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: 665/2017/DSPT
Ngày: 27-7-2017
V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc mua bán nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

Các Thẩm phán:

1. Ông **Phạm Hồng Giảng**
2. Bà **Huỳnh Tuyết Mai**

***- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà*:** Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên** – Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà **Hồ Thị Thanh Hương** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Trong ngày 27 tháng 7 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 123/2017/TLPT-DS ngày 12 tháng 04 năm 2017, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 182/2017/DSST ngày 14 tháng 02 năm 2017 của Tòa án nhân dân M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1429/2017/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: 1.1 Ông **Nguyễn Tiến A**; sinh năm: 1963; (Có mặt)

1.2 Bà **Bùi Thị Kim T**; sinh năm: 1968; (Có mặt)

Địa chỉ: 657/55 đường H, Phường K, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q và bà B:

1. Ông **Nguyễn Văn D**; sinh năm: 1959; (Có mặt)

Địa chỉ: 189 đường S, Phường Z, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh;

(Theo Giấy ủy quyền số: 011956 ngày 11/10/2013 của Văn phòng công chứng Trung Tâm);

2. Bà **Vũ Thị P**; sinh năm: 1971; (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: 84A/6 L, Phường I, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh;

(Theo Giấy ủy quyền số: 46152 ngày 09/12/2016 của Phòng Công chứng Số 5).

2. *Bị đơn*: Bà **Nguyễn Vũ Hồng X**; sinh năm: 1975; (Có mặt)

Địa chỉ: 71/9 U, Phường J, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 **Ngân hàng C**;

Địa chỉ: Tầng H, số 9-11 K, phường F, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Đức Đ.** (Có mặt)

Địa chỉ: Tầng H, số 9-11 K, phường F, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh;

(Theo Văn bản ủy quyền số: 0275/2017/UQ-TCB ngày 18/4/2017).

3.2 **Công ty TNHH I**;

Địa chỉ: Số N, ấp L, phường P, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Vũ Hồng X** – Giám đốc Công ty; (Có mặt)

Địa chỉ: 71/9 U, Phường J, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Tiến A và bà Bùi Thị Kim T có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn D và bà Vũ Thị P trình bày:

Ngày 01/01/2013, ông Nguyễn Tiến A, bà Bùi Thị Kim T và bà Nguyễn Vũ Hồng X có ký hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà với nội dung hai bên thỏa thuận: Ông A, bà T đặt cọc cho bà X số tiền 700.000.000 đồng để mua căn nhà số 71/9 Chu Văn An, Phường 26, quận M với giá là 1.500.000.000 đồng.

Ngày 24/5/2013, hai bên ký tiếp một hợp đồng đặt cọc khác. Ông A và bà T đặt cọc tiếp cho bà X 650.000.000 đồng do có điều chỉnh giá mua bán nhà là 4.000.000.000 đồng và hai bên thay đổi nội dung là người mua nhà không chịu thuế.

Ngày 31/5/2015, do bà X yêu cầu đặt cọc thêm tiền mới đồng ý ký hợp đồng mua bán nhà nên, hai bên lại ký tiếp một hợp đồng đặt cọc với nội dung giống hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2013 và ông A, bà T đặt cọc tiếp cho bà X 475.000.000 đồng.

Như vậy, cả ba lần ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, ông A và bà T đã đặt cọc cho bà X số tiền tổng cộng là 1.825.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận sau 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, hai bên phải có nghĩa vụ ký hợp đồng mua bán nhà tại phòng công chứng. Tuy nhiên, từ đó cho đến nay bà X vẫn không đồng ý ký hợp đồng mua bán nhà, lý do là bà X không muốn bán nhà. Nay, ông A và bà T khởi kiện yêu cầu bà X có nghĩa vụ trả lại cho ông A và bà T số tiền đặt cọc là 1.825.000.000 đồng và phạt bà X 100% tiền đặt cọc tương đương số tiền đặt cọc là 1.825.000.000 đồng. Tổng cộng là 3.650.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Vũ Hồng X đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Công ty F là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày:

