

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 51/2020/DS-PT
Ngày 19 tháng 5 năm 2020
V/v: “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Hiếu

Các thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu: Ông Thái Quốc Bảo – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 17/2020/TLPT-DS ngày 09-01-2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 76/2019/DS-ST ngày 06-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 31/2020/QĐPT-DS ngày 19-02-2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Kiều N, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số 46 đường L, phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Huỳnh Thiện D, sinh năm 1978 (có mặt);

2.2. Bà Hồ Thị L, sinh năm 1978 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Lô D, đường V, phường 2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

(ông D, bà L ủy quyền cho ông Trần Văn T, sinh năm 1985, địa chỉ 553 đường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu) (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Bùi Văn M, sinh năm 1973, (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: đường N, phường 3, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1981 (có mặt);

3.3. Bà Nguyễn Thị Ngọc G, sinh năm 1980 (vắng mặt);
Cùng địa chỉ: Số 47 đường P, khu phố 2, phường T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà G: ông Trần Văn T, sinh năm 1985, địa chỉ 553 đường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, (có mặt).

4. Người làm chứng: Bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1987;
Địa chỉ: đường P, phường 2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

5. Người kháng cáo: bị đơn ông Huỳnh Thiện D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18-6-2019 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 30-03-2019, giữa bà Nguyễn Kiều N và vợ chồng ông Huỳnh Thiện D, bà Hồ Thị L có thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa đất số 856 (số mới 98/195) tờ bản đồ 09 (mới 45) có diện tích đất 199.5m², diện tích xây dựng 111,0m² tại địa chỉ Lô D đường V, phường 2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201022385 do UBND thành phố V cấp ngày 27-7-2004, được đăng bộ sang tên ông D, bà L ngày 18-12-2015, với giá là 12.300.000.000đ (mười hai tỷ ba trăm triệu đồng). Theo đó hai bên đã ký “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất” và bà N đã giao số tiền đặt cọc là 1.800.000.000 đồng cho vợ chồng ông D, bà L nhận. Đến ngày 15-5-2019, ông D, bà L tiếp tục nhận thêm 200.000.000 đồng, tổng cộng ông D, bà L đã nhận số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng), cam kết sẽ bàn giao nhà đất cho bà N quản lý sử dụng, đồng thời hẹn đến ngày 30-6-2019 sẽ ký công chứng để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng nhà đất. Hợp đồng này do hai bên tự lập do bà N, vợ chồng ông D, bà L và người làm chứng là bà Huỳnh Thị K cùng ký tên nhưng không có công chứng chứng thực, vì các bên thống nhất khi lập hợp đồng chuyển nhượng chính thức sẽ thực hiện tại cơ quan công chứng. Khi giao nhận tiền không lập văn bản vì tin tưởng nhau, chỉ khi nhận 200.000.000đ thì ông D mới ghi luôn trong hợp đồng “nhận thêm 200.000.000đ” và ký tên nhưng ông D không ghi họ tên, bà N xác nhận đây là chữ ký của vợ chồng ông D, bà L.

Lý do bà N không ghi đầy đủ thông tin về nhà đất chuyển nhượng và phương thức T toán do hai bên thỏa thuận đây là hợp đồng đặt cọc trong thời hạn 3 tháng và đến ngày 03-6-2019 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất chính thức tại Văn phòng công chứng nên không cần thiết phải lập hợp đồng có công chứng. Về nội dung “Hẹn đến ngày 30-6-2019 sẽ hoàn trả lại cho bên B”, đây là việc cam kết của ông D, bà L nếu như không thực hiện được việc bàn giao nhà đất theo thỏa thuận cho bà N thì phải hoàn trả số tiền đã nhận. Tại thời điểm đặt cọc bà N có đến xem hiện trạng nhà đất do chính vợ chồng ông D, bà L đang sử dụng và sinh sống.

Tuy nhiên, khoảng đầu tháng 06-2019 khi bà N đến kiểm tra nhà thì gặp ông D và được ông D thông báo rằng ông D, bà L đã chuyển nhượng nhà đất lại cho ông D và bàn giao nhà đất cho ông D quản lý, sử dụng. Bà N không biết ông

D mua nhà của ông D, bà L như thế nào nhưng ông D, bà L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Mặc dù chưa đến ngày hoàn thành thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho bà N nhưng ông D, bà L đã vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng đặt cọc, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của bà N.

