

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 442/2024/DS-PT

Ngày 30/9/2024

V/v “tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Hoài Bình.

Các Thẩm phán: 1/ Bà Hồ Thị Tuyết Phương

2/ Ông Lương Phước Đại

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Minh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Trần Thanh Vũ – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 208/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2023 về “tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 236/2024/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh C; Địa chỉ: Số A đường C T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

- Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Mạnh C: Ông Ngô Hồng T, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: 2 T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

## 2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Hằng Minh N; Địa chỉ: Số H H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

2.2 Ông Nguyễn Minh K; Địa chỉ: Số H đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Chỗ ở hiện tại và địa chỉ liên lạc của bà Lê Hằng Minh N, ông Nguyễn Minh K: Quán N2, Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trịnh Hữu B, Bà Võ Thị Bích T1, bà Phan Nguyễn Hoa T2. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số A đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Hằng Minh N, ông Nguyễn Minh K (Văn bản ủy quyền ngày 11/12/2023).

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

3.1. Ông Hồ Việt K1. Vắng mặt.

Địa chỉ: D Khu tập thể C, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc L. Vắng mặt.

Địa chỉ: D Khu tập thể C, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.3. Ông Lê Công Đ. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số H đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.4. Văn phòng công chứng Ngô Hồng T3. “Có đơn xin vắng mặt”.

Địa chỉ: H đường V, Khu V, Khu dân cư N, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông C trình bày: Ông có cho bà N, ông K vay tiền 150.000.000 đồng ngày 16/6/2020, 50.000.000 đồng ngày 04/7/2020, 20.000.000 đồng ngày 12/8/2020. Cả 03 lần vay trên đều có thời hạn 06 tháng, lãi suất 3%/tháng. Vay xong không đóng lãi cũng không trả nợ vay gốc nên ông bà thỏa thuận chuyển nhượng cho ông 02 thửa đất số 1880, 1867 tờ bản đồ số 18, địa chỉ đất tại Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ với giá 1.050.000.000 đồng. Ông đã ký hợp đồng đặt cọc 1.000.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Ngô Hồng T3 vào ngày 19/01/2021 và giao đủ tiền cọc. Ngoài

ra, hợp đồng còn thỏa thuận trường hợp ông vi phạm thì mất tiền cọc. Bà N1, ông C vi phạm thì phải trả lại tiền cọc và lãi suất 2%/tháng.

Do bà N1, ông C là chủ quán N2, có công trình trên đất nên chúng tôi thống nhất trong thời hạn 06 tháng sẽ chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng để ông làm thủ tục sang tên theo quy định nhưng không hợp tác. Bà N1, ông C đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng vay, hợp đồng đặt cọc nên ông khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc số 413, quyền số 01/2021/TP/CC-HĐGD ngày 19/01/2021 của Văn phòng C2. Buộc bà N1, ông K trả lại 1.000.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và bồi thường tiền cọc theo thỏa thuận. Buộc bà N1, ông K trả lại tiền vay 220.000.000 đồng và lãi suất theo quy định.

Bà T1 (Người đại diện theo ủy quyền của bà N1, ông K) trình bày: Có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên, đã giao cho ông C bản gốc Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2962, quyền số 12/2016-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/12/2016 của Văn phòng C3; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2816, quyền số 09/2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2017 của Văn phòng C3; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 751554, số vào sổ cấp GCN: CH03677 Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 23/10/2015 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 952783, số vào sổ cấp GCN: CH03932 Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 20/01/2016.

Hợp đồng đặt cọc này được ký giả cách cho các lần vay tiền 1.000.000.000 đồng và 220.000.000 đồng theo các biên nhận mà ông C đã cung cấp. Quá trình vay bà N1, ông K trả lãi cho ông C 784.500.000 đồng.

Bà N1, ông K có yêu cầu phản tố và ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông C: Hủy hợp đồng đặt cọc số 413, quyền số 01/2021/TP/CC-HĐGD ngày 19/01/2021 của Văn phòng C2; Đồng ý trả tiền vay cho ông C tổng cộng 1.220.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi 318.500.000 đồng (theo yêu cầu của ông C) mà chỉ đồng ý trả 81.008.000 đồng tính từ tháng 5/2023; Khấu trừ tiền lãi 784.500.000 đồng đã đóng vượt quy định pháp luật vào vào tiền lãi còn nợ 81.008.000 đồng, số tiền còn lại 703.492.000 đồng tiếp tục trừ vào tiền vay gốc 1.220.000.000 đồng thì bà N1, ông C chấp nhận trả số tiền còn lại này. Yêu cầu ông C trả lại bản gốc Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2962, quyền số

12/2016-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/12/2016 của Văn phòng C3; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2816, quyền số 09/2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2017 của Văn phòng C3; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 751554, số vào sổ cấp GCN: CH03677 Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 23/10/2015 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 952783, số vào sổ cấp GCN: CH03932 Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 20/01/2016. Trường hợp, ông không trả kiến nghị cơ quan chức năng thu hồi và cấp lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đ, ông K1, bà L vắng mặt không ghi nhận được lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Ngô Hồng T3 trình bày: Yêu cầu khởi kiện, phản tố của đương sự đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật vì hợp đồng đặt cọc được công chứng viên chứng nhận đúng quy định. Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong giai đoạn sơ thẩm.

