

Bản án số: 461/2024/DS-PT
Ngày: 29-8-2024
V/v tranh chấp: “Hợp đồng đặt
cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Nhân

Ông Trương Vĩnh Hữu

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Quốc Nam - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27, 29 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 304/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân T phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 354/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Anh Trần Bùi Lâm Đ – sinh năm 1992; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 54/9 T, Phường 6, T phố M, Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Bà Dương Mỹ L – sinh năm 1988. (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã M, T phố M, tỉnh Tiền Giang.

* *Bị đơn:*

1/ Anh Lê Quốc T1 – sinh năm 1979; (có mặt)

Địa chỉ: Số 306C L, Phường 5, T phố M, tiền Giang.

2/ Chị Nguyễn Thị Thanh P – sinh năm 1979; (vắng mặt)

Địa chỉ: số 306C L, Phường 5, T phố M, Tiền Giang.

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

Ông Trần Quốc T – sinh năm 1964. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 54/9 T, Phường 6, T phố M, Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Lê Quốc T1 – sinh năm 1979

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

* Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Huỳnh Thanh S trình bày: Anh Đ khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với vợ chồng anh Lê Quốc T1, chị Nguyễn Thị Thanh P đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 45, diện tích 132m² tọa lạc tại Khu phố 9, Phường 5, T phố M, tỉnh Tiền Giang trên đất có một căn nhà cấp II diện tích xây dựng là 132.0m², diện tích sàn là 956.8m².

Theo đó ngày 31/12/2022, anh Đ và vợ chồng anh T1 tiến hành ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên tại Phòng công chứng Lâm Thị Minh N. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền là 10.500.000.000 đồng, anh Đ có nghĩa vụ đặt cọc trước số tiền 2.000.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao ngay khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Thời hạn đặt cọc thỏa thuận là 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Để thực hiện hợp đồng, anh Đ đã giao đủ cho vợ chồng anh T1 số tiền cọc 2.000.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản. Cụ thể:

- Ngày 04/11/2022, anh Đ chuyển khoản 250.000.000 đồng cho anh T1 thông qua tài khoản của ông Trần Quốc T (cha anh Đ) tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Người nhận tiền là anh T1, số tài khoản 100875030143.

- Ngày 02/12/2022, anh Đ chuyển khoản 450.000.000 đồng cho anh T1 thông qua tài khoản của ông Trần Quốc T (cha anh Đ) tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Người nhận tiền là anh T1, số tài khoản 100875030143.

- Ngày 30/12/2022, anh Đ chuyển khoản 450.000.000 đồng cho anh T1 thông qua tài khoản của ông Trần Quốc T (cha anh Đ) tại Ngân hàng TMCP Á Châu. Người nhận tiền là anh T1, với số tài khoản là 3155859.

- Ngày 30/12/2022, anh Đ chuyển khoản 450.000.000 đồng cho anh T1 thông qua tài khoản của ông Trần Quốc T (cha anh Đ) tại Ngân hàng TMCP Á Châu. Người nhận tiền là anh T1, với số tài khoản là 3155859.

- Ngày 30/12/2022, anh Đ chuyển khoản 440.000.000 đồng cho anh T1 thông qua tài khoản của ông Trần Quốc T (cha anh Đ) tại Ngân hàng TMCP Á Châu. Người nhận tiền là anh T1, với số tài khoản là 3155859.

Tổng số tiền anh Đ đã chuyển khoản cho anh T1 là 2.040.000.000 đồng. Trong đó, 02 tỷ đồng là tiền đặt cọc, 40.000.000 đồng còn lại là khoản giao dịch riêng giữa ông T và anh T1. Anh Đ là con của ông T, anh Đ nhờ ông T chuyển khoản cho anh T1.

Tuy nhiên, khi đến hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận thì vợ chồng anh T1 né tránh không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho anh Đ và cũng không đồng ý trả tiền đặt cọc nên phát sinh tranh chấp. Lỗi dẫn đến ngày 01/3/2023 không ký kết hợp đồng đặt cọc là do bị đơn không thực hiện việc giải chấp nhà đất trên ở Ngân hàng.