Công ty I do bà Nguyễn Vũ Hồng X làm giám đốc có vay tiền tại Ngân hàng TMCP Z - Chi nhánh N từ tháng 10/2010. Năm 2011, do chưa đủ tiền đáo

hạn cho Ngân hàng và qua sự giới thiệu của ông Trần Thành S là nhân viên tín dụng của Ngân hàng, bà X và ông A, bà T có thỏa thuận việc ông A, bà T cho bà X vay tiền nhiều lần và mỗi lần vay tiền, ông A, bà T yêu cầu hai bên phải ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà thay vì phải ký hợp đồng vay tài sản với lãi suất 0,6%/ngày tương đương 18%/tháng.

Đến tháng 04/2012, bà X vay khoản cuối là 950.000.000 đồng. Sau đó, bà X tiếp tục vay lại để làm ăn, ông A, bà T vẫn tính lãi suất là 18%/ tháng. Cứ 05 ngày, bà T cho ông A, con gái và bạn trai của con gái xuống cửa hàng của bà X để lấy tiền lãi. Nếu bà X chưa trả thì bà T lại cộng lãi vào tiền nợ gốc và tiếp tục tính lãi lên.

Đến tháng 11/2012, ông S là nhân viên tín dụng G phụ trách hồ sơ công ty của bà X có giải ngân thêm cho công ty 200.000.000 đồng. Ông S kêu bà X ký séc trước để giải ngân trực tiếp cho ông A, bà T. Sau đó, đến tháng 01/2013, bà X trả hết tiền lãi của khoản tiền vay 950.000.000 đồng, còn lại thì trừ vào tiền gốc, số tiền thiếu lại là 700.000.000 đồng, bà T bắt bà X ký lại hợp đồng đặt cọc mua bán nhà vào ngày 01/01/2013, nhưng thực chất bà X không nhận thêm bất cứ số tiền nào.

Sau đó, bà X vẫn tiếp tục trả lãi cho bà T với lãi suất 18%/tháng, chứng minh bằng việc chuyển khoản vào tài khoản của ông Nguyễn Tiến A đã nộp cho Tòa án, chưa kể tiền mặt đưa tay do tin tưởng nên không ghi giấy tờ. Đến ngày 24/05/2013, bà T lại trừ tiền lãi do bà X trả, nếu dư thì trừ vào tiền gốc, phần còn lại 650.000.000 đồng, bà T bắt bà X ký lại hợp đồng đặt cọc mua bán nhà mới với số tiền đặt cọc là 650.000.000 đồng. Đến ngày 31/05/2013, bà T sau khi trừ gốc vào lãi, còn lại 475.000.000 đồng, bà T lại bắt bà X ký lại hợp đồng đặt cọc mua bán nhà với số tiền đặt cọc là 475.000.000 đồng. Số tiền vốn vay ban đầu 950.000.000 đồng, bà X đã trả lãi 0,6%/ngày tương đương 18%/tháng, tính đến tháng 7/2013, bà X đã trả đủ số tiền vốn và lãi cho ông A, bà T bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông A số tiền là 3.779.056 đồng. Ngoài ra, bà X còn trả tiền mặt và nộp trực tiếp vào tài khoản của ông A khoản gần 1.000.000.000 đồng. Vì vậy 03 hợp đồng đặt cọc mua bán nhà trên chỉ là hợp đồng giả cách nhằm che dấu hợp đồng vay với lãi suất cao 18%/ tháng. Do vậy, bà X đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông A, bà T và đề nghị xem xét vấn đề cho vay nặng lãi và xử lý theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng C có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Bá K trình bày:

