TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 550/2023/DS-PT
Ngày: 10/5/2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản."

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Việt Hồng

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Ông Uông Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Thế Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Kim Tiến – Kiểm sát viên.

Vào ngày 10 tháng 5 năm 2023 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 447/2022/TLPT – DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản.".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 3158/2022/DS-ST, ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1508/2023/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4436/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Thị N, sinh năm 1964;

Địa chỉ thường trú: Ngõ X đường C, quận B, Thành phố N;

Địa chỉ liên lạc: Đường K, Phường J, Quận Z, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên P – Do ông Lâm Hiền P làm đại diện theo pháp luật;

Trụ sở: Đường T, Phường X, Quận Z, Thành phố H. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Ông Nguyễn Văn A - Công ty Luật TNHH MTV P, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trần Nguyệt T, sinh năm 1968;

Địa chỉ thường trú: Tổ H, Khu phố Q, Phường T, Thành phố TĐ, Thành phố H;

Địa chỉ liên hệ: Đường B, phường T, thành phố TĐ, Thành phố H. (Có mặt)

2.2. Ông Nguyễn Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1969;

Địa chỉ thường trú: Đường N, Khu phố P, phường T, thành phố TĐ, Thành phố H.

Địa chỉ liện hệ: Đường M, phường T, thành phố TĐ, thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền cho ông C: Bà Trần Thị Kim H, sinh năm: 1970

Địa chỉ: Đường V, phường C, Quận L, Thành phố H. (Có mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Xuân M, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Phường F, thành phố S, tỉnh T. (Vắng mặt có yêu cầu)

Do có đơn kháng cáo của bà Dương Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Dương Thị N trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

Ngày 25/01/2018, bà Dương Thị N (gọi tắt là bên mua) cùng bà Trần Nguyệt T, ông Nguyễn Mạnh C (gọi tắt là bên bán) có ký Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất tại địa chỉ Khu phố V, Đường A, Phường T, quận TĐ (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H với giá 62.966.000.000 đồng *(Sáu mươi hai tỷ chín trăm sáu mươi sáu triệu đồng)*. Bên mua đồng ý đặt cọc số tiền là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Số tiền còn lại các bên thống nhất thanh toán trong vòng 70 ngày sau khi trừ đi số tiền đã đặt cọc.

Tổng số tiền bên mua đã thanh toán cho bên bán qua nhiều đợt là 18.300.000.000 đồng *(Mười tám tỷ ba trăm triệu đồng)* bao gồm cả 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Bên mua cho rằng sau khi đặt cọc số tiền trên thì phát hiện phía bên bán chưa được cấp chủ quyền về nhà đất nên bên mua đề nghị không tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu thanh lý hợp đồng mua bán và bên bán chấp nhận hủy hợp đồng mua bán nêu trên.

Ngày 04/10/2018, hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng mua bán. Theo đó, bên mua xác nhận đã nhận lại từ bên bán tổng số tiền qua việc cấn trừ các loại xe ô tô, nhận tiền mặt, nhận chuyển khoản, cấn trừ nợ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên cụ thể như sau:

+ 1 xe Lexus BKS 51F 87979 đời 460 bên bán và bên mua đều thống nhất ông C bà T sẽ cấn trừ cho bà N với giá là 4.500.000.000 (Bốn tỷ, năm trăm triệu) đồng;

+ 1 Lô đất Bình Dương đứng tên Lâm Thị N cấp sổ ngày 15/8/2018 trị giá 3.500.000.000 (Ba tỷ, năm trăm triệu) đồng. Các bên không thực hiện được việc hoán đổi giá trị đất nêu trên nên bên bán và bên mua thống nhất: Bên bán sẽ cấn trừ cho bên mua: 01 Xe BMW trị giá 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng; 01 xe Audi trị giá 1.600.000.000 (Một tỷ, sáu trăm triệu) đồng; bên bán chuyển khoản cho bên mua 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng. Tổng cộng là 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng;

+ Bà N nhận tiền mặt của bà T, ông C là: 1.350.000.000 (Một tỷ, ba trăm năm mươi triệu) đồng;

+ Bà N nhận tiền mặt và chuyển khoản nhiều lần của bà T và ông C tổng số tiền là 2.600.000.000 (Hai tỷ, sáu trăm triệu) đồng;

+ Bà N nhận số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng theo ủy nhiệm chi ngày 24/7/2019;

+ Bà N nhận của bà T số tiền qua hai đợt là 1.940.000.000 (Một tỷ, chín trăm bốn mươi triệu) đồng liên quan đến việc cấn trừ nợ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên thay cho bà N;

Theo đó nguyên đơn xác nhận đã nhận cấn trừ các loại tài sản nêu trên từ bị đơn tổng số tiền là 13.890.000.000 (Mười ba tỷ, tám trăm chín mươi triệu) đồng.