Giai đoạn hòa giải tại Tòa án, đương sự thống nhất việc trả nợ vay nhưng chưa thống nhất trả lãi, khấu trừ tiền lãi vào tiền vay gốc. Thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc. Những nội dung làm việc, thỏa thuận giữa ông C với người đại diện ủy quyền của bà N1, ông K không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ hay trách nhiệm của ông Đ, ông K1, bà L, Văn phòng công chứng Ngô Hồng T3.

Ngày 25/4/2024 bà N1, ông K rút một phần yêu cầu phản tố, cụ thể như sau: Rút lại yêu cầu đối với tiền lãi 518.500.000 đồng, không yêu cầu giải quyết; Thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc; Không đồng ý phạt cọc vì đây là hợp đồng giả cách cho hợp đồng vay; Không đồng ý bồi thường tiền cọc 318.500.000 đồng; Bà N1, ông C đồng ý trả tiền vay gốc 1.220.000.000 đồng và 08 tháng tiền lãi 81.008.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm trên số tiền vay gốc tính từ tháng 5/2023 đến tháng 12/2023 nhưng khấu trừ vào số tiền lãi đã đóng vượt quy định 266.500.000 đồng, còn lại 185.492.000 đồng khấu trừ tiếp vào tiền vay gốc 1.220.000.000 đồng; Ông C phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 751554, số vào sổ cấp GCN: CH03677 Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 23/10/2015 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 952783, số vào sổ cấp GCN: CH03932 Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 20/01/2016. Trường hợp, ông không trả kiến nghị cơ

quan chức năng hủy, cấp lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông bà.

Tại bản án sơ thẩm số 45/2024/DSST ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ đã căn cứ vào Điều 5, Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 124, Điều 407, Điều 463, Khoản 1 Điều 468, Khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh C. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Hằng Minh N, ông Nguyễn Minh K.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc hủy Hợp đồng đặt cọc số 413, quyển số 01/2021/TP/CC-HĐGD ngày 19/01/2021 của Văn phòng C2. Bà Lê Hằng Minh N, ông Nguyễn Minh K không phải chịu phạt tiền cọc, không bồi thường tiền cọc.

Buộc bà Lê Hằng Minh N, ông Nguyễn Minh K phải trả cho ông Nguyễn Mạnh C tiền nợ vay gốc 1.220.000.000 đồng và tiền lãi 609.900.000 đồng. Tổng số tiền gốc, lãi phải trả là 1.829.000.000 đồng. Trường hợp bà N, ông K tiếp tục vi phạm nghĩa vụ trả nợ, kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, ông bà còn phải trả lãi với mức lãi suất 20%/năm (tương đương 1.66%/tháng) trên tổng số nợ gốc 1.220.000.000 đồng tính từ Tháng 6/2024 cho đến khi trả hết số nợ trên.

Sau khi bà Lê Hằng Minh N, ông Nguyễn Minh K trả hết số tiền nợ trên, buộc ông Nguyễn Minh C1 trả lại cho ông bà bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 751554, số vào sổ cấp GCN: CH03677 Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 23/10/2015 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 952783, số vào sổ cấp GCN: CH03932 Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 20/01/2016. Trường hợp, ông không trả kiến nghị cơ quan chức năng hủy, cấp lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà N, ông K.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/5/2024 bị đơn ông Nguyễn Minh K và bà Lê Hằng Minh N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 23/5/2024 nguyên đơn Nguyễn Mạnh C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên tiền vay gốc mà ông K, bà N phải trả

là 1.220.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự: Giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký tòa án cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự thực hiện đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi phân tích nội dung và những sai phạm của cấp sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không khắc phục được vì đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy án sơ thẩm giao lại cho TAND quận Cái Răng xét xử lại theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu hồ sơ, đơn khởi kiện và các chứng cứ được thu thập, thẩm tra công khai tại tòa Hội đồng xét xử nhận định.

- Về hình thức kháng cáo:

Vụ án được xét xử vào ngày 09/5/2024, ngày 22 và 23/5/2024 Tòa án cấp sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo của bị đơn, nguyên đơn. Như vậy, kháng cáo trong thời hạn luật định.