Ngày 05/11/2013, Ngân hàng và bà Nguyễn Vũ Hồng X đã cùng ký hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số: 81907/HĐTC-BĐS/TCB. Theo đó, bà X đồng ý dùng toàn bộ quyền sử dụng đất ở thuộc thửa đất số 46+47, tờ bản đồ số 99 (bản đồ địa chính) và tài sản gắn liền với đất là căn nhà số 71/9 U, Phường J, quận M để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ của Công ty F tại Ngân hàng. Ngày 27/10/2014, Ngân hàng có thông báo số 81907-01/TB –TSĐB về việc tài sản

bảo đảm cho khoản vay tại ngân hàng, bà X đã hiểu rõ và đồng ý tất cả nội dung liên quan.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty I đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng. Ngân hàng đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu Công ty I trả nợ nhưng công ty đều không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Ngày 27/5/2016, Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn là Ngân hàng và bị đơn là Công ty I ra xét xử và tuyên án. Tại phần Quyết định của bản án số: 19/2016/KDTM-ST ngày 27/5/2016 ghi: Trong trường hợp Công ty I không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Techcombank thì tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 81907/HĐTC-BĐS/TCB ngày 05/11/2013 được xử lý theo quy định của pháp luật.

Việc bà X ký hợp đồng đặt cọc với ông A và bà T, Ngân hàng không được biết. Về yêu cầu của ông A, bà T theo đơn khởi kiện, Ngân hàng không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 182/2017/DSST ngày 14/02/2017 của Tòa án nhân dân quận M, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà số 71/9 U, phường J, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh ký kết các ngày 01/01/2013, ngày 24/5/2013 và ngày 31/5/2013 giữa ông Nguyễn Tiến A, bà Bùi Thị Kim T và bà Nguyễn Vũ Ngân Hà vô hiệu về mặt nội dung.

Xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến A và bà Bùi Thị Kim T về việc yêu cầu bà Nguyễn Vũ Hồng X trả số tiền đặt cọc mua bán nhà: Buộc bà Nguyễn Vũ Hồng X trả cho ông Nguyễn Tiến A và bà Bùi Thị Kim T số tiền đặt cọc mua bán căn nhà số 71/9 U, phường J, quận M là 1.825.000.000 (một tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu) đồng. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông Nguyễn Tiến A và bà Bùi Thị Kim T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Vũ Hồng X chưa thanh toán cho ông Nguyễn Tiến A và bà Bùi Thị Kim T số tiền nêu trên thì hàng tháng bà Nguyễn Vũ Hồng X còn phải trả cho ông Nguyễn Tiến A và bà Bùi Thị Kim T số tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian thi hành án.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến A và bà Bùi Thị Kim T về việc phạt bà Nguyễn Vũ Hồng X 100% số tiền đặt cọc mua bán nhà tương đương số tiền 1.825.000.000 (một tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu) đồng.

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

Ngày 25/02/2017, bị đơn là bà Nguyễn Vũ Hồng X có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung quyết định của bản án dân sự sơ thẩm vì bà cho rằng 03 hợp đồng mua bán nhà là riêng biệt, không có sự kết nối với nhau, không thể hiện tổng số tiền đặt cọc cuối cùng và đều là các hợp đồng giả cách nhằm che dấu cho hành vi cho vay nặng lãi của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đượng sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Vũ Hồng X trình bày yêu cầu kháng cáo: Bà không đồng ý bản án sơ thẩm, bà cho rằng 03 giấy đặt cọc mua bán nhà là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tiền giữa bà và Công ty I do bà làm đại diện với ông A và bà T. Ngày 20/6/2017, bà X có đơn phản tố đối với hợp đồng vay từ năm 2012, đã trả lãi rất cao 0.6%/ngày nên yêu cầu ông A và bà T trả lại số tiền là 3.191.590.000 đồng.

