

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 30/2023/DS-PT
Ngày: 12-01-2023
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 Trần Thị Kim Em

Bà Nguyễn Thanh Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Phúc Thẩm - 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: Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05, 12 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 338/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân T phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 402/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị K, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp P, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà K: Chị Huỳnh Hoàng P, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: số 117/9 đường H, Phường 5, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Chị Vũ Thị Huyền N, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Số 47C2, ấp B, xã T, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Ngọc H, thuộc văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Ngọc H, đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Phước T, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: 23/13 Hồ Thị K, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Anh Thái Võ Đăng D, sinh năm 1999 (có mặt);

Địa chỉ: ấp P, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Phước T, sinh năm 1950;

Địa chỉ: 23/13 Hồ Thị K, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Lê Thị Lua, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 558C ấp P, xã T, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Võ Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Võ Thị K trình bày:

Ngày 11/9/2019, bà K và chị N có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, có ông Nguyễn Phước T là người làm chứng ký tên trên hợp đồng đặt cọc giấy tay, ký tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt, nhưng hợp đồng đặt cọc không có công chứng. Theo hợp đồng đặt cọc chị N sẽ chuyển nhượng cho bà K 02 thửa đất số 243, 244, tờ bản đồ số 07, diện tích 02 thửa 238,1m², vị trí đất nằm trong hẻm đường Lê Văn Phẩm, Phường 6, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang (gần chợ đêm), với giá bán là 4.550.000.000 đồng. Số tiền này sẽ được trả làm 02 lần: lần 1 trả 2.000.000.000 đồng được thể hiện bằng hợp đồng vay số công chứng 16310, quyển số 01/2019 TD/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2019 tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt, (hợp đồng vay trên là ông Nguyễn Phước T là bên vay), lần 2 kể từ ngày 31/10/2019 đến ngày 30/11/2019 hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất trên, bà K phải thanh toán tiếp 2.550.000.000 đồng cho chị N.

Bà K chỉ quen biết chị N không biết ông T, nhưng do chị N giới thiệu là người quen của chị N nên sau khi ký hợp đồng vay thì bà K có nói là bà K không có cho vay chỉ đặt cọc để mua đất nên chị N lập thêm một hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà), đại diện bên bán (Bên A) là Vũ Thị Huyền N, chị N ký tên bên A, nên bà K ký tên vào hợp đồng đặt cọc, chữ viết trong hợp đồng đặt cọc là mẫu có sẵn và chị Lê Thị Lua điền thêm thông tin vào. Bà K đặt cọc tiền để mua 02 thửa đất của chị N thì chị N có dẫn bà K đến xem đất tại đường Lê Văn Phẩm nhưng chị N nói đang đo đạc, tách thửa nhưng bà K chưa từng thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa là thửa đất số 243, 244 diện tích là 238,1m². Bà K chỉ thấy được mảnh trích đo chị N đưa cho bà xem xong thì chị N giữ lại, 02 thửa đất này trích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai đứng tên thì bà K không biết.

Bà K đã chuyển số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng cho chị N theo số tài khoản mà chị N ghi phía sau hợp đồng đặt cọc, có biên nhận chuyển tiền do con bà K là Thái Võ Đăng Duy chuyển tại ngân hàng Sacombank - Phòng giao dịch Vĩnh Kim, địa chỉ: ấp T, xã V, huyện C, tỉnh Tiền Giang ngày 12/09/2019, chuyển người thụ hưởng là Vũ Thị Huyền N, số tài khoản Vietcombank 0671000435877, nhưng chị N không thực hiện việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà K. Nay bà K yêu cầu chị N trả cho bà K 2.000.000.000 đồng nhận cọc và bồi thường vi phạm hợp đồng 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng 4.000.000.000 đồng, trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn chị Vũ Thị Huyền N trình bày:

