

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 624/2024/DS-PT

Ngày: 18-12-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng  
vay tài sản, hợp đồng đặt cọc*”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Văn Ngàu

*Các Thẩm phán:* 1. Ông Trần Tuấn Vũ;

2. Ông Hồ Văn Cường.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Phước Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 636/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 667/2024/QĐXXPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1987;

Địa chỉ cư trú: khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Anh Nguyễn Đức C, sinh năm 1985;

Địa chỉ cư trú: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 20/5/2024. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

**- Bị đơn:** Chị Lê Thị Ngọc A, sinh năm 1984;

Địa chỉ cư trú: ấp T, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1993;

Địa chỉ cư trú: Số D, Tổ C, Khu phố B, thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 14/6/2024. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 5 năm 2024, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/8/2024 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Anh Nguyễn Văn B là người làm nghề kinh doanh bất động sản và cho vay tiền đáo hạn ngân hàng. Vào ngày 28/3/2024, thông qua người môi giới là bà Phạm Thị H (cư trú tại ấp I, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương), anh B cho chị Lê Thị Ngọc A vay tiền để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 274,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 412, tờ bản đồ số 05 toạ lạc tại khu phố C, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh của anh Võ Thanh T1. Do thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T1 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP T3 – T4 với số tiền (cả lãi và gốc) là trên dưới 04 (bốn) tỷ đồng, nên chị Ngọc A phải trả tiền cho anh T1 để anh T1 trả tiền cho ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp ra làm thủ tục chuyển nhượng cho chị Ngọc A. Các bên đã thoả thuận, anh B chuyển tiền chị Ngọc A vay vào tài khoản của anh T1, để anh T1 chuyển trả cho ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục sang tên chủ sử dụng đất cho chị Ngọc A; chị Ngọc A làm thủ tục vay vốn ngân hàng thế chấp chính quyền sử dụng đất này trả lại tiền cho anh B. Trong ngày 28/03/2024 anh B đã chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản anh T1 tại Ngân hàng TMCP T3 05 lần, tổng cộng là 3.940.000.000 đồng (gồm: lần 1 chuyển 200.000.000 đồng, lần 2 chuyển 2.000.000.000 đồng, lần 3 chuyển 1.315.000.000 đồng, lần 4 chuyển 380.000.000 đồng, lần 5 chuyển 45.000.000 đồng).

Ngoài ra, trong ngày 28/3/2024, anh B còn cho chị Ngọc A vay 02 lần cũng bằng hình thức chuyển khoản: lần 1 cho vay 84.000.000 đồng chuyển vào tài khoản của bà Phạm Thị H (do bà H là người môi giới để chị Ngọc A nhận chuyển nhượng đất của anh T1, chị Ngọc A phải trả 2% giá trị phần đất 4.100.000.000 đồng); lần 2 cho vay số tiền 217.000.000 đồng chuyển vào tài khoản của chị Ngọc A, để chị Ngọc A thanh toán các khoản chi phí còn lại như là: đóng thuế, chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng sinh hoạt cá nhân.

Như vậy, tổng số tiền anh B cho chị Ngọc A vay để hoàn tất hồ sơ trong việc chuyển nhượng đất với anh T1 là 3.940.000.000 đồng + 84.000.000 đồng + 217.000.000 đồng = 4.241.000.000 đồng.

Sau đó, chị Ngọc A đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, chị Ngọc A đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị nhận chuyển nhượng của anh T1 vay Ngân hàng TMCP T3 – T4 số tiền 3.515.000.000 đồng để trả nợ cho anh B, nên hai bên có chốt lại số tiền chị Ngọc A còn nợ anh B là 726.000.000 đồng. Tiếp theo, chị Ngọc A vay của anh B số tiền mặt là 74.000.000 đồng, nên tổng số tiền chị Ngọc A nợ anh B là 800.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản tiền vay này, anh B và chị Ngọc A thoả thuận ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 02 phần đất diện tích 168,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1046, tờ bản đồ số 56 và phần đất diện tích 555,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất

số 812, tờ bản đồ số 56 tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, nên 02 bên đã ký hợp đồng đặt cọc ghi ngày 28/03/2024. Hiện nay 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này anh B đang giữ.