Bà N yêu cầu ông D, bà L tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 30-3-2019 và thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và bàn giao nhà đất tại địa chỉ Lô D đường V, phường 2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho bà N, sau khi bà N nhận nhà đất thì bà N sẽ giao đủ số tiền còn lại.

Trường hợp ông D, bà L không thể bàn giao nhà đất theo thỏa thuận thì yêu cầu ông D bà L phải trả lại cho bà N số tiền cọc là 2.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc gấp đôi số tiền đã nhận tổng cộng là 4.000.000.000 đồng và yêu cầu hoàn trả ngay khi án có hiệu lực.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Huỳnh Thiện D, bà Hồ Thị L trình bày:

Khoảng tháng 8-2018, vợ chồng ông D, bà L có vay của ông Bùi Văn M số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), lãi suất 0.22%/ngày tức 6,6%/tháng, thời hạn trả vào ngày 31-12-2018, có lập 1 giấy vay tiền viết tay và lập có 1 bản do ông M giữ. Đến ngày 25-12-2018 ông D, bà L vay thêm 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), đồng thời ông M đồng ý giảm lãi từ 6,6%/tháng còn 6%/tháng, hạn đến ngày 31-03-2019 sẽ trả hết 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng). Khoảng tháng 01-2019 ông D, bà L vay thêm 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng) lãi suất 6%/tháng. Từ tháng 01-2019 đến tháng 03-2019 ông D, bà L T toán tiền lãi đầy đủ.

Vào ngày 27-03-2019 tại nhà của ông D, bà L thì bà Huỳnh Thị K có thể chấp 2 sổ đỏ nhà đất để vay của ông M số tiền 800.000.000 đồng có ông D, bà L làm chứng. Cũng tại thời điểm này ông M có đưa mẫu giấy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất và nói: Cũng sắp đến hạn trả nợ và yêu cầu ông D, bà L ghi lại khoản nợ, thời hạn trả nợ và yêu cầu thay đổi tên người cho vay từ ông Bùi Văn M sang tên vợ là bà Nguyễn Kiều N.

Kể từ 01-04-2019 ông D, bà L không trả lãi đều mới trả được 50.000.000 đồng thay vì phải trả 108.000.000 đồng/tháng. Đầu tháng 5-2019 vợ chồng ông M thấy ông D, bà L chậm trả lãi nên muốn mua căn nhà của ông D, bà L, vài lần các bên thương lượng giá cả nhưng không thành. Vài ngày sau ông M có đưa 2 người tới xem nhà, định giá nhà và đồng ý mua với giá 12,3 tỷ đồng, đồng thời ông D, bà L xin cần trừ 1,5 tỷ đồng còn nợ lại 300.000.000 đồng được ông M đồng ý. Ngày 13-5-2019 vợ chồng ông M có gặp ông D, bà L cùng thống nhất mua nhà với giá 12,3 tỷ đồng và đồng ý cho cần trừ nợ 1,5 tỷ đồng nợ lại 300.000.000 đồng. Đồng thời ông D, bà L có nói: “Nếu anh chị đồng ý mua nhà thì đặt cọc trước cho vợ chồng em 200.000.000 đồng để làm chi phí ra ngoài thuê nhà” được vợ chồng ông M đồng ý.

