinh năm 1956; địa chỉ: 22/12 hẻm M0T, CH,  
Phường B, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Ông Bùi Thành L - Luật  
sư của Văn phòng Luật sư Bùi Thành L - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh;  
địa chỉ: 20 đường T, tổ B1, khu phố H, phường HBC, quận TĐ, Thành phố Hồ  
Chí Minh, (có mặt).

Bị đơn: Bà Dương Ngọc L, sinh năm 1976; địa chỉ: 416/15/97 DQH,  
Phường N, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Tô Bá T, sinh năm 1977; địa chỉ:  
103A NK, Phường B, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

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

- Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1974; địa chỉ: 41/1 ấp B, xã XTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cư trú hiện nay: 5B PQ, Phường H, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

- Ông Ngô Quang K, sinh năm 1949; địa chỉ: 22/12 hẻm M0T, CH, Phường B, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của ông K: Bà Lê Thị N, sinh năm 1956; địa chỉ: 22/12 hẻm M0T, CH, Phường B, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền số công chứng 022844 quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2019 tại Phòng Công chứng B (có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 01/10/2018, bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản đối chất nguyên đơn là Lê Thị N trình bày:*

Bà N và bà L là bạn bè từ lâu, bà L có 02 lô đất tại ấp D (số mới là 2/18 TNV), Phường L1, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh chưa làm giấy chủ quyền vì không có tiền nộp thuế, bà L chào bán một phần quyền sử dụng đất cho bà N và bà đồng ý mua. Hai bên giao và nhận tiền đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất như sau:

Đối với phần đất được đặt cọc lần 1: Giá bán  $3.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 500 \text{ m}^2 = 1.500.000.000 \text{ đồng}$  (một tỷ năm trăm triệu đồng). Ngày 30/5/2018, bà N đặt cọc cho bà L 1.000.000.000 đ (một tỷ đồng), bà L cam kết trong thời hạn 10 ngày nếu bà L mua lại lô đất này thì sẽ trả cho bà N 1.030.000.000 đ (một tỷ không trăm ba mươi triệu đồng). Nếu quá thời hạn trên, bà L phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đất và bà N được quyền làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N sẽ phải trả nốt số tiền mua đất là 500.000.000 đ (năm trăm triệu đồng), nếu bà L đổi ý không bán đất cho bà N thì phải bồi thường cho bà N gấp đôi số tiền cọc trên.

Đối với phần đất được đặt cọc lần 2: Giá bán  $3.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 500 \text{ m}^2 = 1.500.000.000 \text{ đồng}$  (một tỷ năm trăm triệu đồng). Ngày 01/6/2018 bà N đặt cọc cho bà L 800.000.000 đ (tám trăm triệu đồng), bà L cam kết trong thời hạn 10 ngày nếu bà L mua lại lô đất này thì sẽ trả cho bà N 840.000.000 đ (tám trăm bốn mươi triệu đồng). Nếu quá thời hạn trên, bà L phải giao đất và ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà N, bà N sẽ phải trả nốt số tiền mua đất là 700.000.000 đ (bảy trăm triệu đồng), số tiền này được trừ vào tiền bà L vay của bà N trước đây, nếu bà L đổi ý không bán đất cho bà N thì phải bồi thường cho bà N gấp đôi số tiền cọc trên.

Ngày 21/6/2018, bà L có viết giấy gia hạn thêm 01 tháng sẽ giao đất cho bà N. Nhưng đến nay bà L không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N, cũng không trả lại bà N tiền cọc, không bồi thường tiền cọc như cam kết, nên đã gây thiệt hại cho bà N

Bà N yêu cầu: Tòa án buộc bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.000 m<sup>2</sup> đất trên với bà N nếu không thực hiện thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc.

Bà N có yêu cầu khởi kiện bổ sung để cản trừ vào tiền mua đất của bà L như sau: Từ tháng 01 đến tháng 03 năm 2018 bà L vay tiền bà N 03 lần (lần 01 vào ngày 12/1/2018 vay 1.700.000.000 đồng, lần 02 vào ngày 23/01/2018 vay 2.100.000.000 đồng, lần 03 vào ngày 02/3/2018 vay 300.000.000 đồng), thời hạn vay mỗi lần là 01 tháng, lãi suất thỏa thuận 1,5%/tháng, (có giấy vay tiền mỗi lần).