Đến tháng 4/2024, chị Ngọc A vay thêm của anh B số tiền 175.000.000 đồng, chính vì vậy chị Ngọc A đã đồng ý lập lại hợp đồng vay tài sản khác để thay thế cho hợp đồng đặt cọc ngày 28/03/2024, cả 02 bên thống nhất ghi giấy vay tiền tổng cộng là 975.000.000 đồng, ngày vay tiền là ngày 28/03/2024.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của anh B yêu cầu chị Ngọc A trả cho anh B số tiền gốc là 975.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 0,833%/tháng tính từ ngày 01/5/2024. Đồng thời, yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 28/03/2024 giữa chị Ngọc A và anh B đối với 02 phần đất diện tích 168,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1046, tờ bản đồ số 56 và phần đất diện tích 555,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 812, tờ bản đồ số 56 cùng toạ lạc tại xã S, huyện D, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu. Giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc.

*\* Theo đơn phản tố ngày 07/7/2024 là lời khai trong quá trình làm việc tại cấp sơ thẩm, bị đơn Lê Thị Ngọc A và người đại diện theo uỷ quyền của chị Ngọc A trình bày:*

Chị Ngọc A thừa nhận vào ngày 28/3/2024, có thoả thuận vay tiền của anh B để đáo hạn ngân hàng, nhưng chị Ngọc A chưa nhận được tiền vay, vì anh B chưa có đủ tiền, anh B hẹn 01 tuần sẽ giao đủ số tiền vay. Đến chiều cùng ngày, do có nhu cầu chuyển nhượng đất nên chị Ngọc A và anh B có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 555,7 m<sup>2</sup> thửa đất số 812, tờ bản đồ số 56 và phần đất diện tích 168,7 m<sup>2</sup> thửa đất số 1064, tờ bản đồ số 56 tại ấp T, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh với giá 800.000.000 đồng; hai bên có ký hợp đồng đặt cọc, anh B đã chuyển khoản cho chị Ngọc A số tiền 217.000.000 đồng theo số tài khoản của chị Ngọc A là 12233332222 tại Ngân hàng TMCP T3 - Chi nhánh T5 (T4) để đặt cọc. Do chị Ngọc A không có vay của anh B số tiền 975.000.000 đồng, nên không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của anh B.

Chị Ngọc A thừa nhận có nhận chuyển nhượng của anh Võ Thanh T1 phần đất diện tích 274,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 412, tờ bản đồ số 05 tại Khu phố C, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh với giá 3.515.000.000 đồng, tiền trả cho anh T1 là tiền chị Ngọc A vay ngân hàng, chứ không phải tiền vay của anh B. Do khi chị Ngọc A nhận chuyển nhượng của anh T1 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T1 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP T3, nên chị Ngọc A phải ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP T3 để vay số tiền 3.515.000.000 đồng và được thế chấp bằng quyền sử dụng đất mà chị Ngọc A nhận chuyển nhượng của anh T1. Việc chị Ngọc A nhận chuyển nhượng đất của anh T1 không liên quan đến anh B, chị Ngọc A không biết vì sao anh B chuyển tiền cho anh T1.

Ngoài ra, chị Ngọc A có yêu cầu phản tố, yêu cầu anh B tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 28/03/2024. Trường hợp anh B không tiếp tục nhận chuyển nhượng

thì phải chịu mất tiền cọc là 217.000.000 đồng và yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2024.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 122, 124, 131, 328, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn B đối với chị Lê Thị Ngọc A về tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản và hợp đồng đặt cọc”.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Lê Thị Ngọc A đối với anh Nguyễn Văn B về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2024 giữa chị Lê Thị Ngọc A và anh Nguyễn Văn B vô hiệu.

Chị Lê Thị Ngọc A có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Văn B số tiền 1.023.435.000 (một tỷ không trăm hai mươi ba triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn) đồng

Anh Nguyễn Văn B có trách nhiệm trả lại cho chị Lê Thị Ngọc A 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 555,7 m<sup>2</sup>, thửa đất số 812, tờ bản đồ số 56 và phần đất diện tích 168,7 m<sup>2</sup> thửa đất số 1064, tờ bản đồ số 56 đều tọa lạc tại ấp T, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh do chị Lê Thị Ngọc A đứng tên.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/10/2024, chị Lê Thị Ngọc A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn B; chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Lê Thị Ngọc A.

#### **Tại phiên tòa:**

- Chị Lê Thị Ngọc A, anh Nguyễn Văn B và người đại diện theo uỷ quyền của chị Ngọc A, của anh B vắng mặt, nên không có ý kiến.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày ý kiến:*

+ Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị Ngọc A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của chị Lê Thị Ngọc A lập ngày 14/10/2024, nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm, nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cùng ngày 14/10/2024, còn trong thời hạn luật định; nội dung đơn kháng cáo hợp lệ, phù hợp với các quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Văn B và chị Lê Thị Ngọc A là anh Nguyễn Đức C và anh Nguyễn Văn T vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh C và anh T.