Khoảng 16 giờ ngày 15-5-2019 ông M đến giao 200.000.000 đồng và đưa mẫu giấy hợp đồng mua bán nhà đất để làm hợp đồng mua bán nhà đất chính thức. Trong lúc soạn thảo hợp đồng thì ông M nói về đón con tới sẽ quay lại nên

bà L đã trả mẫu giấy vay 1.800.000.000 đồng cho ông M và đồng thời ông D, bà L ký nhận thêm 200.000.000 đồng vào giấy vay 1,8 tỷ đồng. Ông D, bà L có yêu cầu nhận thêm tiền cọc thì bà N hẹn ngày 17-05-2019 hoặc ngày 20-05-2019 sẽ giao thêm. Trước khi vợ chồng ông M ra về ông D bà L đề nghị ở lại làm xong hợp đồng ký tên nhưng ông M bà N trả lời “nói miệng cũng có hiệu lực mà”. Tuy nhiên không thấy vợ chồng bà N đến để làm hợp đồng cho đến ngày 17-5-2019 bà L gọi điện thì bà N hẹn ngày 21-05-2019 sẽ giao thêm tiền cọc. Sau đó vợ chồng bà N thay đổi ý định không đồng ý mua căn nhà với giá 12,3 tỷ đồng được ông M xác nhận qua điện thoại không mua nhà và ông D, bà L có ghi âm lại đã cung cấp cho Tòa án. Nhiều lần sau đó ông M đòi bán căn nhà ông D, bà L phản đối thì ông M nói “tao có giấy đặt cọc nhà” nên ông D, bà L nói “Nếu anh đã đặt cọc mua nhà thì anh chỉ đổi ý không mua nữa xem như mất cọc”.

Đối với “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 30-3-2019” thực chất là giấy vay tiền, mặc dù ông bà không đồng ý ký tên nhưng ông M nói đây chỉ là hình thức nên mới đồng ý ký tên, do vay lãi suất cao nên không thể chấp tài sản. Căn cứ vào nội dung của hợp đồng không có nội dung Bên A đồng ý bán cho bên B đất nhà cụ thể với giá bao nhiêu? Đặt cọc từng lần bao nhiêu, lần cuối cùng là bao nhiêu để ra công chứng mua bán hay chuyển nhượng? Ông D, bà L ghi hẹn 3 tháng sau hoàn trả tức là ngày 30-6-2019 sẽ hoàn trả lại số tiền trên cho ông M. Tất cả khoản tiền vay đều nhận từ ông M không nhận từ bà N, có bà Huỳnh Thị K biết và chính ông M đề nghị bà Huỳnh Thị K ký tên người làm chứng vào hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất. Ông D, bà L không có chứng cứ chứng M đây là việc vay tiền nhưng có các cuộc ghi âm qua điện thoại để chứng M việc vay tiền và thể hiện việc vợ chồng ông M không đồng ý mua nhà đất của ông bà. Chứng cứ này ông bà đã thu vào USB và ghi ra giấy cung cấp cho Tòa án, do ông D ghi âm từ điện thoại khi nói chuyện với ông M, không có ghi âm cuộc nói chuyện nào với bà N. Ông D ghi âm được 4 lần, lần 1 ngày 17-5-2019 lúc 11 giờ 25 phút dài 16 phút 32 giây; lần 2 ngày 19-5-2019 lúc 9 giờ 20 phút dài 2 phút 9 giây; lần 3 ngày 23-5-2019 lúc 11 giờ 47 phút dài 30 phút 3 giây; lần 4 ngày 07-6-2019 dài 5 phút 06 giây.

Ông D, bà L công nhận tổng cộng đã nhận từ ông M số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng), khi giao nhận tiền không lập biên bản chỉ khi nhận 200.000.000đ là có ghi rõ. Ông D, bà L thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 30-03-2019 là chữ ký của ông D, bà L, chữ ký nhận thêm 200.000.000đ ngày 15-5-2019 là chữ ký của ông D. Trước thời điểm vay 1,8 tỷ đồng thì ông D, bà L không vay số tiền nào khác của vợ chồng ông M, như vậy từ ngày 19-5-2019 ông M xác định không mua nhà nữa nên mới ghi âm lại cuộc nói chuyện này.

Đến ngày 31-5-2019, ông D, bà L đã chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ngọc G với giá 11.370.000.000 đồng là sau khi ông M từ chối không đồng ý mua nhà đất, việc chuyển nhượng đã hoàn thành tuy nhiên do bà N có đơn ngăn chặn tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu nên chưa sang tên được.