Ngày 10/3/2018 bà L trả bà N 300.000.000 đồng và xé bỏ giấy nợ ngày 02/3/2018 và bà L viết giấy cam kết còn nợ bà N số tiền 3.800.000.000 đồng, hẹn trong vòng một tháng sẽ trả đủ cả gốc và lãi, cam kết không hẹn lại lần hai. Khi viết xong giấy cam kết trên thì bà L yêu cầu bà N xé bỏ 02 giấy nợ cũ (ngày 12/01/2018 và 23/01/2018) nên bà N xé bỏ hai giấy nợ này trước mặt bà L.

Ngày 05/4/2018 bà L đến nhà bà N xin khất nợ và vay thêm 200.000.000 đồng, thời hạn vay 01 tháng, lãi suất 1,5%/tháng, có viết giấy nợ đối với số tiền này.

Ngày 09/5/2018 bà L gọi điện thoại mời bà N đến nhà bà L và trả cho bà N 200.000.000 đồng và yêu cầu hủy giấy nợ ngày 05/4/2018 đối với số tiền này. Nhưng ngay sau đó bà L lại vay bà N số tiền 200.000.000 đồng thời hạn vay 01 tháng, lãi suất 1,5%/tháng, bà L có viết và ký giấy biên nhận tiền đối với số tiền này vào ngày 09/5/2018.

Tổng cộng số nợ gốc của bà L vay bà N là 4.000.000.000 đ (bốn tỷ đồng), tới nay bà L chưa trả cho bà N cả tiền gốc và lãi của số tiền này.

Bà N yêu cầu Tòa án buộc bà L phải trả số tiền 3.800.000.000 đồng, với lãi suất 9%/năm tính từ ngày 10/3/2018 đến ngày 22/11/2019 (ngày Tòa án xét xử vụ án) là 20 tháng 12 ngày, cụ thể:  $3.800.000.000 \text{ đ} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 20 \text{ tháng} \times 12 \text{ ngày} = 581.400.000 \text{ đồng}$ .

Buộc bà L phải trả số tiền 200.000.000 đồng, với lãi suất 9%/năm tính từ ngày 09/5/2018 đến ngày 22/11/2019 (ngày Tòa án xét xử vụ án) là 18 tháng 13 ngày, cụ thể:  $200.000.000 \text{ đ} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 18 \text{ tháng} \times 13 \text{ ngày} = 27.650.000 \text{ đồng}$ . Tổng cộng cả gốc và lãi của hai lần vay:  $3.800.000.000 \text{ đ} + 581.400.000 \text{ đ} + 200.000.000 \text{ đ} + 27.650.000 \text{ đ} = 4.609.050.000 \text{ đồng}$ . Số tiền vốn và lãi vay được trừ vào số tiền mua đất còn thiếu là:  $4.609.050.000 \text{ đ} - 1.200.000.000 \text{ đ} = 3.409.050.000 \text{ đồng}$ . Nếu việc chuyển nhượng đất được thực hiện xong, bà N yêu cầu bà L phải trả số tiền 3.409.050.000 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn có yêu cầu phản tố như sau: Không chấp nhận yêu cầu của bà N trong việc tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ấp Doi (số mới là 2/18 TNV), Phường L1, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ký tay ngày 30/5/2018 và ngày 01/6/2018

vô hiệu vì giao dịch giả tạo, bà L đồng ý trả bà N số tiền 1.800.000.000 đồng là tiền bà N đã đặt cọc để mua mảnh đất trên.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà N vì bà L không vay tiền của bà N, bác yêu cầu của bà N buộc bà L phải trả số tiền 4.609.050.000 đồng là tổng số tiền gốc và lãi của hai lần vay theo Giấy cam kết ngày 10/3/2018 và Biên nhận vay tiền ngày 09/5/2018 để trừ vào tiền mua đất vào các ngày 30/5/2018 và 01/6/2018.