[2] Về nội dung vụ án :

[2.1] Anh Nguyễn Văn B khởi kiện yêu cầu chị Lê Thị Ngọc A trả số tiền vay gốc 975.000.000 đồng theo “Hợp đồng vay tiền đáo hạn” lập ngày 28/3/2024 và tiền lãi theo mức lãi suất 0,833%/tháng, tính từ ngày 01/5/2024.

[2.2] Chị Lê Thị Ngọc A thừa nhận có ký “Hợp đồng vay tiền đáo hạn” với anh Nguyễn Văn B lập 28/3/2024 với số tiền 975.000.000 đồng, nhưng chị chưa nhận tiền vay, lý do anh B chưa có đủ tiền, mà hẹn chị 01 tuần sau mới giao tiền vay. Do đó, chị không đồng ý trả theo yêu cầu của anh B.

Ngoài ra, chị Ngọc A trình bày vào chiều ngày 28/3/2024, chị và anh B có ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng 02 phần đất (01 phần phần đất diện tích 555,7 m<sup>2</sup> thửa đất số 812, tờ bản đồ số 56 và 01 phần đất diện tích 168,7 m<sup>2</sup> thửa đất số 1064, tờ bản đồ số 56, tại ấp T, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh) với giá 800.000.000 đồng; anh B đã đặt cọc số tiền 217.000.000 đồng bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng của chị, nay chị yêu cầu anh B tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc này; nếu anh B không thực hiện thì mất số tiền cọc 217.000.000 đồng.

[2.3] Anh B thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc như chị Ngọc A trình bày, nhưng đây là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho khoản tiền vay 800.000.000 đồng mà chị Ngọc A còn nợ anh. Số tiền này xuất phát từ số tiền anh đã cho chị Ngọc A vay vào ngày 28/3/2024 để trả tiền nhận chuyển nhượng đất của anh Võ Thanh T1, trả tiền môi giới chuyển nhượng bất động sản cho bà Phạm Thị H, tiền chị Ngọc A chi phí cho việc đóng thuế làm giấy đất và tiêu xài cá nhân, tổng cộng là 4.241.000.000 đồng (gồm: 3.940.000.000 đồng chuyển vào tài khoản của anh T1 để anh T1 trả nợ ngân hàng; 84.000.000 đồng chuyển vào tài khoản bà Phạm Thị H là tiền môi giới do chị Ngọc A trả cho bà H trong việc nhận chuyển nhượng đất của anh T1; 217.000.000 đồng tiền mặt chuyển vào tài khoản chị Ngọc A để chị Ngọc A chi phí cho việc đóng

thuế làm giấy đất và tiêu xài cá nhân) và số tiền vay thêm 74.000.000 đồng (vay sau khi khấu trừ số tiền chị Ngọc A vay tiền ngân hàng 3.515.000.000 đồng trả nợ cho anh B).

[3] Xét kháng cáo của chị Lê Thị Ngọc A, Hội đồng xét xử thấy rằng.

[3.1] “Hợp đồng vay tiền đáo hạn” lập ngày 28/3/2024, có chỉnh sửa ngày tháng (bút lục số 93-95) có nội dung chị Ngọc A vay của anh B số tiền 975.000.000 đồng, mục đích chị Ngọc A vay thanh toán nợ với Ngân hàng T4,... . Bên dưới mục bên vay ghi đã nhận đủ số tiền bằng chữ “chín trăm bảy mươi lăm triệu đồng chẵn” và bằng số “975.000.000 đồng”, ký và ghi họ tên “Lê Thị Ngọc A” và có dấu vân tay điểm chỉ; đồng thời phía dưới mỗi trang chị Ngọc A đều ký tên và có dấu vân tay điểm chỉ. “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 28/3/2024 (bút lục số 120) thể hiện: bên bán là Lê Thị Ngọc A, bên mua là Nguyễn Văn B; thể hiện nội dung thửa đất 812, 1046 tờ bản đồ số 56; diện tích chuyển nhượng:  $555,7 \text{ m}^2 + 168,7 \text{ m}^2$  ..... tại xã S, Huyện D; giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng, không có ghi số tiền đặt cọc; phần thoả thuận khác ghi: “*Bên B có nhận 02 sổ bản chính mang tên Lê Thị Ngọc A là chủ sở hữu. Cam kết khi trả lại còn nguyên vẹn*”; phía dưới mục bên bán và bên mua có chữ ký và ghi họ tên Lê Thị Ngọc A, Nguyễn Văn B và dấu vân tay điểm chỉ. Quá trình làm việc tại Toà án cấp sơ thẩm, anh B và chị Ngọc A đều thừa nhận nội dung, chữ ký, chữ viết họ tên và dấu vân tay điểm chỉ trong “Hợp đồng vay tiền đáo hạn” và “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” nêu trên là của anh B và chị Ngọc A.

