

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 371/2024/DS-PT

Ngày 22 - 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 Trú

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

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:** Bà Trần Thị Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 22 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: 232/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản và tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 261/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 348/2024/QĐ-PT ngày 15/7/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Võ Thị L, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ A, ấp S, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim A, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 4 năm 2023), có mặt.

- **Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp S, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà M: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1984; địa chỉ: số D, khu dân cư H, đường số A, tổ A, khu phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số B, đường Đ, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 6 năm 2023), có mặt.

2. Ông Phan Thy N, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp S, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Bà Phan Nhân D, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp S, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

4. Bà Phan Duyên A1, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp S, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1967; địa chỉ: ấp S, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Văn phòng T; địa chỉ: khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Chu Thị Ngọc D1, là người đại diện theo pháp luật, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:* Ông Đinh Xuân V, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D, bà Phan Duyên A1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo Đơn khởi kiện ngày 05 tháng 4 năm 2023, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Võ Thị L với bà Nguyễn Thị M là chòm xóm, láng giềng với nhau nên trong khoảng thời gian từ ngày 16 tháng 9 năm 2022 đến ngày 21 tháng 10 năm 2022, bà M cùng các con của bà M là ông N, bà D và bà A1 đã nhiều lần vay tiền của bà L với mục đích để làm chi phí thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế của chồng bà M là ông Đ1 chết để lại, cụ thể như sau:

Khoản tiền vay thứ nhất: ngày 16 năm 9 năm 2022, bà M vay của bà L số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Để đảm bảo cho khoản tiền vay bà M đề nghị bà L viết giấy vay tiền dưới hình thức “Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” đối với thửa đất 273, tờ bản đồ 25, diện tích 1.500m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 637935 do chồng bà M là ông Phan Văn Đ2 đứng tên (hiện đã chết). Đây cũng chính là diện tích đất mà bà M vay tiền của L để làm chi phí khai nhận di sản thừa kế. Thời hạn vay là 05 tháng tính từ ngày 16 tháng 9 năm 2022, lãi suất do các bên tự thỏa thuận.

Khoản tiền vay thứ hai: ngày 08 tháng 10 năm 2022, bà M vay tiếp của bà L số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Mục đích, hình thức vay lần thứ 2 này cũng tương tự như lần vay thứ nhất.

Khoản tiền vay thứ ba: ngày 21 tháng 10 năm 2022, bà M cùng các con của bà M gồm: ông N, bà D và bà A1 đề nghị bà L cho vay thêm số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cũng với mục đích như trên thì bà L đồng ý. Để đảm bảo chứng cứ về việc vay tiền nên ngày 21 tháng 10 năm 2022, bà M và bà L cùng các con của bà

M thống nhất lập hợp đồng vay tài sản do các bên cùng ký vào đồng thời yêu cầu văn phòng thừa phát lại lập vi bằng ghi nhận sự kiện, hành vi vay tiền và giao nhận tiền giữa các bên. Hợp đồng vay tài sản có nội dung bà Võ Thị L cho bà Nguyễn Thị M, ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D và bà Phan Duyên A1 vay số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng). Phương thức giao nhận tiền vay như sau:

Đợt 1: ngày 16 tháng 9 năm 2022, bà L đã giao cho bà M, ông N, bà D và bà A1 số tiền 600.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng này, bà M, ông N, bà D và bà A1 xác nhận đã nhận đủ số tiền đợt 1 do bà L giao là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Đợt 2: ngày 21 tháng 10 năm 2022, tại thời điểm ký hợp đồng, bà L giao cho bà M, ông N, bà D và bà A1 vay số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Việc giao, nhận số tiền trên hai bên thống nhất yêu cầu người thứ 3 chứng kiến. Thời hạn vay: 05 (năm) tháng tính từ ngày 21 tháng 10 năm 2022 đến ngày 21 tháng 3 năm 2023, lãi suất do hai bên thỏa thuận.