Tại phiên tòa bà L giữ nguyên yêu cầu phản tố và thừa nhận có viết và ký tên Giấy cam kết ngày 10/3/2018 và Biên nhận vay tiền ngày 09/5/2018, nhưng bà L khai bà H mới là người vay số tiền 3.800.000.000 đồng của bà N còn số tiền 200.000.000 đồng bà L đã trả bà N vào ngày 09/5/2018.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa bà H đã khẳng định bà H không vay tiền của bà N và bà N cũng xác định trước đây không hề quen biết bà H, chỉ biết bà H từ khi bà H chở bà L tới nhà bà N để bà L vay tiền của bà N Bà N khẳng định không cho bà H vay số tiền 3.800.000.000 đồng. Bà H khai là có chứng kiến việc bà L nhận số tiền vay từ bà N

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 552/2019 DS-ST ngày 25/11/2019, Tòa án nhân dân quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:**

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 5 năm 2018 và hợp đồng đặt cọc ngày 01 tháng 6 năm 2018 đối với 02 lô đất tại ấp D (số mới là 2/18 TNV), Phường L1, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Lê Thị N và bà Dương Ngọc L vô hiệu. Tòa án buộc bà Dương Ngọc L phải trả cho bà Lê Thị N số tiền đặt cọc là 1.800.000.000 đ và bồi thường thiệt hại cho bà Lê Thị N số tiền 238.950.000 đồng do lỗi của bà L dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu, tổng cộng là 2.038.950.000 đồng.

Bà Dương Ngọc L còn nợ bà Lê Thị N tiền theo Giấy cam kết ngày 10/3/2018 và Biên nhận vay tiền ngày 09/5/2018, cụ thể tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là 4.609.050.000 đồng.

Tòa án buộc bà Dương Ngọc L phải trả bà Lê Thị N tiền đặt cọc, tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng đặt cọc vô hiệu, tiền còn nợ từ hợp đồng vay tài sản tổng cộng là 6.648.000.000 đ (sáu tỷ sáu trăm bốn mươi tám triệu đồng), bà L phải trả bà N số tiền này một lần ngay khi có bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**2. Án phí dân sự sơ thẩm:** Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần, nên bà N phải chịu phần án phí đối với yêu cầu không được Tòa án

chấp nhận là: 58.831.500 đồng. Bà N có đơn xin miễn án phí, do bà N là người cao tuổi căn cứ Điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí cho bà N Hoàn lại cho bà N số tiền 46.000.000 đ (bốn mươi sáu triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2018/0001305 ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận GV và 46.240.500 đồng (bốn mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi ngàn năm trăm đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2018/0001445 ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận GV.

Bà L phải chịu án phí là 114.648.000 đồng, căn trừ vào số tiền bà L đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2018/0001660 ngày 13 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận GV, bà L còn phải nộp 81.648.000 đ (tám mươi một triệu sáu trăm bốn mươi tám ngàn đồng) án phí.

Ông Ngô Quang K có quyền và nghĩa vụ về tài sản chung của vợ chồng theo luật hôn nhân và gia đình cùng bà Lê Thị N đối với toàn bộ nội dung trên.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định quyền kháng cáo.

Ngày 04/12/2019 bà Lê Thị N nộp đơn kháng cáo một phần nội dung Bản án sơ thẩm số 552/2019 DS-ST ngày 25/11/2019, lý do bà xác định bà L là người có lỗi hoàn toàn dẫn đến việc không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên bà yêu cầu buộc bà L phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nhưng Tòa cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc bà L phải trả cho bà số tiền đặt cọc là 1.800.000.000 đồng và lãi suất theo mức lãi suất cơ bản là 9%/năm là không đúng vì bà không cho bà L vay tiền, cấp sơ thẩm đã áp dụng sai luật gây thiệt hại đến lợi ích của bà. Bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà L phải trả cho bà số tiền bà đã đặt cọc là 1,8 tỷ đồng và bồi thường số tiền đặt cọc là 1,8 tỷ đồng. Tổng cộng là 3,6 tỷ đồng, yêu cầu trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 29/11/2019, bà Dương Ngọc L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, không đồng ý với khoản tiền lãi khi Tòa sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu nhưng lại buộc bà phải chịu số tiền lãi là 238.950.000 đồng. Bà không đồng ý việc Tòa sơ thẩm tuyên buộc bà phải trả khoản nợ 4.000.000.000 đồng cho bà N trong đó số tiền vay 3.800.000.000 đồng ký tay ngày 10/3/2018 cùng tiền lãi suất theo quy định của ngân hàng tổng cộng là 6.648.000.000 đồng. Thực tế bà không vay số tiền này mà bà N có thủ đoạn hợp tác với bà Nguyễn Thị Thu H tạo buộc tình huống để bà ký giấy cam kết ngày 10/3/2018 là nhằm che đậy việc gian dối vì bà H mới là người vay số tiền này của bà N sau khi bà N ra về thấy việc ký giấy cam kết này là không đúng nên bà đã yêu cầu bà H đến nhà bà ký nhận các khoản tiền vay mượn của bà (gồm 4.800.000.000 đồng trong đó 2 tỷ tiền của anh trai bà và bà H xác nhận số tiền 3.800.000 đồng trong đó hoàn lại bà 600.000.000 đồng là vay của bà N nên chiều 14 giờ cùng ngày bà N xác nhận chốt lại số tiền vay 3.800.000.000 đồng là bà và bà H vay

của bà N ).