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung vụ án Viện kiểm sát đề nghị:

Tại các hợp đồng đặt cọc ngày 01/01/2013, ngày 24/5/2013 và ngày 31/5/2013 đều thể hiện ông A, bà T và bà X tiến hành đặt cọc để mua bán căn nhà 71/9 đường U, Phường J, quận M, có chữ ký và xác nhận của bà X đã nhận đủ 1.825.000.000 đồng tiền cọc. Tại phiên toà, bà X cũng xác nhận đã ký các hợp đồng đặt cọc nêu trên nhưng lại cho rằng các hợp đồng này thực chất là các hợp đồng giả cách nhằm che dấu cho hợp đồng vay tài sản mà ông A, bà T đã cho bà X vay trong khoảng thời gian từ tháng 4/2012 đến tháng 7/2013. Bà X xác nhận đã trả đủ số tiền vốn và lãi cho nguyên đơn, số tiền đặt cọc là số tiền bà còn nợ nguyên đơn tính đến ngày 31/5/2015 là 475.000.000 đồng và cũng đã thanh toán xong. Tuy nhiên, phía bị đơn bà X không đưa được các chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có cơ sở để xác định việc đặt cọc mua bán nhà giữa các bên là giả cách nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản.

Việc các bên ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng mua bán nhà tại thời điểm căn nhà đang được thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ đối với ngân hàng mà không kèm theo điều kiện nào để hợp đồng đặt cọc có hiệu lực là vi phạm quy định tại Khoản 4 Điều 348 Bộ luật dân sự năm 2005. Như vậy, hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu về mặt nội dung, áp dụng Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, bản án sơ thẩm tuyên bà X có nghĩa vụ hoàn trả cho ông A, bà T số tiền 1.825.000.000 đồng là có căn cứ. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà X.

Từ những căn cứ trên, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Vũ Hồng X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, sau khi nghe ý kiến phát biểu kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Vũ Hồng X, Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung các hợp đồng đặt cọc ký kết giữa bà Nguyễn Vũ Hồng X và ông Nguyễn Tiến A, bà Bùi Thị Kim T ngày 01/01/2013, ngày 24/5/2013, 31/5/2013 thể hiện: Ông Nguyễn Tiến A, bà Bùi Thị Kim T và bà Nguyễn Vũ Hồng X có ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất số 71/9 Chu Văn An, Phường 26, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng với giá mua bán là 1.500.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 10 ngày kể từ ngày 01/01/2013.

Ngày 24/5/2013, hai bên ký tiếp hợp đồng đặt cọc khác nhưng có điều chỉnh giá mua bán nhà là 4.000.000.000 đồng và ông Nguyễn Tiến A và bà Bùi Thị Kim T đặt cọc tiếp cho bà Nguyễn Vũ Hồng X số tiền 650.000.000 đồng.

Ngày 31/05/2015, hai bên lại ký tiếp hợp đồng đặt cọc với nội dung giống hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2013 và ông A, bà T đặt cọc tiếp cho bà X 475.000.000 đồng.

Tổng cộng ba lần ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, ông A và bà T đã đặt cọc cho bà X số tiền tổng cộng là 1.825.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà X đã thừa nhận bà đã ký cả ba hợp đồng trên và dòng chữ cuối trang "Đã nhận đủ tiền" ký tên , viết họ tên "Nguyễn Vũ Hồng X" đúng là chữ viết chữ ký của bà. Tuy nhiên, bà X cho rằng các hợp đồng này là giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản do bà X vay tiền của ông A bà X với lãi suất là 0,6%/ngày với số tiền vốn vay ban đầu là 950.000.000 đồng từ tháng 4/2012 đến tháng 07/2013. Bà X đã trả đủ số tiền vốn và lãi cho ông A, bà T. Số tiền đặt cọc thể hiện trong ba hợp đồng đặt cọc thực chất là số tiền bà X còn nợ lại của ông A, bà T. Tính đến ngày 31/5/2013, bà X còn nợ ông A, bà T 475.000.000 đồng và bà X cũng đã trả xong số tiền này.