Phương thức trả tiền vay: trả một lần bao gồm cả tiền gốc và tiền lãi (nếu có). Bên vay sử dụng số tiền vay để thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế. Cùng với việc lập hợp đồng vay tiền giữa các bên và yêu cầu văn phòng thừa phát lại lập vi bằng ghi nhận sự kiện, hành vi như sau:

Vào thời gian và địa điểm nêu trên, người yêu cầu lập vi bằng trình bày và yêu cầu thừa phát lại như sau:

“Vào ngày 21 tháng 10 năm 2022, tôi (Võ Thị L) và bà Nguyễn Thị M, ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D và bà Phan Duyên A1 có ký kết với nhau Hợp đồng vay tiền (Hợp đồng do hai bên tự lập, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền). Theo đó, tôi đã giao cho bà Nguyễn Thị M, ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D và bà Phan Duyên A1 số tiền đợt một vào ngày 16 năm 9 năm 2022 là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Nay tôi giao cho bà Nguyễn Thị M, ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D và bà Phan Duyên A1 số tiền đợt hai là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Do vậy, tôi yêu cầu Thừa phát lại lập Vi bằng ghi nhận sự việc giao, nhận tiền giữa tôi (Võ Thị L) và bà Nguyễn Thị M, ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D và bà Phan Duyên A1”.

Nội dung của sự kiện, hành vi lập vi bằng: Thừa phát lại trực tiếp chứng kiến bà Võ Thị L và bà Nguyễn Thị M, ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D và bà Phan Duyên A1 cùng tiến hành tự kiểm đếm số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Sau đó, bà Võ Thị L đã giao và bà Nguyễn Thị M, ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D và bà Phan Duyên A1 đã nhận số tiền trên. Sau khi nhận tiền, tự kiểm đếm, bà Nguyễn Thị M, ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D và bà Phan Duyên A1 xác nhận đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) do bà Võ Thị L giao. Từ lúc cho vay tiền đến nay, bên vay chưa trả khoản tiền nợ gốc nào cũng như tiền nợ lãi. Đến hạn trả nợ nhưng bà M, ông N, bà D và bà A1 cũng không có thiện chí trả nợ. Tính đến ngày 01 tháng 02 năm 2024 bà M, ông N, bà D và bà A1 còn nợ bà L số tiền gốc là 1.100.000.000 đồng; tiền lãi là 162.237.331 đồng. Nay bà L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị M, ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D và bà Phan Duyên A1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Võ Thị L số tiền 1.268.237.331 đồng (một tỷ hai trăm sáu mươi tám triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn ba trăm ba mươi một đồng).

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà M và bà L không có sự việc vay mượn như lời trình bày của nguyên đơn. Giữa bà L và bà M có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 16 tháng 9 năm 2022. Theo đó, bà M nhận cọc để chuyển nhượng cho bà L phần đất thuộc thửa số 273, tờ bản đồ số 25, toạ lạc tại ấp S, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 3.400.000.000 đồng. Cùng ngày hôm đó, bà L đã đặt cọc cho bà M cùng các con số tiền 500.000.000 đồng. Các bên thoả thuận trong thời gian 150 ngày tính từ ngày 16 tháng 9 năm 2023, bà L phải thanh toán đủ cho bà M số tiền còn lại là 2.900.000.000 đồng.

Ngày 08 tháng 10 năm 2023, bà L tiếp tục đặt cọc thêm cho bà M số tiền 100.000.000 đồng. Số tiền này, bà M dùng để đi làm chi phí đi làm thủ tục sổ sách. Việc nhận thêm tiền cọc này của bà L thì các bên không ghi thêm hợp đồng đặt cọc mà ghi ở phía mặt sau của hợp đồng đặt cọc lần đầu tiên. Ngày 21 tháng 10 năm 2023, bà L tiếp tục ứng thêm cho bà M số tiền 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, lần thứ ba này bà L yêu cầu bà M cùng các con là ông N, bà D và bà A1 ra văn phòng thừa phát lại lập vi bằng thể hiện có sự việc vay mượn số tiền 1.100.000.000 đồng nhưng thực chất đây chỉ là tiền bà M cùng các con nhận cọc của bà L. Bà M thừa nhận có nhận của bà L số tiền là 1.100.000.000 đồng. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà L thì bà M có ý kiến như sau: Bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bà M vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố buộc bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 925, tờ bản đồ số 25, diện tích 1515,9m² toạ lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, trường hợp bà L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì bà L sẽ mất số tiền đã đặt cọc là 1.100.000.000 đồng.