Ngày 09/12/2019 Viện kiểm sát nhân dân quận GV ra Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-KNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 552/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân quận GV.

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

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lỗi của bị đơn trong việc ký kết hợp đồng đặt cọc vì tại thời điểm ký đặt chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng, trường hợp cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu và hai bên đồng ý chuyển số tiền đặt cọc thành tiền vay thì đề nghị xem xét tính lãi suất bằng 9%/năm. Đối với khoản tiền vay, đề nghị hội đồng xét xử căn cứ vào giấy tờ do hai bên ký xác nhận mà chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của chủ tọa, thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và về nội dung như sau:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Xét hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2018 và ngày 01/6/2018 đã được xác định vô hiệu do vi phạm điều cấm nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Các bên đều biết rõ tình trạng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn tự nguyện thỏa thuận thực hiện giao dịch nên cả hai đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu. Bản án sơ thẩm nhận định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về bà L và buộc bà L bồi thường thiệt hại do hợp đồng đặt cọc vô hiệu cho bà N số tiền 238.950.000 đồng là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L . Kháng cáo của bà L và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận GV là có cơ sở.

Tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H cung cấp thêm chứng cứ là “Sổ ghi chép tổng số tiền L H vay từ năm 2017 - 2018”, có ghi nhận nội dung do bà N viết: “Ngày 30/5/2018 L H vay 1.000.000 đồng (L ghi giấy bán đất)”, “Ngày 1/6/2018 L H vay 800.000.000 đồng (L ghi giấy bán đất)”; Ngoài ra, tại sổ này cũng có ghi nhận việc trả lãi 04 lần, trong đó H trả 03 lần, L trả 01 lần. Bà N thừa nhận các nội dung trên do bà viết và cho rằng viết theo yêu cầu của bà H. Nội dung những dòng viết trên hoàn toàn phù hợp với nội dung các bên đã thực hiện, phù hợp với lời trình bày của bà L , bà H là bà L ghi đặt cọc để vay tiền của bà N đưa cho bà H.

Như vậy, có cơ sở xác định vào các ngày 30/5/2018 và 01/6/2018, bà L thực hiện các giao dịch đặt cọc là để đảm bảo cho các khoản vay của bà N Do đó, các giao dịch đặt cọc trên là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay giữa bà L và bà N – theo quy định tại Khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì các giao dịch đặt cọc trên vô hiệu còn giao dịch vay vẫn có hiệu lực, tuy nhiên lại chưa được cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết.

Để đảm bảo chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm; đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thời hạn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và thời hạn kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận GV đều còn trong thời hạn luật định.

[2]. Về nội dung: Xét các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát,

Xét thấy, căn cứ vào Giấy đặt cọc mua đất ký ngày 30/5/2018 và Giấy đặt cọc mua đất ký ngày 01/6/2018 giữa bà N và bà L. Tại thời điểm này bà N biết rõ phần diện tích đất bà L chuyển nhượng cho bà N chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cả hai vẫn thỏa thuận mua bán là vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điểm c Khoản 1 Điều 117, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng đặt cọc này vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm ký hợp đồng. Hợp đồng này vô hiệu do lỗi của cả hai bên nên các bên chỉ phải trả cho nhau những gì đã nhận. Cấp sơ thẩm cho rằng bà L là người có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc vô hiệu khi không thực hiện việc hoàn thiện về mặt hình thức hợp đồng theo Quyết định số ngày của Tòa án nhân dân Quận GV và đã buộc bà L phải trả lãi trên số tiền đặt cọc này là không đúng vì vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3]. Xét, việc bị đơn bà L cho rằng số tiền vay 3.8 tỷ đồng và 200.000.000 đồng bà L và bà H cùng vay nhưng thực chất là bà H vay số tiền trên và bà H đã trả số nợ này. Còn số tiền đặt cọc 1.800.000.000 đồng thực tế là tiền bà N cho bà H vay, bà L chỉ là người đứng vay cùng để làm tin, việc ký giấy đặt cọc nêu trên là giả cách nhằm bảo đảm cho khoản nợ vay này nên không chấp nhận bồi thường tiền đặt cọc theo yêu cầu khởi kiện của bà N