Như vậy, qua việc bị đơn thừa nhận đã nhận của nguyên đơn số tiền là 18.300.000.000 đồng – 13.890.000.000 đồng = 4.410.000.000 đồng là số tiền mà bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn.

Tuy nhiên, số tiền thực nguyên đơn mới được nhận từ bị đơn là 12.990.000.000 (Mười hai tỷ, chín trăm chín mươi triệu) đồng.

Bởi vì: Liên quan đến việc cấn trừ 01 xe Lexus BKS 51F 87979 đời 460 với giá 4.500.000.000 (Bốn tỷ, năm trăm triệu) đồng mà bà N đã thừa nhận ở trên. Sau khi sử dụng một thời gian do không thực hiện được thủ tục sang tên nên bà N đã bán lại xe trên cho bà T và ông C với giá là 3.100.000.000 (Ba tỷ, một trăm triệu) đồng. Tuy nhiên, ông C bà T chỉ mới chuyển khoản cho bà N số tiền là 2.200.000.000 (Hai tỷ, hai trăm triệu) đồng. Số tiền còn lại ông C, bà T chưa thanh toán cho bà N là 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng. Do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục trả cho nguyên đơn số tiền còn lại cụ thể: 4.410.000.000 đồng + 900.000.000 đồng = 5.310.000.000 đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1/ Tuyên Hợp đồng đặt cọc ký ngày 25/01/2008 giữa bà Dương Thị N và bà Trần Nguyệt T là vô hiệu;

2/ Buộc bà Trần Nguyệt T, ông Nguyễn Mạnh C phải trả lại cho bà N số tiền còn nợ sau khi cấn trừ số tiền đã trả là 5.310.000.000 (Năm tỷ, ba trăm mười triệu) đồng.

Bị đơn trình bày: Xác nhận việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2018 như lời trình bày của nguyên đơn là đúng và cũng thừa nhận đã nhận đủ số tiền mà nguyên đơn đã trình bày là 18.300.000.000 đồng. (Trong đó bao gồm cả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng).

Do đến thời hạn thanh toán nhưng phía nguyên đơn không có đủ tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng nên nguyên đơn có đề nghị thanh lý hợp đồng mua bán nhà và hai bên đã đồng ý ký vào biên bản thanh lý được lập ngày 04/10/2018.

Bị đơn cho rằng theo biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà được lập ngày 04/10/2018 thì số tiền thanh lý là 11.550.000.000 (Mười một tỷ, năm trăm năm mươi triệu) đồng. Phía bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn qua các lần cấn trừ xe, chuyển khoản, số tiền nguyên đơn đã nhận với tổng số tiền là 11.350.000.000 đồng, cụ thể:

+ 1 xe Lexus BKS 51F 87979 đời 460 bên bán và bên mua đều thống nhất ông C bà T sẽ cấn trừ cho bà N với giá là 4.500.000.000 (Bốn tỷ, năm trăm triệu) đồng;

+ 1 Lô đất Bình Dương đứng tên Lâm Thị N cấp sổ ngày 15/8/2018 trị giá 3.500.000.000 (Ba tỷ, năm trăm triệu) đồng. Các bên không thực hiện được việc hoán đổi giá trị đất nêu trên nên bên bán và bên mua thống nhất: Bên bán sẽ cấn trừ cho bên mua 01 Xe BMW trị giá 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng; 01 xe Audi trị giá 1.600.000.000 (Một tỷ, sáu trăm triệu) đồng; bên bán chuyển khoản cho bên mua 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng, (Tổng cộng là 3.000.000.000 đồng);

+ Bà N nhận tiền mặt của bà T, ông C là: 1.350.000.000 (Một tỷ, ba trăm năm mươi triệu) đồng

+ Bà N nhận tiền mặt và chuyển khoản nhiều lần của bà T và ông C số tiền là 2.500.000.000 (Hai tỷ, năm trăm triệu) đồng.