[3.2] Chị Ngọc A cho rằng số tiền 217.000.000 đồng anh B chuyển khoản cho chị vào ngày 28/3/2024 có nội dung “*cọc đất cho chị ngọc anh*” là số tiền anh B đặt cọc để nhận chuyển nhượng 02 phần đất thửa 812 và 1046 tờ bản đồ số 56 mà chị đứng tên chủ sử dụng là không có căn cứ. Bởi vì theo “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 28/3/2024 (bút lục số 120) chỉ thể hiện nội dung ... “*giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng*”, ... hoàn toàn không thể hiện số tiền đặt cọc là bao nhiêu. Mặt khác căn cứ lời trình bày của anh B, lời trình bày của người làm chứng Phạm Thị H (là người môi giới mua bán đất, tại bút lục số 130-132) và anh Cao Văn T2 (nhân viên Ngân hàng TMCP T3- T4, tại bút lục số C) là phù hợp với nhau; do đó, có cơ sở xác định: chị Ngọc A có nhu cầu mua nhà đất diện tích 274,2 m<sup>2</sup> (thuộc thửa đất số 412, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Khu phố C, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh) của anh Võ Thanh T1 đứng tên chủ sử dụng đất, chị Ngọc A không có tiền, thông qua việc môi giới của bà Phạm Thị H nên chị Ngọc A vay tiền của anh B tổng cộng là 4.241.000.000 đồng (gồm: 3.940.000.000 đồng chuyển vào tài khoản của anh T1 để anh T1 trả nợ ngân hàng; 84.000.000 đồng chuyển vào tài khoản bà Phạm Thị H là tiền môi giới do chị Ngọc A trả cho bà H trong việc nhận chuyển nhượng đất của anh T1; 217.000.000 đồng tiền mặt chuyển vào tài khoản chị Ngọc A để chị Ngọc A chi phí cho việc đóng thuế làm giấy đất và tiêu xài cá nhân) để trả cho anh T1, mục đích để anh T1 trả nợ vay ngân hàng, lấy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho chị Ngọc A. Sau khi chị Ngọc A được đứng tên chủ sử dụng phần diện tích đất này, chị Ngọc A thế chấp vay tiền ngân hàng trả lại cho anh B. Thực tế, chị Ngọc A thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng của anh T1 để vay của Ngân hàng TMCP T3 –T4 số tiền 3.515.000.000 đồng và đã trả cho anh B toàn bộ số tiền trên, nên còn nợ lại số tiền 726.000.000 đồng.

[3.3] Như vậy, đủ cơ sở xác định số tiền 217.000.000 đồng anh B chuyển vào tài khoản của chị Ngọc A có nội dung “*cọc đất cho chị ngọc anh*” không phải là tiền đặt cọc mà là tiền còn nợ lại trong tổng số tiền vay 4.241.000.000 đồng mà chị Ngọc A vay của anh B trong ngày 28/3/2024. Tiếp theo, chị Ngọc A vay thêm của anh B số tiền 74.000.000 đồng, nâng tổng số tiền chị Ngọc A còn nợ anh B là 800.000.000 đồng; để làm tin chị Ngọc A có giao cho anh B 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị đứng tên chủ sử dụng và ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2024 với số tiền 800.000.000 đồng, nhưng thực chất là để đảm bảo cho khoản tiền nợ vay. Đến tháng 4/2024 chị Ngọc A có vay thêm anh B số tiền 175.000.000 đồng nên hai bên lập “Hợp đồng vay tiền đáo hạn” với số tiền 975.000.000 đồng và thống nhất ghi ngày vay là ngày 28/3/2024 thay thế hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2024. Chị Ngọc A cũng thừa nhận chữ ký, chữ viết ghi họ tên Lê Thị Ngọc A và dấu vân tay điểm chỉ trong “Hợp đồng vay tiền đáo hạn” lập ngày 28/3/2024 là của chị, nhưng cho rằng chị chưa nhận được tiền vay, anh B không thừa nhận việc chị Ngọc A chưa nhận tiền, chị Ngọc A cũng không có chứng cứ chứng minh.