Nay anh Đ yêu cầu Toà án hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2022 đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 45, diện tích 132m² tọa lạc tại Khu phố 9, Phường 5, T phố M, tỉnh Tiền Giang giữa anh Trần Bùi Lâm Đ với anh Lê Quốc T1, chị Nguyễn Thị Thanh P có số công chứng 21414 quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2022 tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N. Đồng thời yêu cầu anh Lê Quốc T1 và chị Nguyễn Thị Thanh P giao trả lại cho anh Đ số tiền cọc là 2.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) do anh T1, chị P không thực hiện đúng nghĩa vụ. Tổng cộng số tiền trả lại cho anh Đ là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) và thực hiện thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

* Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Lê Quốc T1 trình bày: Anh là chồng của chị P, anh và chị P có đăng ký kết hôn. Chị P đăng ký hộ khẩu tại Quận 1, T phố Hồ Chí Minh; tuy nhiên chị P đang sinh sống cùng anh P tại số 306C L, Phường 5, T phố M, tỉnh Tiền Giang. Anh và cha của anh Đ là ông Trần Quốc T có hợp tác mua bán bất động sản từ năm 2017. Anh thừa nhận chữ

ký, chữ viết Lê Quốc T1 và Nguyễn Thị Thanh P tại hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2022 là chữ ký của anh và chị P. Tuy nhiên đây là hợp đồng giả tạo. Trước đây, anh có thế chấp nhà và đất tại Phường 5 ở Ngân hàng TMCP Á Châu để vay số tiền 12.7 tỷ đồng. Tính đến năm 2022, anh còn nợ Ngân hàng TMCP Á Châu số tiền 6.2 tỷ đồng, anh có mượn của ông T 1.3 tỷ đồng để trả nợ ngân hàng nên còn nợ lại ngân hàng số tiền 4.5 tỷ đồng. Vào cuối năm 2022, toàn bộ hệ thống ngân hàng đóng băng, không cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào vay tiền, lúc đó ông T nói với anh là ông T có quen ngân hàng, ông T có thể xin vay vốn được nên anh và ông T đã thống nhất thỏa thuận: Anh và chị P sẽ ký hợp đồng đặt cọc với ông T, mục đích để vợ chồng anh chuyển nhượng nhà và đất tại Phường 5 cho ông T với giá 10.5 tỷ đồng, đồng thời ông T phải đặt cọc cho vợ chồng anh 02 tỷ đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng nhà và đất. Căn cứ vào thỏa thuận trên, ngày 31/12/2022, tại nhà của em anh, nhân viên của Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N là bà Lâm thị Minh N thực hiện việc công chứng hợp đồng đặt cọc giữa anh, chị P và con ông T là anh Trần Bùi Lâm Đ, tuy nhiên chỉ có mặt anh, chị P và chị Lâm Thị Minh N; anh Đ không có mặt. Hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2022, anh và chị P ký trước mặt công chứng viên; anh Đ ký hợp đồng sau, không ký cùng thời điểm với vợ chồng anh.

Cùng việc ký tên vào hợp đồng đặt cọc, anh và chị P còn ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại Phường 5 (hợp đồng treo) và biên nhận nhận tiền đặt cọc (02 tỷ đồng) với anh Trần Bùi Lâm Đ. Tuy nhiên ngày 31/12/2022, anh và chị P không có nhận số tiền đặt cọc 02 tỷ đồng từ anh Đ. Không nhận tiền cọc 2 tỷ đồng nhưng có ký tên vào biên nhận nhận tiền cọc 02 tỷ đồng vì để đảm bảo và tạo niềm tin của hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2022 để ông T cung cấp tài liệu cho ngân hàng (chứng minh việc ông T sẽ nhận chuyển nhượng nhà và đất tại Phường 5 của vợ chồng anh) để làm cơ sở cho ngân hàng cho ông T vay.

Giữa anh và anh Đ không xác lập quan hệ đặt cọc, anh và ông T có xác lập quan hệ vay mượn tiền. Cụ thể, hiện tại anh chỉ còn nợ ông Trần Quốc T số tiền 1.300.000.000 đồng. Số tiền này, anh vay ông T ngày 30/12/2022, vay 1.3 tỷ đồng, lãi suất thỏa thuận 1.000.000 đồng tiền vốn lãi 10.000 đồng/ngày, thời hạn vay 01 tháng, mục đích vay tiền để đáo hạn ngân hàng. Khi vay tiền, anh không

viết biên nhận cho ông T, ông T chuyển khoản cho anh. Anh xác định số tài khoản tại các Ngân hàng theo trích lục sao kê tài khoản do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là số tài khoản của anh. Anh thừa nhận từ tháng 11/2022 đến tháng 12/2022, ông T có chuyển khoản cho anh mượn với tổng số tiền là 2.040.000.000 đồng nhưng đây là tiền anh vay của ông T. Sau đó, anh đã chuyển khoản và trả lại ông T.