Tổng số tiền của biên bản thanh lý là 13.550.000.000 (Mười ba tỷ, năm trăm năm mươi triệu) đồng. Bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn 13.350.000.000 (Mười ba tỷ, ba trăm năm mươi triệu) đồng. Do đó bị đơn chỉ trả lại cho nguyên đơn số tiền là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Bị đơn có yêu cầu phản tố cho rằng nguyên đơn có vay của bị đơn số tiền là 500.000.000 đồng theo ủy nhiệm chi ngày 24/7/2019 (Sau thời điểm thanh lý hợp đồng) với nội dung: "Trần Nguyệt T cho chị L mượn". Do đó bị đơn yêu cầu nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn số tiền trên và cấn trừ đi số tiền bị đơn

còn nợ của hợp đồng thanh lý là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Nên nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Bị đơn cũng rút đối với yêu cầu phản tố: Yêu cầu nguyên đơn trả số tiền là 1.940.000.000 đồng và số tiền 100.000.000 đồng ngày 08/5/2018 là giao dịch khác, bị đơn sẽ khởi kiện yêu cầu nguyên đơn trả số tiền 100.000.000 đồng khi có yêu cầu.

Tại bản tự khai ngày 04/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Nguyễn Xuân T trình bày:

Ngày 16/7/2018, bà N có sử dụng 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên Nguyễn Xuân T để cầm cố cho bà Trần Nguyệt T nhằm mục đích vay số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng và lần vay trước đó 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng tổng cộng là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng. Trên thực tế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là của bà Dương Thị N và ông T chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận dùm bà N. Đến ngày 04/10/2018 bà N và bà T đã thỏa thuận cấn trừ số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng nêu trên vào khoản tiền hoàn trả tiền cọc theo biên bản thanh lý ngày 04/10/2018, sau đó bà T đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, ông T không có yêu cầu gì liên quan đến vấn đề này. Ngày 04 /10/ 2018 ông T có đi cùng với bà N đến nhà bà T, tại đây bà T là người trực tiếp viết biên bản thanh lý đề ngày 04/10/2018, sau đó các bên cùng ký vào biên bản, ông T ký với tư cách là người làm chứng. Trong quá trình làm việc thanh lý hợp đồng ông T có chứng kiến hai bên thống nhất thanh lý hợp đồng mua bán đất theo các nội dung được ghi trong hợp đồng thanh lý, sau khi biên bản thanh lý xong ông T đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và có ký dưới giấy vay tiền ngày 16/7/2018.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 3158/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1, Điều 35; điểm c khoản 1, Điều 39 Điều 91, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 4, 6, 7, 292, 328, 463 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Bà Dương Thị N gồm:

Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày ký ngày 25/01/2018 giữa bà Dương Thị N và bà Trần Nguyệt T vô hiệu;

Buộc ông C, bà T phải trả lại cho bà N số tiền còn nợ là 5.310.000.000 đồng;

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T, ông C về việc cấn trừ số tiền 500.000.000 đồng vào số tiền phải trả theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 04/10/2018. Sau khi cấn trừ bà N còn phải hoàn trả cho ông C, bà T số tiền 300.000.000 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn – Bà Trần Nguyệt T và ông Nguyễn Mạnh C về việc yêu cầu bà N trả lại số tiền 1.940.000.000 đồng do rút yêu cầu.

Các bên Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/8/2022 bà Dương Thị N kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 3158/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo đồng thời là nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với nội dung:

1/ Tuyên Hợp đồng đặt cọc ký ngày 25/01/2018 giữa bà Dương Thị N và bà Trần Nguyệt T là vô hiệu;