Thấy, những chứng cứ mà các bên cung cấp có trong hồ sơ và lời khai của các bên đương sự thể hiện việc bà N có cho bà L vay tổng số tiền 4.000.000.000 đồng là sự thật, nhưng số tiền này là do bà L vay hay cả bà H và bà L vay thì giữa các đương sự có sự mâu thuẫn. Thấy, căn cứ vào Giấy biên nhận ngày 10/3/2018 do bà N viết thể hiện: “... đến ngày hôm nay em L và em H chỉ còn vay tôi số tiền gốc 3.800.000.000 (Ba tỷ tám trăm triệu) và lãi của số

*tiền gốc này*”. Mặc dù bà N thừa nhận có viết nội dung trên nhưng nại ra lý do là do bà L yêu cầu bà N viết, bà N không cho bà H vay số tiền trên. Tại tòa cấp phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng bà L và bà H đã cùng vay của bà N số tiền 4.000.000.000 đồng + 1.800.000.000 đồng nêu trên và đã cung cấp các chứng cứ mới là Sổ ghi chép các khoản nợ do bà N viết tay thể hiện bà N cho bà H và bà L vay tiền từ năm 2017 đến năm 2018 nhiều lần cụ thể:

Ngày 10/12/2017 L H vay 1.700.000.000

Ngày 12/12/2017 L H vay 500.000.000

Ngày 23/12/2017 L H vay 1.600.000.000

Ngày 12/3/2018 L H vay 200.000.000

Ngày 14/3/2018 L H vay 200.000.000

Ngày 13/4/2018 L H vay 200.000.000

Ngày 09/5/2018 L H vay 200.000.000

Ngày 30/5/2008 L H vay 1.000.000.000 đ (L ghi giấy bán đất)

Ngày 1/6/2018 L H vay 800.000.000 (L ghi giấy bán đất).

Ngày 19/6/2018 L H vay 200.000.000

Ngày 17/9/2018 L H vay 800.000.000

Tổng cộng: 7.400.000.000 đồng.( Bảy tỷ bốn trăm triệu đồng).

Đã trả lãi

Ngày / /2018 H trả lãi CK ACB 190.000.000 đồng

Ngày 03/7/2018 H trả lãi CK ACB 50.000.000 đồng

Ngày 13/7/2018 H trả lãi CK ACB 50.000.000 đồng

Ngày 15/7/2018 L trả lãi 40.000.000 đồng

Và trang tiếp theo có ghi:

*Số tiền*

*Trang trước*

*1) Ghi chú: H L tính lãi đến tháng 9/2018*

*2) Tiền vay 2 đợt ngày 1/6/2018 1 tỷ và 1/6/2018 ghi mua đất F15 800 Tr tiền này tính lãi ngày 0,3% (tháng 9%/tháng). Ngày 15/10/2018 H trả lãi 300.000.000 đồng (Tiền H L vay)*

Bà N thừa nhận chứng cứ này là do bà N viết nhưng bà N nại ra cho rằng viết theo yêu cầu của bà H mục đích để bà N đứng ra hòa giải khúc mắc giữa bà L với bà H vì bà L với bà H là chị em kết nghĩa, thấy việc khai nại này của bà N là không có căn cứ, vì tại phiên tòa bà N cũng đã thừa nhận bà N đã nhận các khoản tiền lãi do bà H và bà L chuyển khoản nêu trên.



Căn cứ vào sổ ghi nợ này đã thể hiện đợt vay tiền

Ngày 10/12/2017 L H vay 1.700.000.000

Ngày 12/12/2017 L H vay 500.000.000

Ngày 23/12/2017 L H vay 1.600.000.000

Đây chính là chứng cứ chứng minh số tiền vay trong 3 đợt vay này trùng khớp với số tiền 3.800.000.000 đồng mà bà N xác nhận cho bà L và bà H vay trong Giấy biên nhận ngày 10/3/2018. Cũng vậy, căn cứ vào nội dung giấy ghi các lần vay tiền trên thể hiện đợt vay tiền ngày 30/5/2018 L H vay 1.000.000.000đ (L ghi giấy bán đất) và ngày 01/6/2018 L H vay 800.000.000 (L ghi giấy bán đất). Đây chính là chứng cứ chứng minh số tiền vay trong 2 đợt vay này trùng khớp với số tiền đặt cọc trong các Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 30/5/2018 và ngày 01/6/2018.