Ông D, bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kiều N, bởi vì ông D, bà L không có chuyển nhượng nhà đất cho bà N mà đây là giao dịch

vay tiền. Vì vậy ông D, bà L đồng ý T toán số nợ gốc là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) cho vợ chồng ông M, bà N. Về thời hạn T toán đề nghị cho trả dần và bắt đầu trả sau 1 năm và thời hạn trả trong vòng 24 tháng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Ngọc G trình bày:

Vào ngày 31-5-2019, vợ chồng ông D, bà G ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất Lô D đường V, phường 2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với ông Huỳnh Thiện D, bà Hồ Thị L với tổng giá trị chuyển nhượng là 11.370.000.000 đồng và đã đặt cọc cho ông D, bà L số tiền 1.000.000.000 đồng. Tại thời điểm này thì nhà đất ông D, bà L đang thế chấp tại N hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh V chính vợ chồng ông D, bà G là người nộp tiền vào N hàng để giải chấp. Ngày 04-6-2019, ông D và bà L đã nhận đủ số tiền còn lại là 10.370.000.000 đồng, cùng ngày hai bên đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1870, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngay sau đó ông D, bà L đã bàn giao toàn bộ nhà đất nêu trên cho ông D, bà G quản lý, sử dụng. Sau khi nhận bàn giao nhà, ông D, bà G đã đầu tư 700.000.000đ để sửa chữa lại toàn bộ căn nhà và tiến hành làm thủ tục cập nhật thay đổi chủ sở hữu, sử dụng nhà đất nêu trên được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận ngày 12-6-2019 nhưng sau đó bị hủy do bà N nộp đơn yêu cầu ngăn chặn tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V.

Vợ chồng ông D, bà G và ông D, bà L thỏa thuận thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên trên tinh thần hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp và ngay tình. Việc bà N có giao dịch đặt cọc mua bán nhà đất với ông D, bà L trước đó như thế nào ông bà không biết, do bà N có đơn ngăn chặn làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà rất nhiều nên đề nghị Tòa án xem xét để bảo vệ quyền lợi chính đáng cho ông bà. Trong vụ án ông D, bà G không có yêu cầu độc lập.

Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn M trình bày:

Ông M là chồng của bà N, ông M thừa nhận cuộc nói chuyện trong các đoạn ghi âm là giọng nói của ông M. Việc ông M có cho ông D, bà L vay tiền là đúng, còn việc đặt cọc mua bán nhà đất của bà N là hai việc hoàn toàn khác nhau, tại thời điểm đặt cọc ông M có tham gia chứng kiến nhưng không liên quan nên ông M không có ký tên. Đối với các đoạn ghi âm cũng chỉ thể hiện việc vay mượn không liên quan đến đặt cọc của bà N. Ông M đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Theo bản khai và tại phiên tòa người làm chứng bà Huỳnh Thị K trình bày:

Bà K là bạn của ông D, bà L, bà có quen biết ông M và bà N thông qua ông D bà L. Vào ngày 27-03-2019 bà K thế chấp 2 sổ đỏ nhà đất cho ông M để vay tiền đồng thời bà có ký tên làm chứng giấy gia hạn nợ của ông M, bà N cho