2/ Buộc bà Trần Nguyệt T, ông Nguyễn Mạnh C phải tiếp tục hoàn lại cho bà N số tiền là 5.310.000.000 (Năm tỷ, ba trăm mười triệu) đồng.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn xác định ba khoản tiền gồm: 1.940.000.000 (Một tỷ, chín trăm bốn mươi triệu) đồng, 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng, và 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng là những khoản nợ riêng mà bà N nợ bà T, không liên quan đến hợp đồng đặt cọc mua bán nhà. Do bà N khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà nên bà T có yêu cầu phản tố đối với số tiền 1.940.000.000 (Một tỷ, chín trăm bốn mươi triệu) đồng và 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. (Đối với số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng bà T không có yêu cầu phản tố), sau đó bà T đã rút một phần yêu cầu phản tố đối với số tiền 1.940.000.000 (Một tỷ, chín trăm bốn mươi triệu) đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu này đối với bà T. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà T xác định cả hai khoản tiền 1.940.000.000 (Một tỷ, chín trăm bốn mươi triệu) đồng và 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng giữa bà N và bà T đã giải quyết xong và bà T trình bày sẽ không khởi kiện bà N đối với hai khoản tiền trên. Đối với số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng bà vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu ý kiến: Hợp đồng đặt cọc ngày 25/11/2018 không đảm bảo điều kiện giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Bởi lẽ tại thời điểm ký kết bà T chưa phải chủ sở hữu căn nhà tại địa chỉ Khu phố V, Đường A, Phường T, quận TĐ, thành phố H. Căn nhà nêu trên thuộc sở hữu chung hợp nhất của ông C, bà T, tuy nhiên khi giao kết chỉ có bà T ký mà không có sự ủy quyền của ông C nên việc giao kết hợp đồng trên là vô hiệu. Theo đó các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trên thực tế, bà N đã giao cho bà T số tiền là 18.300.000.000 đồng. Bà N nhận lại từ bà T tiền và tài sản khác tổng là 12.990.000.000 (Mười hai tỷ, chín trăm chín mươi triệu) đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà T, ông C hoàn tiếp cho bà N số tiền là 5.310.000.000 (Năm tỷ, ba trăm mười triệu) đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phồ Hồ Chí Minh kết luận và đề nghị:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký và các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật. Kháng cáo của bà N trong thời hạn qui định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Dương Thị N làm trong hạn luật định được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về người tham gia tố tụng và sự có mặt của các đương sự:

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phạm Quốc B là đại diện theo ủy quyền của bà Trần Nguyệt T theo giấy ủy quyền số công chứng 12590 ngày 13/7/2022 và ông Nguyễn Mạnh C theo giấy ủy quyền số công chứng 12597 ngày 11/7/2022 tại Phòng Công chứng số 3. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Quốc B có đơn từ chối làm đại diện theo ủy quyền cho bà T, ông C và được bà T ông C chấp nhận nên Hội đồng xét xử tiến hành đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T theo luật định.

[2] Về nội dung:

Hợp đồng đặt cọc viết tay ngày 25/01/2018 giữa bà Dương Thị N (Gọi tắt là bên mua) với bà Trần Nguyệt T (Gọi tắt là bên bán) về việc mua bán nhà, đất tại địa chỉ: Khu phố V, Đường A, Phường T, quận TĐ (Nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố H, trị giá là 62.966.000.000 đồng *(Sáu mươi hai tỷ, chín trăm sáu mươi sáu triệu đồng)*. Bên mua đồng ý đặt cọc cho bên bán số tiền là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng bên mua đã lần lượt thanh toán cho bên bán tổng cộng là 18.300.000.000 đồng *(Mười tám tỷ, ba trăm triệu đồng)* bao gồm cả 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Số tiền còn lại các bên thống nhất thanh toán trong vòng 70 ngày sau khi trừ đi số tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất nêu trên không thực hiện được do bên mua và bên bán đã tự nguyện thỏa thuận thanh lý hợp đồng mua bán nhà được lập ngày 04/10/2018.

Bên mua (Bà N) cho rằng tại thời điểm đặt cọc, bên bán nhà (Bà T) chưa phải là chủ sở hữu. Căn nhà nêu trên vẫn còn thuộc quyền sở hữu của người khác là ông Trần Ngọc K và bà Phạm Thị T nên hợp đồng giao kết giữa hai bên không thể thực hiện được và hai bên thống nhất thanh lý hợp đồng.

Phía bên bán (bà T) xác định do bên mua (bà N) không đủ khả năng mua tiếp nên đề nghị thanh lý hợp đồng.

Theo nội dung biên bản thanh lý ngày 04/10/2018 bên mua (bà N) xác định đã giao cho bên bán (bà T) số tiền là 18.300.000.000 đồng nên bên bán phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bên mua (bà N) đủ số tiền 18.300.000.000 đồng.

Bên bán (bà T) xác định đã nhận tiền cọc, tiền thanh toán mua bán nhà của bên mua (bà N) số tiền 18.300.000.000 đồng. Tuy nhiên do bên mua vi phạm hợp đồng nên chỉ hoàn trả lại cho bên mua (bà N) 11.550.000.000 đồng.

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2018, tại thời điểm đặt cọc căn nhà Khu phố V, Đường A, Phường T, quận TĐ (Nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố H thuộc quyền sở hữu của ông Trần Ngọc K và bà Phạm Thị Th.

Tại thời điểm này bà Trần Nguyệt T và ông Trần Mạnh C mới chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà ở với ông K, bà Th tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 24/01/2018, chưa được cập nhật sang tên đăng ký quyền sở hữu chính thức cho ông C, bà T.