Nay anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Đ. Anh yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc vì đó là hợp đồng giả tạo, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại số 306C L, Phường 5 và biên nhận nhận tiền (02 tỷ đồng) được văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N công chứng treo vào ngày 31/12/2022. Trong trường hợp ông Đ không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng anh vẫn đồng ý chuyển nhượng nhà và đất trên cho ông Đ với giá 10.5 tỷ đồng, tuy nhiên trước khi chuyển nhượng ông Đ phải thực hiện việc trả nợ thay vợ chồng anh tại ngân hàng TMCP Á Châu và giao số tiền chuyển nhượng còn lại cho vợ chồng anh là 10.5 tỷ đồng – số nợ ở Ngân hàng TMCP Á Châu.

* Bị đơn chị Nguyễn Thị Thanh P vắng mặt không có lý do, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của anh Đ.

* Tại Bản tự khai ngày 15/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T trình bày: Ông là cha của Trần Bùi Lâm Đ là nguyên đơn trong vụ kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn Lê Quốc T1, Nguyễn Thị Thanh P. Vào đầu tháng 11 năm 2022, do biết anh Lê Quốc T1, chị Nguyễn Thị Thanh P có nhu cầu chuyển nhượng nhà đất tại Khu phố 9, Phường 5, T phố M, tỉnh Tiền Giang (hiện tại căn nhà và đất trên đang thế chấp tại ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu Chi nhánh Tiền Giang nên ông đã giới thiệu vợ chồng T1, chị P với con trai ông là Trần Bùi Lâm Đ để mua phần nhà đất này. Để thực hiện việc chuyển nhượng anh T1, chị P có điều kiện là cần tiền trước để tắt toán ngân hàng và thực hiện thủ tục xóa thế chấp thì mới đủ điều kiện chuyển nhượng phần đất trên. Anh Đ đồng ý với yêu cầu này và nhờ ông chuyển khoản cho anh T1 để tiến hành đặt cọc mua nhà và đất nêu trên, ông đã

thay anh Trần Bùi Lâm Đ chuyển các khoản tiền đặt cọc vào tài khoản của anh T1 cụ thể:

- Ngày 04/11/2022 chuyển số tiền là 250.000.000 đồng;
- Ngày 02/12/2022 chuyển số tiền là 450.000.000 đồng;
- Ngày 30/12/2022 chuyển 03 lần với tổng số tiền 1.340.000.000 đồng.

Ngày 30/12/2022 do ông nhầm lẫn nên đã chuyển dư số tiền 40.000.000 đồng.

Sau khi chuyển đủ tiền, Đ, anh T1 và chị P đã ký hợp đồng đặt cọc số 21414, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2022 tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N. Nay anh T1 cho rằng đó là tiền vay ông không đồng ý, vì ông chuyển tiền cho anh T1, chị P là để đặt cọc mua đất cho anh Đ. Đối với số tiền 40.000.000 đồng chuyển dư, ông chưa có yêu cầu anh T1, chị P hoàn lại, khi có yêu cầu sẽ tiến hành bằng một vụ kiện khác. Do bận công việc nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân T phố M, tỉnh Tiền Giang căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 5 Điều 157; khoản 5, khoản 6 Điều 165; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự; Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Bùi Lâm Đ đối với anh Lê Quốc T1 và chị Nguyễn Thị Thanh P.

Hủy Hợp đồng đặt cọc giữa anh Trần Bùi Lâm Đ và anh Lê Quốc T1, chị Nguyễn Thị Thanh P được Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N công chứng số 21414, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2022.

Buộc anh Lê Quốc T1 và chị Nguyễn Thị Thanh P có nghĩa vụ trả cho anh Trần Bùi Lâm Đ số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Tổng cộng 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 26/4/2024, bị đơn anh Lê Quốc T1 có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm 43/2024/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân T phố M, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu Tòa án xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Bị đơn anh Lê Quốc T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày:

Anh không đồng ý trả số tiền cọc 2.000.000.000 đồng và bồi thường 2.000.000.000 đồng vì hợp đồng đặt cọc ký ngày 31/12/2022 là hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng vay, giữa anh và ông Trần Quốc T có thỏa thuận ông T sẽ vay Ngân hàng thay anh số tiền 6,2 tỷ nếu anh không đóng lãi đủ thì ông T sẽ lấy nhà và đất của anh với điều kiện vợ chồng anh phải ký hợp đồng đặt cọc với ông T để tạo chứng cứ cho Ngân hàng tin tưởng ông T có chuyên nhượng nhà và đất của anh. Anh chỉ thừa nhận có nợ ông T số tiền 1.340.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ của vụ án và xét xử đúng qui định của pháp luật. Anh Lê Quốc T1 không chứng minh được việc thỏa thuận giữa ông T và anh T1 về việc ông T đứng ra vay tiền Ngân hàng thay anh T1 và ngược lại anh T1 phải ký hợp đồng đặt cọc với ông T để làm tin cho Ngân hàng. Anh T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo anh Lê Quốc T1 thực hiện đúng qui định theo Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng qui định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo qui định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 là đúng qui định.