- Các bị đơn ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D và bà Phan Duyên A1 trình bày:

Ông N, bà D và bà A1 là con của bà M. Ông N, bà D, bà A1 thống nhất lời trình bày của bà M không có ý kiến gì khác.

- Tại Công văn số 04/TPLBC ngày 22 tháng 01 năm 2024, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng T đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị Ngọc D1 trình bày:

Vào ngày 21 tháng 10 năm 2022, bà Võ Thị L có yêu cầu lập vi bằng ghi nhận sự kiện, hành vi: bà L, bà M, ông N, bà D1 và bà A1 cùng tiến hành giao nhận số tiền đợt hai còn lại là 500.000.000 đồng. Xét thấy, yêu cầu lập Vi bằng của bà L là có căn cứ và thuộc thẩm quyền, phạm vi lập vi bằng của Thừa phát lại thuộc Văn phòng T theo quy định tại khoản 1 Điều 36 của Nghị định số 08/2020/NĐ-CP của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Thừa phát lại nên Văn phòng đã tiếp nhận và phân công Thừa phát lại bà Chu Thị Ngọc D1 lập vi bằng. Cùng ngày 21 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Văn phòng T, Thừa phát lại đã trực tiếp chứng kiến và ghi nhận: bà Võ Thị L và bà Nguyễn Thị M, ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D và bà Phan Duyên A1 cùng tiến hành tự kiểm đếm số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Sau đó, bà L đã giao và bà M, ông N, bà D và bà A1 đã nhận số tiền trên. Sau khi nhận tiền, tự kiểm đếm, bà M, ông N, bà D và bà A1 xác nhận đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) do bà L giao. Việc giao nhận tiền giữa các bên được Văn phòng T ghi nhận tại Vi bằng số 923/2023/VB-TPL. Ngoài nội dung được ghi nhận theo yêu cầu của bà L nêu trên Thừa phát lại không ghi nhận thêm bất cứ sự kiện, hành vi nào khác. Qua kiểm tra Vi bằng, Văn phòng T nhận thấy:

Về năng lực hành vi dân sự: tại thời điểm lập vi bằng, các bên tham gia có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Về thủ tục lập Vi bằng: Thừa

phát lại tuân thủ đúng thủ tục lập vi bằng được quy định tại Điều 39 của Nghị định số 08/2020/NĐ-CP. Về hình thức và nội dung của vi bằng đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 40 của Nghị định số 08/2020/NĐ-CP.

Khi lập vi bằng, Thừa phát lại đã giải thích rõ cho người yêu cầu về giá trị pháp lý của vi bằng đồng thời đã đọc và giải thích toàn bộ nội dung trong vi bằng cho người yêu cầu và người tham gia nghe. Sau khi Thừa phát lại đọc và giải thích toàn bộ nội dung trong vi bằng, người yêu cầu và người tham gia đã nhất trí với toàn bộ nội dung được Thừa phát lại ghi nhận trong vi bằng. Sau đó, bà L, bà M, ông N, bà D và bà A1 đã tự nguyện ký tên, ghi họ tên và điểm chỉ vào vi bằng từng trang. Tại trang cuối của vi bằng ở phần ký tên của người yêu cầu lập vi bằng và người tham gia lập vi bằng đã lần lượt ký, ghi họ tên và điểm chỉ, vào vi bằng. Do đó, Vi bằng số 923/2023/VB-TPL do Thừa phát lại T lập là đúng quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:*

Ông Đ là chồng của bà L. Ông Đ thống nhất lời khai của bà L về nội dung vụ việc. Số tiền bà L cho bà M, ông N, bà D, bà A1 vay là tiền cá nhân của bà L có được từ việc kinh doanh buôn bán. Ông Đ thống nhất ý kiến của bà L ngoài ra không có ý kiến gì khác.