ông D, bà L vay do ông M yêu cầu nhưng bà không đọc lại nội dung, bà K không thấy ông D, bà L nhận tiền về giao dịch mua bán nhà, bà K thừa nhận đây là chữ ký của bà trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 30-03-2019.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 76/2019/DS-ST ngày 06-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự, Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kiều N đối với bị đơn ông Huỳnh Thiện D, bà Hồ Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1. Buộc bị đơn ông Huỳnh Thiện D, bà Hồ Thị L phải trả cho bà Nguyễn Kiều N tổng số tiền là 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng), trong đó: Tiền đặt cọc là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng), ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Kiều N về việc phạt cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) đã nhận. Về thời hạn T toán trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Tại quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 13/2019/QĐ-SCBSBA ngày 19-11-2019 đã sửa lại như sau “Buộc bị đơn ông Huỳnh Thiện D, bà Hồ Thị L phải trả cho bà Nguyễn Kiều N tổng số tiền là 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng), trong đó: Tiền đặt cọc là 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng), ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Kiều N về việc phạt cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) đã nhận”.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19-11-2019 bị đơn ông Huỳnh Thiện D có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn buộc vợ chồng ông Huỳnh Thiện D, bà Hồ Thị L trả cho vợ chồng ông Bùi Văn M, bà Nguyễn Kiều N số tiền gốc đã vay là 1.800.000.000đ và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa ông D bổ sung là đồng ý trả cho bà N, ông M 200.000.000đ tiền cọc đã nhận ngày 15-5-2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc ngày 30-3-2019 giữa ông D, bà L và bà N thực chất là hợp đồng giả tạo nên vô hiệu, do đó kháng cáo của ông D là có căn cứ; đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc; buộc ông D, bà L trả cho bà N, ông M số tiền 1.800.000.000đ cùng số tiền lãi tính từ ngày 30-3-2019 và số tiền đã nhận ngày 15-5-2019 là 200.000.000đ cùng với lãi suất theo quy định cho tới ngày xét xử sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm số 76/2019/DS-ST ngày 06-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ, sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: bà Nguyễn Kiều N khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được thực hiện tại thành phố Vũng Tàu, bị đơn ông Huỳnh Thiện D, bà Hồ Thị L có địa chỉ cư trú tại thành phố Vũng Tàu. Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[4] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Thiện D:

Căn cứ vào tài liệu, chứng từ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

Ngày 30-3-2019 giữa bà Nguyễn Kiều N và vợ chồng ông Huỳnh Thiện D, bà Hồ Thị L ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đều có chữ ký ghi họ tên các bên và của người làm chứng là bà Huỳnh Thị K, các bên đã thừa nhận; nội dung ông D, bà L nhận 1.800.000.000đ tiền đặt cọc cùng ngày 30-3-2019 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 856 (98/195) tờ bản đồ số 09 (45 mới), thời hạn đến ngày 30-6-2019. Mặc dù hai bên không ghi cụ thể nhà đất và giá trị nhà đất mua bán nhưng hai bên đều thừa nhận nhà đất mua bán là nhà Lô D đường V, phường 2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, tọa lạc tại thửa đất số 856 (98/195) tờ bản đồ số 09 (45 mới), có diện tích 199,5m²; nhà đất trên đứng tên ông D, bà L; giá trị chuyển nhượng là 12,3 tỷ đồng; ông D, bà L cho rằng giấy đặt cọc trên thực chất là giấy gia hạn nợ nhưng lại không có chứng từ tài L để chứng M, do đó tòa án cấp sơ thẩm xác định việc hai bên đặt cọc mua bán nhà đất là sự thật, hoàn toàn có căn cứ.

Nguyên đơn cho rằng đã đặt cọc làm 02 lần lần thứ nhất là 1.800.000.000đ vào ngày 30-3-2019, lần thứ hai là 200.000.000đ vào ngày 15-5-2019, tổng cộng là 2.000.000.000đ; còn phía bị đơn xác định có số tiền 2.000.000.000đ theo giấy đặt cọc nhưng trong đó 1.800.000.000đ là tiền nợ vay và chỉ nhận 200.000.000đ tiền đặt cọc. xét thấy tại điều 2 của hợp đồng đặt cọc có ghi “Hôm nay, ngày 30-3-2019 bên B (bà N) đặt cọc trước cho bên A (ông D, bà L) số tiền là 1.800.000.000đ”, cuối hợp đồng có ghi “ngày 15-5-2019 nhận thêm 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng)”, chữ viết do chính ông D viết và các bên ký tên, ông D viết cụ thể số tiền và thời gian nhận tiền; ông D cho rằng 1.800.000.000đ là tiền vay nhưng ông chưa cung cấp được tài L, chứng cứ để chứng M số tiền trên là tiền vay mượn; mặt khác ông D, bà L xác định là vay mượn với ông M, trong khi đó hợp đồng đặt cọc trên ông D, bà L giao dịch với bà N; ông D xác định hợp đồng đặt cọc là giấy gia hạn nợ và thay đổi tên người cho vay từ ông M sang tên bà N nhưng lại không có chứng cứ chứng M sự việc trên. Như vậy tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền đặt cọc là 1.800.000.000đ, còn số tiền 200.000.000đ giao thêm không phải là tiền đặt cọc là có căn cứ.