[2]. Về nội dung:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định anh Bùi Trần Lâm Đ và anh Lê Quốc T1, chị Nguyễn Thị Thanh P có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2022 để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 65, tờ BĐ 45, diện tích 132m² và căn nhà gắn liền thửa đất tại khu phố 9, phường 5, T phố M, Tiền Giang.

Theo thỏa thuận hợp đồng anh Đ đặt cọc số tiền 2 tỷ cho anh T1, anh Đ đã thực hiện việc giao tiền cọc cho anh T1 thông qua cha anh là ông Trần Quốc Thanh chuyển khoản vào tài khoản anh T1 tại Ngân hàng Vietcombank. Hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2022 được các bên ký kết đã được công chứng chứng thực đúng qui định pháp luật. Phía anh T1, chị P cũng thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2022 nên có cơ sở xác định các bên đã xác lập hợp đồng đặt cọc theo qui định tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015.

Xét thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2022, các bên tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích, nội dung và hình thức của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2022 có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, đúng qui định pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Lê Quốc T1 không đồng ý trả số tiền đặt cọc 2 tỷ và phạt cọc 2 tỷ, thấy rằng:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2022 thể hiện P thực thanh toán như sau:

+ Bên B đặt cọc cho bên A số tiền: 2 tỷ ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc được công chứng.

+ Bên B sẽ thanh toán hết cho bên A số tiền còn lại là: 8,5 tỷ ngay khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng.

+ Thời hạn ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng: Tối đa không vượt quá 02 tháng tính từ ngày hợp đồng đặt cọc được công chứng.

Căn cứ bản sao kê tài khoản Ngân hàng Vietcombank thể hiện ngày 04/11/2022 và ngày 02/12/2022 ông Trần Quốc T chuyển tiền cho anh T1 số tiền 700.000.000 đồng. Ngày 30/12/2022 ông T chuyển 03 lần cho anh T1 số tiền 1.340.000.000 đồng nội dung ghi “*chuyển tiền đặt cọc*”. Tổng số tiền ông T chuyển cho anh T1 là 2.040.000.000 đồng được thực hiện trước khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc. Chứng cứ chứng minh của nguyên đơn là hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2022 và bản kê chi tiết các lần chuyển tiền. Cùng với việc ký hợp đồng đặt cọc thì hai bên còn ký một biên nhận nhận số tiền 2 tỷ. Phía bị đơn anh Lê Quốc T1 cho rằng anh và vợ anh có ký kết hợp đồng đặt cọc với anh Bùi Trần Lâm Đ nhưng anh Đ không có giao số tiền đặt cọc 2 tỷ vào ngày 31/12/2022. Đối với số tiền 2 tỷ do ông Trần Quốc T chuyển cho anh là tiền anh vay của ông T để trả nợ Ngân hàng. Hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2022 là hợp đồng giả tạo để nhằm tạo niềm tin cho Ngân hàng (anh T1, chị P chuyển nhượng nhà đất cho anh Đ) để ông T đứng ra vay tiền thay anh T1.

Xét thấy: Anh T1 cho rằng việc anh ký hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2022 với anh Đ là giả tạo nhằm tạo niềm tin cho Ngân hàng để ông T vay tiền thay anh T1 là không có cơ sở vì phía anh Đ, ông T không thừa nhận có việc ông T vay tiền Ngân hàng thay cho anh T1, mà anh T1 không có chứng cứ chứng minh. Căn cứ bản sao kê giao dịch thì ông T đã chuyển vào tài khoản 100875030143 của anh T1 mở tại Ngân hàng TMCP Công Thương 02 lần vào ngày 04/11/2022 với số tiền 250.000.000 đồng và ngày 02/12/2022 với số tiền 450.000.000 đồng. Ngoài ra, ông T còn chuyển vào tài khoản 3155895 của anh T1 tại Ngân hàng TMCP Á Châu 03 lần trong ngày 30/12/2022 số tiền 1.340.000.000 đồng nội dung “*chuyển tiền đặt cọc*”. Tổng số tiền ông T đã chuyển cho anh T1 là 2.040.000.000 đồng. Anh T1 cũng thừa nhận số tài khoản tại các Ngân hàng theo các bản sao kê do anh Đ cung cấp là số tài khoản của anh. Như vậy, tuy các bên thỏa thuận tại hợp đồng ngày 31/12/2022 là anh Đ sẽ

chuyển tiền cọc cho anh T1 “ngay sau khi hợp đồng được công chứng” nhưng thực tế, anh Đ đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền đặt cọc trước ngày 31/12/2022 nên lời trình bày của nguyên đơn về việc giao đủ tiền cọc cho ông T1, bà P là có cơ sở.