Khi giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2018 các bên chủ thể tham gia giao kết hợp đồng bằng giấy tay, chủ thể bên mua là bà Dương Thị N, chủ thể bên bán là bà Trần Nguyệt T cùng ký. Trong khi hợp đồng mua bán nhà ngày 24/01/2018 giữa ông K và bà Th với bà T được công chứng, chứng thực, mặc dù chưa được cập nhật sang tên cho ông C, bà T nhưng bà T xác định đây là tài sản chung của vợ chồng. Như vậy, căn nhà số 8, Khu phố V, Đường A, Phường T, quận TĐ (Nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu chung hợp nhất của ông C, bà T.

Việc giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2018 ông C, bà T chưa đứng tên quyền sở hữu về căn nhà số 8, Khu phố V, Đường A, Phường T, quận TĐ (Nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên khi giao kết hợp đồng đặt cọc chỉ có cá nhân bà T tham gia ký kết với bà Dương Thị N mà chưa có sự ủy quyền hợp pháp của ông C là chưa đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Như vậy, căn nhà và đất số 8, Khu phố V, Đường A, Phường T, quận TĐ (Nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh ông C bà T vừa chưa phải là chủ sở hữu và khi giao kết hợp đồng chỉ có cá nhân bà T ký hợp đồng đặt cọc mà không có sự ủy quyền của ông C nên Hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2018 giữa bên mua (bà N) và bên bán (bà T) là hợp đồng vô hiệu ngay từ đầu, cả hai bên đều có lỗi.

Xét, về bản thanh lý hợp đồng ngày 04/10/2018. Như phân tích trên, chủ thể bên mua (Bà N), chủ thể bên bán (Bà T) cùng ký.

Theo nội dung của biên bản thanh lý được thể hiện bên bán sẽ giao cho bên mua bao gồm:

"… Hai bên thống nhất hủy bỏ HĐMB nhà số 8 Bác Ái; Bên bán sẽ hoàn trả cho bên mua:

+ 1 xe Lexus BS 51F 87979 đời 460; (Trị giá 4,5 tỷ đồng)

+ 1 Lô đất Bình Dương đứng tên Lâm Thị N cấp sổ ngày 15/8/18…trị giá 3.500.000.000 (Ba tỷ, năm trăm triệu) đồng;

+ Và đưa thêm cho chị 1.350.000.000 đồng;

+ Còn nợ lại Năng (Lan);

+ 2.200.000.000 (Hai tỷ hai trăm triệu) là hết – Hợp đồng đã thanh lý;

Xe Lexus sau tết âm lịch 2019 Thu sẽ lấy đăng ký xe ra để đi công chứng mua bán cho chị Năng.

+ Đã nhận thêm 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng chẵn)…"

Kết thúc biên bản thanh lý hợp đồng có chữ ký của bên mua (Bà N), bên bán (Bà T) và người làm chứng là ông Nguyễn Xuân T cùng ký tên.

Tuy nhiên, sau biên bản thanh lý hợp đồng bà T vẫn tiếp tục giao tiếp cho bà N 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và bà N đã ký nhận tiền.

Như vậy, bản thanh lý hợp đồng này chưa thật sự rõ ràng, chưa quy đổi các tài sản khác để cấn trừ một cách cụ thể, chưa giao kết rõ khi thanh lý bên bán sẽ giao lại cho bên mua là bao nhiêu tiền, hợp đồng đã thanh lý nhưng bên bán vẫn giao tiếp cho bên mua 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, điều đó chứng tỏ rằng hợp đồng thanh lý này các bên vẫn chưa thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình.

Do đó, Hội đồng xét xử không thể dựa vào lý giải của bà T để làm căn cứ xét bà T chỉ hoàn lại cho bà N 11.550.000.000 đồng là chưa có căn cứ thỏa đáng.

Cạnh đó, khi thanh lý hợp đồng ngày 04/10/2018 thì ông C bà T đã ký đặt cọc bán căn nhà nêu trên cho ông Nguyễn Văn Lợi tại Phòng công chứng số 3, Thành phố hồ Chí Minh và đến ngày 13/11/2018 đã được cập nhật biến động sang tên cho ông L. Như vậy, bên bán không thể đổ lỗi cho bên mua để hoàn lại cho bên mua (Bà N) chỉ 11.550.000.000 đồng chênh lệch 6.750.000.000 đồng là không hợp lý.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử cần tuyên hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 25/01/2018 giữa bà Trần Nguyệt T và bà Dương Thị N về căn nhà số 8, Khu phố 4, đường Bắc Ái, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức (Nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, hoàn trả cho nhau số tiền trên thực tế đã nhận là chính xác và có căn cứ.