- *Người làm chứng ông Đinh Xuân V trình bày:*

Ông Vũ có làm chứng việc đặt cọc mua bán đất giữa bà L với bà M, ông N, bà A1 và bà D. Giá mua bán của các bên là 3.300.000.000 đồng; bà L đặt cọc trước số tiền 500.000.000 đồng rồi mấy ngày sau đặt cọc thêm 100.000.000 đồng. Sau đó, bên bà M, ông N, bà A1 và bà D qua muốn ứng thêm số tiền 500.000.000 đồng nhưng bà L không đồng ý vì sổ sách, giấy tờ chưa xong. Bà M, ông N, bà A1 và bà D muốn ứng thêm tiền nên năn nỉ nên bà L nói nếu muốn ứng thêm tiền các bên phải ra văn phòng thừa phát lại lập vi bằng. Khi ra đến Văn phòng T thì do sổ đất bà L nhận chuyển nhượng chưa đứng tên của bà M nên các bên không làm hợp đồng đặt cọc được nên các bên thống nhất làm hợp đồng vay tiền. Các bên thoả thuận hợp đồng vay tiền tính theo ngày các bên làm hợp đồng đặt cọc, số tiền bên bà L đã lấy trước là 600.000.000 đồng nay lấy thêm của bà L số tiền 500.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà M, ông N, bà D và bà A1 đã nhận của bà L số tiền 1.100.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L về việc tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản.

Buộc bà Nguyễn Thị M, ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D và bà Phan Duyên A1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Võ Thị L tổng số tiền 1.257.036.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi bảy triệu không trăm ba mươi sáu nghìn đồng), bao gồm tiền nợ gốc 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu đồng) và tiền lãi là 157.036.000 đồng (một trăm năm mươi bảy triệu không trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

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 01/4/2024 bị đơn bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, nếu không chấp nhận phản tố của bị đơn thì hủy bản án sơ thẩm; ngày 04/4/2024 các bị đơn ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D, bà Phan Duyên A1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị M, nếu không chấp nhận phản tố của bà M thì hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Nguyễn Thị M giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo; các bị đơn ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D, bà Phan Duyên A1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. 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: Trong hồ sơ vụ án tồn tại hai hợp đồng, 01 hợp đồng đặt cọc và 01 hợp đồng vay tài sản. Nguyên đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc là để che dấu hợp đồng vay nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Bị đơn cho rằng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, hợp đồng này có người làm chứng, có thỏa thuận ký nhận tiền cọc nên có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc có giá trị pháp lý. Bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh thực tế về chuyển nhượng đất là có thật, không rõ ý kiến của người làm chứng. Yêu cầu hủy án là không có căn cứ vì các bên chỉ mới ký hợp đồng đặt cọc, chưa ký hợp đồng chuyển nhượng, cấp sơ thẩm cũng đã lấy lời khai người làm chứng nên yêu cầu hủy bản án là không có căn cứ. Tòa sơ thẩm nhận định hai bên đương sự thỏa thuận lại từ hợp đồng đặt cọc sang hợp đồng vay theo Điều 389 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên hợp đồng đặt cọc không còn tồn tại là không phù hợp chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, vì Điều 389 quy định về thay đổi, rút lại đề nghị giao kết hợp đồng, không quy định thỏa thuận lại từ hợp đồng này sang hợp đồng kia như nhận định của Tòa sơ thẩm. Từ đó, Tòa sơ thẩm xác định hợp đồng vay có hiệu lực và giải quyết hợp đồng vay là không đúng pháp luật, nên bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng vay và hủy Vi bằng ghi nhận về việc hai bên thực hiện giao tiền vay đợt 02 do giả tạo nhằm che dấu hợp đồng đặt cọc là có căn cứ chấp nhận. Do vậy, bị đơn kháng cáo là có căn cứ, nhưng cho rằng số tiền 1.100.000.000 đồng là tiền cọc là chưa phù hợp nên bị đơn kháng cáo phúc thẩm có căn cứ chấp nhận một phần.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Sửa Bản án số 11/2024/DS-ST ngày 27/03/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng theo hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền vay và lãi suất, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn hủy hợp đồng vay và hủy vi bằng. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc có hiệu lực, nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên mất số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng. Bị đơn trả lại nguyên đơn số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 600.000.000 đồng.