Xét yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của bị đơn cho rằng việc ký giấy nhận tiền đặt cọc là giả tạo nhằm che đậy quan hệ vay tiền là có căn cứ. Thấy, căn cứ vào Khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự số tiền 1,8 tỷ đồng bà L nhận từ bà N thông qua 02 Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 30/5/2018 (Bút lục 31) và ngày 01/6/2018 (Bút lục 30) là tiền vay nợ không phải là tiền đặt cọc. Do đó, 02 giấy nhận tiền đặt cọc nêu trên ngoài việc vô hiệu do vi phạm điều cấm như đã phân tích ở trên còn vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay nợ giữa bà L bà H với bà N Do đó, bà L bà H phải có nghĩa vụ trả số tiền này cho bà N mới đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía người đại diện hợp pháp của bà L đã đưa ra chứng cứ mới là giấy thế chấp vay tiền do bà H ký nhận (Chứng cứ này do chính bà N đã nộp tại Tòa cấp phúc thẩm) trong đó thể hiện bà H thế chấp 03 tài sản là thuộc sở hữu của bà H nhằm đảm bảo cho số nợ 4.00.000.000 đồng là một phần trong tổng số 7,4 tỷ đồng nêu trên mà bà L bà H cùng vay của bà N nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết trong cùng vụ án này vì phía bị đơn cho rằng khoản nợ vay và khoản tiền đặt cọc bà N kiện bà L tổng cộng tiền nợ gốc là 5,6 tỷ đều có nguồn gốc trong cùng tổng số nợ 7,4 tỷ đồng nhưng bà N đã âm mưu tách ra buộc bà L và bà H phải trả nợ chồng nợ làm nhiều lần. Tại phiên tòa, bà N cho rằng số tiền mà bà N kiện bà L là khoản nợ riêng biệt của bà L, không liên quan đến bà H, còn số nợ mà bà H thế chấp các tài sản là khoản nợ riêng của bà H không liên quan đến bà L và bà N đã nộp đơn tố cáo bà H về nội dung này tại cơ quan Công an Thành phố Hồ Chí Minh đang tiến hành điều tra và đã có Quyết định khởi tố vụ án. Xét, các chứng cứ mới mà các bên đương sự cung cấp trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, có rất nhiều vấn đề cần phải xem xét đánh giá một cách khách quan, toàn diện và để giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm; đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Thấy, cần phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ. Cần lưu ý khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, ngoài việc đánh giá chứng cứ để xác định tổng các khoản tiền vay và tiền đặt cọc là 5,6 tỷ đồng mà bà N khởi kiện bà L theo các giấy biên nhận ngày 10/3/2018, giấy đặt cọc bán đất ngày 31/5/2018 và ngày 01/6/2018 và khoản tiền vay 4 tỷ

đồng trong giấy thế chấp tài sản do bà H ký nhận ngày 14/3/2018 có phải có cùng nguồn gốc là từ tổng số tiền 7,4 tỷ đồng bà N cho bà H bà L cùng vay được bà N ghi liệt kê trong sổ ghi chép các khoản nợ nêu trên hay không? Cần làm rõ số tiền lãi và nợ gốc bà H, bà L đã trả là bao nhiêu? Cấp sơ thẩm cần thu thập thêm chứng cứ tại cơ quan Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết đơn tố cáo của bà N đối với bà H đang trong giai đoạn nào và cần xem xét việc bà N cho vay 9%/tháng có dấu hiệu của tội cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 201 của Bộ luật Hình sự hay không?

[6] .Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên bà N và bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại bà N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2019/00251715 ngày 05 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận GV.

Hoàn lại bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2019/0025056 ngày 02 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận GV.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điểm b Khoản 1 Điều 38, Điều 148, Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Khoản 3 Điều 308, Khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điểm đ Điều 12; Điều 14; Khoản 6 Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Dương Ngọc L.

3. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận GV.

4. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 552/2019 DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân quận GV và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

5 .Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà N bà L không phải chịu tiền án phí phúc thẩm theo quy định.

Hoàn lại bà Lê Thị N 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2019/00251715 ngày 05 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận GV

Hoàn lại bà Dương Ngọc L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2019/0025056 ngày 02 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận GV.

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

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND quận GV;
- Chi cục THADS quận GV ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Trần Thị Thủy**