Giữa bà K và ông T có việc cho vay tiền, chị có nhận số tiền 2.000.000.000 đồng do bà K nói là chuyển cho ông T theo hợp đồng vay, chị đã chuyển lại cho ông T xong. Ông T là người phân lô đất phân lô bán nền có giao dịch với bà K ở xã Phước Thạnh, thành phố M. Ông T là người phân lô còn chị là người làm giấy tờ tách thửa, nhưng chị không phải là người giới thiệu cho bà K mua đất mà là gia đình bà K liên hệ để mua. Hợp đồng vay mà ông T vay của bà K 2.000.000.000 đồng ngày 11/9/2019 thực chất là tiền bà K đặt cọc cho ông T để mua 02 thửa đất 243, 244 tổng diện tích là 238,1m² do 02 thửa đất này cần lên thổ cư. Sau khi làm hợp đồng vay thì các bên có đọc lại hợp đồng và ký trước mặt công chứng viên của Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt. Sau khi ký hợp đồng vay xong thì bà K không yên tâm về thời gian tách thửa nên bà K nói với chị Lê Thị L thảo bán hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, hợp đồng đặt cọc trên là chị Lê Thị L là người viết hợp đồng đặt cọc. Mẫu hợp đồng đặt cọc là của chị L và chị có ký tên vào hợp đồng đặt cọc đại diện bên bán, bà K ký tên bên mua và ông T ký tên là người làm chứng.

Hai thửa đất trên là của ông T mua nhưng chưa sang tên chính chủ. Ông T đang san lấp mặt bằng, phân lô, bán nền nên có nhờ chị tách thửa toàn khu khoảng 4.000m² cho ông T. Hiện chị đã làm tách thửa, trên giấy đặt cọc có ghi tiền đặt cọc thể hiện bằng hợp đồng vay theo số công chứng 16310, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2019 tại Phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt và chị chỉ nghĩ hợp đồng đặt cọc trên để làm cho bà K yên tâm, nên chị có ký tên vào hợp đồng đặt cọc, nhưng thực tế ông T là người nhận tiền. Chị không có nhận khoản tiền nào từ bà K. Lý do chị nhận tiền thay cho ông T là vì tài khoản của ông T đã lâu không sử dụng nên không biết có sử dụng được không. Chị đã đưa số tiền trên cho ông T, có giấy ông T nhận tiền 02 tỷ đồng do chị giao.

Nay theo yêu cầu của bà K, chị không đồng ý, vì ông T là người chuyển nhượng đất và nhận tiền của bà K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - vừa là người làm chứng là ông Nguyễn Phước T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng ông T vắng mặt tất cả các lần tòa án triệu tập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thái Võ Đăng D trình bày:
Việc mua bán đất từ trước nay thì anh thông nhất với lời trình bày của mẹ anh là

bà Võ Thị K. Đối với số tiền 2.000.000.000 đồng là tiền của mẹ anh (bà K) và anh đã chuyển trực tiếp vào tài khoản của bà Vũ Thị Huyền N theo lệnh chuyển tiền và kèm giấy nộp tiền ngày 12/9/2019. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà K thì anh thống nhất là chuyển tiền cho bà N theo hợp đồng đặt cọc mua đất giữa bà K với bà N.

Người làm chứng bà Lê Thị L trình bày: Bà là người môi giới đất, đã nhiều lần giới thiệu cho bà N và bà K mua bán đất với nhau. Bà N có giới thiệu đang có khu đất tại Phường 6, thành phố M và thỏa thuận chuyển nhượng cho bà K. Đất do ông T hay bà N đứng tên thì bà không biết. Bà N có soạn hợp đồng vay sẵn để bà K ký tên tại phòng công chứng. Sau đó, bà N có lập thêm hợp đồng đặt cọc cho bà K, hợp đồng vay chỉ để làm tin cho hai bên vì đặt cọc mua đất với số tiền lớn, hợp đồng vay là để mua đất chứ không phải bà K cho vay tiền. Việc bà N nhận số tiền 2.000.000.000 đồng có chuyển lại cho ông T hay không thì bà không rõ. Hợp đồng đặt cọc là do bà K và bà N đọc cho bà viết, mẫu hợp đồng đặt cọc là mẫu có sẵn do bà N đưa cho bà. Lúc ký hợp đồng vay thì bà K có nói là bà không biết ông T, bà K chỉ biết bà N nên đã chuyển tiền cho bà N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Điều 26, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 244, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 124, 131, 328, 427; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị K về việc yêu cầu phạt cọc chị Vũ Thị Huyền N với số tiền 2.000.000.000 đồng.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 11/09/2019 giữa chị Vũ Thị Huyền N với bà Võ Thị K là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Phước T có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị K số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) theo hợp đồng vay tiền ngày 11/9/2019, số công chứng 16310 quyển số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt tỉnh Tiền Giang công chứng. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 29/8/2022, nguyên đơn bà Võ Thị K có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà buộc bà N phải trả lại cho bà số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng, căn cứ theo hợp đồng đặt cọc ngày 11/9/2019 mà bà N đã ký kết và bà N đã nhận tiền qua số tài khoản Vietcombank số 0671000435877 chủ tài khoản là Vũ Thị Huyền N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Vào ngày 11/9/2019 bà Võ Thị K có thỏa thuận mua của bà Vũ Thị Huyền N 02 thửa đất số 243, 244, tờ bản đồ 07, diện tích 238,1m², đất tại hẻm đường Lê Văn Phẩm, Phường 6, thành phố M. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 4.550.000.000 đồng, bà K đã chuyển cho bà N số tiền 2.000.000.000 đồng vào ngày 12/9/2019. Nay bà N không thực hiện việc chuyển nhượng đất nên bà N phải trả cho bà K số tiền đặt cọc 2.000.000 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bà Vũ Thị Huyền N trình bày: Bà Võ Thị K và ông Nguyễn Phước T có ký hợp đồng vay tiền ngày 11/9/2019, số tiền vay 2.000.000.000 đồng. Hợp đồng vay thực chất là việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà K và ông T, cụ thể ông T là người mua đất, phân lô bán nền, bà Vũ Thị Huyền N chỉ là người làm dịch vụ cho ông T tách thửa. Bà K có chuyển số tiền 2.000.000.000 đồng vào tài khoản của bà N và bà N đã giao số tiền trên cho ông T theo thỏa thuận của các bên nên bà N không có nghĩa vụ trả tiền cho K.