- Xét nội dung kháng cáo:

Giữa nguyên đơn và bị đơn thống nhất được vấn đề là vô hiệu hợp đồng đặt cọc, không phạt cọc, không bồi thường tiền cọc, còn lại vấn đề tiền lãi đã trả bao nhiêu và còn lại bao nhiêu, giữa nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được. Bị đơn cho rằng đã chuyển khoản trả tiền lãi cho nguyên đơn 266.500.000 đồng (Như lời trình bày của bà T1 được liệt kê tại Bản tự khai ngày 15/01/2024), trong khi đó phía nguyên đơn ông C thừa nhận chỉ nhận lãi của bà N vào các ngày 21/10/2020, 17/11/2021, 04/8/2022, 05/9/2023, 04/10/2022, 07/11/2022, 10/11/2022, 08/12/2022, 12/12/2022, 31/01/2023, 27/3/2023, 05/4/2023, 13/4/2023, 25/4/2023. Mặc dù lần trả tiền lãi vào ngày 17/11/2021 có nội dung H trả tiền là tiền bà Đỗ Võ Thúy H1 (mẹ ruột bà N) trả lãi thay cho bà N, bà H1 có báo cho biết trước nên thừa nhận bà N có trả lãi lần này. Ngoài ra, các lần chuyển trả tiền còn lại là tiền ông có cho bà H1 vay riêng 50.000.000 đồng (Có xuất trình biên nhận chứng minh), tiền nợ hụi 150.000.000 đồng và tiền mượn 80.000.000 đồng không có giấy

tờ nên mỗi lần chuyển trả tiền đều có ghi rõ nội dung chuyển khoản N chuyển tiền cầm đất hay H1 trả tiền C. Những lần bà H1 trả là trả nợ riêng của bà H1, không liên quan gì đến tiền nợ của bà N nên không thể gom vào nói là bà N trả, đòi khấu trừ hết được.

Bà T1 đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng số tiền chuyển trả qua tài khoản tương đương với tiền lãi đã được ghi nhận trong hợp đồng vay nên những lần chuyển tiền này chính là trả lãi cho tiền vay. Bà giải thích ngoài số tiền chuyển trả qua tài khoản ngân hàng thì bà N còn trả bằng tiền mặt cho ông C nhưng không có lập giấy tờ, biên nhận. Căn cứ vào kết quả sao kê của ngân hàng C4 bà N, ông K đã trả tiền lãi cho ông C đến tháng 3/2023 nên chỉ phải tiếp tục trả lãi kể từ ngày 25/4/2023.

Lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn về vấn đề trả tiền lãi còn mâu thuẫn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không cho hai bên tiến hành đối chất để làm rõ. Trong vụ án này, nguyên đơn cho rằng số tiền mà bà H1 (mẹ ruột bà N) chuyển trả cho nguyên đơn là số tiền vay riêng của bà H1, chứ không phải bà H1 trả thay cho bị đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành triệu tập, ghi lời khai bà H1 với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để làm rõ số tiền lãi chuyển khoản cho nguyên đơn là nợ riêng của bà H1 hay bà H1 trả thay cho bà N, ông K. Đồng thời trong nội dung bản án sơ thẩm cho rằng nguyên đơn ông C có cung cấp cho Tòa án biên nhận nợ riêng của bà H1 nhưng trong hồ sơ không thể hiện có biên nhận ký tên bà H1 mà chỉ có các biên nhận ký tên bà N, ông K.

Bên cạnh đó, nội dung trong biên bản phiên tòa ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân quận cái rặng không thể hiện việc nguyên đơn ông C đồng ý trừ số tiền lãi 130.000.000 đồng vào số tiền gốc 1.220.000. 000 đồng, nhưng trong Bản án số 45, ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Rặng lại nhận định “ông C chấp nhận khấu trừ số tiền lãi 130.000.000 đồng vào tiền vay gốc là có lợi cho ông bà nên Hội đồng xét xử chấp nhận khấu trừ” tại trang 7 của bản án (BL 256).

Từ những phân tích trên nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, trong việc thu thập chứng cứ dẫn đến việc xét xử không đảm bảo về nội dung mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần hủy án, xét xử lại mới đảm bảo quyền lợi ích của đương sự.

Ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát trùng hợp với quan điểm của hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 73, 98, 100, khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy Bản án sơ thẩm số 45/2024/DS-ST, ngày 09/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, chuyển hồ sơ lại cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

Án phí phúc thẩm và sơ thẩm không ai phải chịu.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Tp. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân Q. Cái Răng;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q. Cái Răng;
- Lưu: Hồ sơ (TC: 12).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ  
(Đã ký)**

**Trương Hoài Bình**