Xét lời trình bày của anh T1 cho rằng số tiền 2.040.000.000 đồng mà ông T chuyển khoản cho anh là tiền anh vay của ông T. Anh T1 cung cấp sao kê chi tiết giao dịch của tài khoản anh T1 mở tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam để chứng minh việc trả tiền vay cho ông T.

Xét thấy: Căn cứ bản sao kê chi tiết giao dịch chuyển tiền từ ngày 30/9/2022 đến ngày 28/02/2023 của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam thể hiện giữa anh Đ, ông T và anh T1 thực hiện nhiều giao dịch chuyển tiền nhưng không ghi rõ nội dung giao dịch. Đồng thời, anh T1 cũng thừa nhận các giao dịch chuyển tiền trước ngày 30/12/2022 là các giao dịch làm ăn giữa ông T và anh T1. Điều này cho thấy việc ông T chuyển tiền ngày 30/12/2022 có ghi nội dung chuyển tiền đặt cọc là có căn cứ. Anh T1 không chứng minh được các khoản tiền chuyển ngày 30/12/2022 là tiền vay. Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2022 thì anh T1, chị P còn ký một biên nhận nhận số tiền 2 tỷ đồng với anh Đ, tại biên bản ghi lời khai ngày 23/11/2023 (BL21, 20) nên có cơ sở xác định anh Đ đã giao đủ số tiền đặt cọc cho anh T1. Hơn nữa bản sao kê không thể hiện giao dịch anh T1 đã hoàn trả cho ông T số tiền 2.040.000.000 đồng sau ngày 31/12/2022. Do đó, không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của anh T1.

Xét thấy: Anh T1, chị P đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, không thực hiện việc trả nợ vay, thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp Ngân hàng để thừa đất đủ điều kiện chuyển nhượng và thực hiện ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng thừa đất số 65 theo thuận nên anh T1 có nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc 2 tỷ cho anh Đ.

[3.1] Về lỗi dẫn đến không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, nhận thấy: Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì tối đa trong hạn 02 tháng kể từ ngày 31/12/2022, hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng, trong thời gian này anh T1,

chị P có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng và xóa thế chấp. Tuy nhiên, khi đến hạn, anh T1 vẫn không thực hiện thủ tục xóa thế chấp tại Ngân hàng. Đồng thời, né tránh việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng mặc dù nguyên đơn nhiều lần liên hệ. Nên xác định anh T1, chị P có lỗi dẫn đến không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 3 của hợp đồng về phạt cọc khi một bên không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận thì anh T1 phải chịu phạt cọc số tiền 2 tỷ . Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh T1, chị P bồi thường số tiền 2 tỷ là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của anh Lê Quốc T1. Giữ y Bản án sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 15/4/2024 của Tòa án nhân dân T phố M, tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự; Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Bùi Lâm Đ đối với anh Lê Quốc T1 và chị Nguyễn Thị Thanh P.

Hủy Hợp đồng đặt cọc giữa anh Trần Bùi Lâm Đ và anh Lê Quốc T1, chị Nguyễn Thị Thanh P được Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N công chứng số 21414, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2022.

Buộc anh Lê Quốc T1 và chị Nguyễn Thị Thanh P có nghĩa vụ trả cho anh Trần Bùi Lâm Đ số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Tổng cộng 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu 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.

[2]. Về án phí: Anh T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006118 ngày 14/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự T phố M.

Anh T1, chị P phải chịu 112.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại anh Trần Bùi Lâm Đ số tiền 56.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0024473 ngày 26/10/2023 của Chi cục Thi hành án T phố M.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Án tuyên lúc 14 giờ ngày 29 tháng 8 năm 2024 có mặt anh T1 và đại diện Viện kiểm sát, vắng mặt chị L./.

T VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thanh Nhân

Trương Vĩnh Hữu

Nguyễn Thị Diệp Thúy

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND TP M;
- Chi cục THADS TP M;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy