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: Vào ngày 11/9/2019 bà Võ Thị K có ký hợp đồng vay tiền với ông Nguyễn Phước T, cho ông T vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Cùng ngày bà Võ Thị K ký hợp đồng đặt cọc với bà Vũ Thị Huyền N tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt đối với hai thửa đất số 243, 244. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà N, ông T không phải chủ sử dụng đất hai thửa đất trên nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Bà Võ Thị K đã chuyển số tiền 2.000.000.000 đồng vào tài khoản của bà N. Sau đó bà N đã giao số tiền trên cho ông T theo thỏa thuận của các bên nên ông T có nghĩa vụ trả lại cho bà K số tiền đặt cọc. Bà Võ Thị K kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà K. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị K, giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân T phố M.

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 bà Võ Thị K, 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 của bà Võ Thị K thực hiện đúng quy định theo Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng quy 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 là “Hợp đồng đặt cọc” là đúng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[2] Về nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định bà Võ Thị K và bà Vũ Thị Huyền N có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 11/9/2019, để thực hiện cho hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 243, 244, tờ bản đồ 07, diện tích 238,1m² đất tại khu phố 12, Phường 6, thành phố M. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Võ Thị K đã đặt cọc cho bà N số tiền 2.000.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền được thực hiện vào ngày 12/9/2019 do anh Thái Võ Đăng Duy chuyển vào tài khoản của bà N tại Ngân hàng Vietcombank. Hợp đồng đặt cọc có chữ ký của bà K, bà N và ông Nguyễn Phước T là người làm chứng. Phía bà Vũ Thị Huyền N cũng thừa nhận có ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 11/9/2019. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hợp đồng đặt cọc ngày 11/9/2019. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giữa bà K và bà N có xác lập hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự là có căn cứ và tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11/9/2019 là vô hiệu là đúng quy định pháp luật.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị K yêu cầu buộc bà Vũ Thị Huyền N có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng, nhận thấy:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 11/9/2019 thể hiện phương thức thanh toán như sau: *“lần 1 ngày 11/9/2019 số tiền 2.000.000.000 đồng; lần 2,3 kể từ ngày 31/10/2019 đến 30/11/2019 Hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bên B phải thanh toán số tiền 2.550.000.000 đồng.*

(Số tiền 2.000.000.000 đồng của hợp đồng đặt cọc được thể hiện bằng hợp đồng vay số CC16310, quyển số 01/2019/TP/CC ngày 11/9/2019 tại Phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt).”