Xét, ngoài hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 25/01/2018 giữa bà T và Bà N còn phát sinh qua các hợp đồng khác như hợp đồng mua bán xe, hợp đồng vay để cấn trừ nghĩa vụ trong hợp đồng chính là hợp đồng mua bán nhà, do các bên đã tự thỏa thuận và không tranh chấp các hợp đồng này nên Hội đồng xét xử không xét.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng đã tất toán toàn bộ cho phía nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố đối với số tiền 500.000.000 đồng theo ủy nhiệm chi ngày 24/7/2019. Tuy nhiên, số tiền trên phía nguyên đơn cũng đã thừa nhận và đã cấn trừ vào trong tổng số tiền đã nhận của bị đơn. Do đó yêu cầu phản tố của bị đơn là không có có sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về số tiền 1.940.000.000 (Một tỷ, chín trăm bốn mươi triệu) đồng, bị đơn đã rút yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu trên đối với bà T là có căn cứ.

Đối với số tiền 100.000.000 đồng theo biên bản giao nhận tiền ngày 08/5/2018. Bà T xác định đã được giải quyết xong và bà T không có yêu cầu xem xét trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xét.

Từ những phân tích và nhận định trên. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày ký ngày 25/01/2018 giữa bà Dương Thị N và bà Trần Nguyệt T vô hiệu; Buộc ông C, bà T phải trả lại cho bà N số tiền còn nợ là 5.310.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với số tiền 500.000.000 đồng theo ủy nhiệm chi ngày 24/7/2019. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm số 3158/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận đề nghị của đại diện VKSND Thành phố Hồ Chí Minh.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 58.500.000 (Năm mươi tám triệu, năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/028399 ngày 05/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức (Nay là thành phố Thủ Đức) Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.2] Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 113.310.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, và số tiền án phí 15.000.000 đồng tiền án phí do phần yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận, được cấn trừ vào số tiền 40.400.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0026707 ngày 06/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức. Bà T, ông C phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 87.910.000 (Tám mươi bảy triệu, chín trăm mười nghìn) đồng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

[4.1] Bà T, ông C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

[4.2] Hoàn trả cho bà N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0028258, ngày 13/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

Căn cứ những nhận định trên,

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1, Điều 35; điểm c khoản 1, Điều 39 Điều 91, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 4, 6, 7, 131, 117, 292, 328, 463 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Bà Dương Thị N gồm:

Hợp đồng đặt cọc ngày ký ngày 25/01/2018 giữa bà Dương Thị N và bà Trần Nguyệt T về căn nhà và đất Khu phố V, Đường A, Phường T, quận TĐ (nay là Thành phố TĐ), thành phố H vô hiệu;

Buộc ông C, bà T phải hoàn trả tiếp cho bà N số tiền còn lại là 5.310.000.000 (Năm tỷ, ba trăm mười triệu) đồng;

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng theo phiếu ủy nhiệm chi ngày 24/7/2019 được cấn trừ vào biên bản thanh lý hợp đồng ngày 04/10/2018 bà Dương Thị N phải trả lại cho bà Trần Nguyệt T, ông Nguyễn Mạnh C số tiền là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn – Bà Trần Nguyệt T và ông Nguyễn Mạnh C về việc yêu cầu bà N trả lại số tiền 1.940.000.000 (Một tỷ, chín trăm bốn mươi triệu) đồng do rút yêu cầu.

Việc thực hiện các phần nội dung của quyết định nêu trên được thực hiện một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Dương Thị N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Nguyệt T, ông Nguyễn Mạnh C chậm thi hành thì phải trả lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thi hành.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 58.500.000 (Năm mươi tám triệu, năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/028399 ngày 05/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức (Nay là thành phố Thủ Đức) Thành phố Hồ Chí Minh.

[4.2] Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 113.310.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, và số tiền án phí 15.000.000 đồng tiền án phí do phần yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận, được cấn trừ vào số tiền 40.400.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0026707 ngày 06/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức. Bà T, ông C phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 87.910.000 (Tám mươi bảy triệu, chín trăm mười nghìn) đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

[5.1] Bà T, ông C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

[5.2] Hoàn trả cho bà N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0028258, ngày 13/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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. Đương sự có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền tổ chức thi hành án theo các Điều 7, 30 và 31 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trương Việt Hồng