Toà án cấp sơ thẩm xét xử buộc chị Lê Thị Ngọc A trả cho anh B số tiền vay gốc theo “Hợp đồng vay tiền đáo hạn” lập ngày 28/3/2024 là 975.000.000 đồng và tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 28/3/2024 vô hiệu do giả tạo là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Về yêu cầu tính lãi thấy rằng, hợp đồng vay thể hiện thời hạn vay 30 ngày, lãi suất 2.000 đồng/triệu/ngày, tương đương mức lãi suất 6%/tháng; đây là hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi, mức lãi suất các bên thỏa thuận vượt quá mức lãi suất quy định, nên lãi được tính theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Tại cấp sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của anh B yêu cầu tính lãi từ ngày 01/5/2024 theo mức lãi suất 10%/năm, Toà án cấp sơ thẩm xét xử buộc chị Lê Thị Ngọc A trả tiền lãi cho anh Nguyễn Văn B theo mức lãi quy định 10%/năm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[5] Do hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2024 vô hiệu nên anh Nguyễn Văn B có trách nhiệm trả lại cho chị Lê Thị Ngọc A 02 (hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 812, tờ bản đồ số 56 và thửa đất số 1064, tờ bản đồ số 56 đều tọa lạc tại ấp T, xã S, Huyện D do chị Ngọc A đứng tên chủ sử dụng.

[6] Từ những phân tích nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị Ngọc A; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí: do kháng cáo không được chấp nhận, chị Lê Thị Ngọc A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp; giữ nguyên phần quyết định về án phí dân sự sơ thẩm của bản án sơ thẩm đã tuyên đối với chị Lê Thị Ngọc A và anh Nguyễn Văn B.

[8] Về nghĩa vụ chậm thi hành án:

[8.1] Tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, quy định: “Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thoả thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thoả thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thoả thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015”.

Xét thấy, anh B cho chị Ngọc A vay tiền có thoả thuận về việc trả lãi nhưng mức lãi suất cao hơn mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; tại cấp sơ thẩm đại diện của nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; do đó căn cứ vào hướng dẫn này thì phần quyết định của bản án cần phải tuyên nghĩa vụ chậm thực hiện trong hợp đồng đối với chị Ngọc A như sau: “Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, 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”.

[8.2] Tại mục 1 phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên “Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự” là chưa đúng hướng dẫn tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP nêu trên, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên cho đúng quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị Ngọc A;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 122, 124, 131, 328, 463, 466, 468 và 470 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147 và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 1 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số



326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn B đối với chị Lê Thị Ngọc A về tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản” và “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Ngọc A đối với anh Nguyễn Văn B về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

**1.1.** Buộc chị Lê Thị Ngọc A có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Văn B tổng số tiền gốc và tiền lãi là 1.023.435.000 (một tỷ không trăm hai mươi ba triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn) đồng. Trong đó: tiền gốc là 975.000.000 đồng, tiền lãi là 48.435.000 đồng.

**1.2.** Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa anh Nguyễn Văn B và chị Lê Thị Ngọc A lập ngày 28/3/2024 vô hiệu.

**1.3.** Anh Nguyễn Văn B có trách nhiệm trả lại cho chị Lê Thị Ngọc A 02 (hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 555,7 m<sup>2</sup>, thửa đất số 812 và phần đất diện tích 168,7 m<sup>2</sup>, thửa đất số 1064, cùng tờ bản đồ số 56 tại ấp T, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh do chị Lê Thị Ngọc A đứng tên chủ sử dụng.

**1.4.** Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, 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.

**2.** Về án phí dân sự:

**2.1.** Về án phí sơ thẩm dân sự:

- Chị Lê Thị Ngọc A phải chịu 43.003.000 đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm chị Ngọc A đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0007928 ngày 15/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Chị Lê Thị Ngọc A còn phải nộp 42.703.000 (bốn mươi hai triệu bảy trăm lẻ ba nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Nguyễn Văn B không phải chịu, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 20.625.000 (hai mươi triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng tại Biên lai thu số 0007773 ngày 30/5/2024 và số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu số 0007984 ngày 14/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

**2.2.** Án phí dân sự phúc thẩm.

Chị Lê Thị Ngọc A phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm chị Ngọc A đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0008170 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Chị Lê Thị Ngọc A đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

**3.** Trường hợp Bản án 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 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.

**4.** Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

*Nơi nhận:*

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh TN;
- TAND huyện Dương Minh Châu;
- CC THADS H. Dương Minh Châu;
- Các đương sự;
- Lưu tập bản án;
- Lưu hồ sơ.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Võ Văn Ngàu**