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] Các bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D, bà Phan Duyên A1 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 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ và người đại diện hợp pháp người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng T có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Ngày 12 tháng 4 năm 2023, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án số 95/2023/TLST-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, giữa nguyên đơn: bà Võ Thị L và bị đơn: bà Nguyễn Thị M, ông Phan Thi N1, bà Phan Nhân D, bà Phan Duyên A1. Ngày 15 tháng 11 năm 2023, Tòa án thụ lý vụ án số 326/2023/TLST-DS về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị M và bị đơn Võ Thị L. Do yêu cầu của các bên đương sự đều liên quan đến số tiền 1.100.000.000 đồng mà bà M đã nhận của bà L nên Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định nhập vụ án án thụ lý số 326/2023/TLSD-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023 vào vụ án thụ lý số 95/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 để xem xét quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự trong cùng vụ án và xác định yêu cầu khởi kiện của bà M sẽ thành yêu cầu phản tố trong vụ án sau khi nhập là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 16 tháng 9 năm 2022, nguyên đơn bà Võ Thị L và bị đơn bà Nguyễn Thị M có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần đối với thửa đất số 273, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng; ngày 08 tháng 10 năm 2022 nguyên đơn đặt cọc tiếp số tiền 100.000.000 đồng và ngày 21 tháng 10 năm 2022 nguyên đơn giao cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, cùng ngày 21 tháng 10 năm 2022, nguyên đơn bà Võ Thị L và các bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D và bà Phan Duyên A1 thỏa thuận ký kết lại với nhau hợp đồng vay tiền. Hợp đồng được các bên ký xác nhận số tiền vay là 1.100.000.000 đồng và được Văn phòng T lập vi bằng xác nhận xác thực của hợp đồng. Như vậy, việc các đương sự thỏa thuận lại hợp đồng từ Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang Hợp đồng vay tiền là phù hợp theo quy định tại Điều 389 của Bộ luật Dân sự.

Hợp đồng vay tiền ngày 21 tháng 10 năm 2022, thể hiện bà L (bên cho vay) cho bà M, ông N, bà D và bà A1 (bên vay) vay tổng số tiền 1.100.000.000 đồng, thời gian trả nợ là 05 tháng tính từ ngày 21 tháng 10 năm 2022 đến ngày 21 tháng 3 năm 2023, các bên có thỏa thuận tính tiền lãi nhưng không ghi tiền lãi suất trong hợp đồng. Khi đến hạn thanh toán, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn là vi phạm khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự.

Về lãi suất: Các bên đương sự có thỏa thuận về tiền lãi nhưng không thỏa thuận về mức lãi suất cụ thể nên căn cứ khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự để xác định lãi suất. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lãi với mức lãi suất 0,83%/tháng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 273, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại ấp S, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Hợp đồng đặt cọc giữa bà L và bà M được ký kết vào ngày 16 tháng 9 năm 2022. Tại thời điểm bà M ký thỏa thuận đặt cọc và nhận tiền cọc của bà L thì phần đất thỏa thuận chuyển nhượng là một phần của thửa số 273, tờ bản đồ số 23 đang đứng tên ông Phan Văn Đ2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H02146 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/4/2007. Bà M không cung cấp được chứng cứ thể hiện tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc bà M được quyền định đoạt đối với quyền sử dụng nói trên. Mặt khác, như đã phân tích tại phần [2.1], ngày 21 tháng 10 năm 2022, các đương sự đã thỏa thuận lại hợp đồng nên đã chuyển hóa sang hợp đồng vay tiền. Do đó, hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và bà L không còn tồn tại. Vì vậy, yêu cầu phản tố của bà M yêu cầu bà L về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp, các chứng cứ khác đã thu thập được, quy định của pháp luật và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D, bà Phan Duyên A1 phải liên đới trả cho nguyên đơn bà Võ Thị L số tiền vay gốc là 1.100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày ký hợp đồng vay đến ngày xét xử sơ thẩm là 157.036.000 đồng (1.100.000.000 đồng x 0.83%/tháng x 17 tháng 06 ngày) là có căn cứ và không chấp nhận yêu cầu yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị M về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc là đúng quy định của pháp luật.

Các bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D, bà Phan Duyên A1 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn.

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

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D, bà Phan Duyên A1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D, bà Phan Duyên A1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

- Ông Phan Thy N, bà Phan Nhân D, bà Phan Duyên A1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003537, 0003538, 0003539 cùng ngày 12/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

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 Bàu Bàng;
- TAND huyện Bàu Bàng;
- 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