Tại hợp đồng có ghi đến ngày 30-6-2019, tuy nhiên ngày 31-5-2019 ông D, bà L đã ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho vợ chồng ông D, bà G với giá 11.370.000.000đ, đã nhận số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ, ngày 04-6-2019 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của phòng công chứng, việc đặt cọc và chuyển nhượng trên đã được ông D, bà L và ông D, bà G thừa nhận; ông D cho rằng ông M không đồng ý mua nhà đất nữa nên ông D, bà L mới chuyển nhượng cho ông D, bà G việc này được thể hiện qua ghi âm điện thoại giữa ông D, bà L và ông M, không có bà N, trong khi đó việc thỏa thuận đặt cọc tại hợp đồng đặt cọc ngày 30-3-2019 là giữa bà N và ông D, bà L, do đó việc ông D, bà L nêu ra như trên là không có căn cứ; mặt khác ông D, bà L còn cho rằng trong hợp đồng đặt cọc ông có ghi hẹn đến ngày 30-6-2019 sẽ hoàn trả lại cho bên B (bà N) tức là trả lại bằng tiền tuy nhiên tại Điều 2 của hợp đồng ghi rõ là “*Hẹn đến ngày hai bên làm thủ tục chuyển nhượng qua công chứng, thuế thu nhập cá nhân do bên bán đóng, thuế trước bạ do bên mua đóng. Sẽ được bên mua T toán hết cho bên bán khi hai bên ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng xong, hẹn đến ngày 30-6-2019 sẽ hoàn trả cho bên B (bà N)*” đã thể hiện là hai bên chuyển nhượng đất và được công chứng chứng thực xong chứ không phải trả tiền như ông D suy diễn; ông D, bà L không thực hiện theo thỏa thuận mà ngược lại ngày 31-5-2019 trước ngày 30-6-2019 một tháng ông D, bà L lại nhận đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất trên cho ông D, bà G; như vậy tòa án cấp sơ thẩm xác định ông D, bà L vi phạm hợp đồng là có căn cứ.

Tại điều 3 của hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận trách nhiệm của các bên như sau “Trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu bên mua không mua nữa thì sẽ bị mất cọc, nếu bên bán không bán nữa thì sẽ bị phạt gấp đôi số tiền đã đặt cọc”, việc thỏa thuận trên phù hợp với điều 328 Bộ luật dân sự; ông D, bà L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải chịu phạt cọc gấp đôi tuy nhiên bà N chỉ yêu cầu phạt một phần cụ thể là phạt 1.000.000.000đ thấp hơn số tiền

1.800.000.000đ phù hợp với quy định của pháp luật; tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bà N buộc ông D, bà L trả cho bà N 1.800.000.000đ tiền đặt cọc và phạt cọc 1.000.000.000đ là hoàn toàn có căn cứ.

Đối với số tiền 200.000.000đ mà ông Diện nhận thêm mục đích để thuê nhà, tòa án xác định không phải tiền đặt cọc và buộc ông D, bà L trả lại 200.000.000đ là có căn cứ.

[5] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Từ những nhận định trên không chấp nhận kháng cáo của ông D nên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm ông D phải chịu toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Thiện D;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 76/2019/DS-ST ngày 06-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Căn cứ Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kiều N đối với ông Huỳnh Thiện D, bà Hồ Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Huỳnh Thiện D, bà Hồ Thị L trả cho Nguyễn Kiều N tổng số tiền 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng), trong đó gồm 1.800.000.000đ (một tỷ, tám trăm triệu đồng) tiền đặt cọc, 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) tiền phạt cọc và 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) đã nhận.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Thiện D, bà Hồ Thị L phải nộp 92.000.000đ (chín mươi hai triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Kiều N không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000085 ngày 11-7-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Huỳnh Thiện D phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số TU/2019/0002976 ngày 05-

12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, ông Huỳnh Thiện D đã nộp xong.

[4]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 19-5-2020).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP V;
- VKSND TP V;
- Chi cục THADS TP V;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tòa DS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thành Hiếu