Thực hiện theo thỏa thuận, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 11/9/2019 bà Võ Thị K đã chuyển số tiền 2 tỷ đồng vào tài khoản của bà N nhưng hết thời hạn theo thỏa thuận bà N vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét lời trình bày bà K cho rằng bà giao dịch chuyển nhượng 02 thửa đất trực tiếp với bà N, bà không biết ông Nguyễn Phước T. Bà N ký hợp đồng đặt cọc với bà và nhận tiền trực tiếp của bà nên bà N có nghĩa vụ trả tiền cọc cho bà, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ biên bản xác minh ngày 11/7/2022 (bút lục 168, 169) nội dung: *“Ông Nguyễn Hữu T, bà Đặng Ngọc H là chủ sử đất thửa 208, tờ bản đồ 07, diện tích 4.046,6m² tại khu phố 12, Phường 6, thành phố M. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08657 ngày 18/3/2019 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Nguyễn Hữu T, bà Đặng Ngọc H. Ông Nguyễn Phước T là người mua thửa đất số 208 của ông Nguyễn Hữu T, bà Đặng Ngọc H, sau đó ông T san lấp mặt bằng, phân lô bán nền.”* Bà Vũ Thị Huyền N không phải là chủ sử dụng thửa đất trên mà chỉ là người làm

dịch vụ cho ông T để tách thửa nhưng lại ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Võ Thị K là không đúng qui định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc giữa bà K và chị N không đảm bảo về hình thức, nội dung theo qui định pháp luật nên tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11/9/2019 vô hiệu là có căn cứ.

Xét lời trình bày của bà K cho rằng bà không biết ông Nguyễn Phước T, không giao dịch với ông T là không đúng với các chứng cứ và lời trình bày của các đương sự có trong hồ sơ vì:

Tại Biên bản hòa giải ngày 21/9/2020 (bút lục 112) bà K trình bày: *“Thông qua người quen là chị Vũ Thị Huyền N giới thiệu ông Nguyễn Phước T là chủ đầu tư bất động sản đất nền tại thành phố M, tỉnh Tiền Giang và ông T đang cần tiền làm ăn nên ngày 11/9/2019 tôi có cho ông T vay số tiền 2 tỷ. Ông T cam kết trả tiền chậm nhất là ngày 30/11/2019. Theo như thỏa thuận miệng giữa các bên là tôi sẽ chuyển tiền cho ông T qua số tài khoản của chị N và ông T đã nhận đủ số tiền trên..”*

Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 11/9/2019 thì phương thức thanh toán của các bên số tiền đặt cọc 2 tỷ đồng được thể hiện bằng hợp đồng vay tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt. Cùng ngày 11/9/2019 bà Võ Thị K đã ký hợp đồng vay với ông Nguyễn Phước T, cho ông T vay số tiền 2 tỷ đồng và ông T đã nhận số tiền 2 tỷ đồng thông qua tài khoản của bà Vũ Thị Huyền N. Như vậy, việc giao tiền đặt cọc được thực hiện đúng như thỏa thuận của các bên đương sự tại hợp đồng đặt cọc ngày 11/9/2019. Nên có căn cứ xác định thực tế ông T là người chuyển nhượng đất cho bà K, bà K không có cho ông T vay, mà hợp đồng vay là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà K. Ông Nguyễn Phước T đã nhận số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng của bà K nên phải có nghĩa vụ trả số tiền trên cho bà K.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị K không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị K. Giữ y bản án sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố M.

Căn cứ Điều 26, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 244, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 124, 131, 328, 427, Điều 357 Bộ luật Dân sự; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị K về việc yêu cầu phạt cọc chị Vũ Thị Huyền N với số tiền 2.000.000.000 đồng.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 11/09/2019 giữa chị Vũ Thị Huyền N với bà Võ Thị K là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Phước T có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị K số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) theo hợp đồng vay tiền ngày 11/9/2019, số công chứng 16310 quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt tỉnh Tiền Giang công chứng. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Võ Thị K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Phước T chậm thi hành án thì còn phải chịu số tiền lãi tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Bà Võ Thị K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0022568 ngày 29/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

Ông Nguyễn Phước T phải chịu 72.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại bà Võ Thị K 56.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002094 ngày 07/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành 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 quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Án tuyên lúc 14 giờ 00 phút, ngày 12 tháng 01 năm 2023 có mặt bà K, anh D, đại diện Viện kiểm sát. Vắng mặt bà N, chị P, Luật sư H./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- Chi cục THADS thành phố 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**

(đã ký)

Nguyễn Thị Diệp Thúy