Xét thấy về nội dung của cả ba hợp đồng đặt cọc thể hiện ông A, bà T đã đặt cọc tổng cộng số tiền là 1.825.000.000 đồng để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà. Bà X, ông A và bà T cùng xác nhận hai bên đã xác lập giao dịch dân sự vay tài sản từ năm 2011 cho đến năm 2013 là khoản nợ riêng, không liên quan đến hợp đồng đặt cọc.

Ông A, bà T cho rằng hai bên xác lập hợp đồng vay tài sản và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà hoàn toàn độc lập nhau là có cơ sở. Các hợp đồng đặt cọc sau không thể hiện hủy hợp đồng đặt cọc trước đó.

Bà X cho rằng số tiền đặt cọc thể hiện trong ba hợp đồng đặt cọc thực chất là một số tiền bà X còn nợ lại của ông A, bà T trong hợp đồng vay trước đó nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh hợp đồng vay tài sản thể hiện bằng hình thức hợp đồng đặt cọc mua bán nhà. Bà X cho rằng đã trả tiền cho ông A bà T tiền lãi tiền vốn nên số tiền trong hợp đồng đặt cọc ngày 01/01/2013 là 700.000.000 đồng trừ dần còn 650.000.000 đồng nên ghi hợp đồng đặt cọc lần 2 ngày 24/5/2013 còn 650.000.000 đồng, sau đó bà trả tiếp tiền lãi vốn nên còn lại là 475.000.000 đồng ghi thành số tiền đặt cọc ngày 31/5/2013. Xét thấy số tiền bà X nêu sau khi khấu trừ và thời gian trùng khớp với số tiền đặt cọc. Bà X không chứng minh ba số tiền thể hiện trong ba hợp đồng ngày 01/01/2013, 24/5/2013, 31/5/2013 là có liên quan đến nhau, không thể hiện nội dung hợp đồng sau phủ nhận hợp đồng trước. Mặt khác, bà X không xuất trình chứng cứ chứng minh giữa bà X, ông A và bà T có giao dịch vay mượn tiền và số tiền vay có liên quan đến khoản tiền thể hiện trong ba hợp đồng đặt cọc nêu trên. Các chứng từ chuyển khoản thể hiện các bên có chuyển khoản với nhau thông qua Ngân hàng nhưng không trùng khớp, liên quan đến số tiền thể hiện trong các hợp đồng đặt cọc trên.

Tại cấp phúc thẩm, bà X có đơn yêu cầu phản tố ngày 20/6/2017, yêu cầu ông A và bà T trả lại cho bà X số tiền 3.191.590.000 đồng. Xét, yêu cầu này chưa được cấp sơ thẩm xem xét do tại cấp sơ thẩm, bà X không có đơn yêu cầu phản tố, chưa đóng tạm ứng án phí. Toà án cấp phúc thẩm chỉ xem xét giải quyết yêu cầu mà Toà án cấp sơ thẩm đã giải quyết. Do đó, kháng cáo của bà X yêu cầu xem xét phản tố là không được chấp nhận trong vụ án này. Nếu có căn cứ bà X có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 4183/2004 ngày 02/11/2004 của Ủy ban nhân dân quận M, xác định bà Nguyễn Vũ Hồng X là chủ sở hữu căn nhà số 71/9 U, Phường J, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc, bà X đã thế chấp căn nhà trên để bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty I tại Ngân Hàng K. Việc thế chấp đã được đăng ký đảm bảo đúng quy định của pháp luật, nguyên đơn và bị đơn đều biết nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà là không đúng theo quy định pháp luật.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 217, Khoản 8 Điều 320 của Bộ luật dân sự năm 2015 xác định hợp đồng đặt cọc mua bán nhà do bà Nguyễn Vũ Hồng X và ông Nguyễn Tiến A, bà Bùi Thị Kim T là vô hiệu. Theo quy định của Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 xác định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là đúng "*1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2 Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*".

Như vậy án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 1.825.000.000 đồng, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt bị đơn 100% số tiền đặt cọc mua bán nhà tương đương số tiền 1.825.000.000 đồng là có cơ sở, nên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Kháng cáo của bị đơn bà X không được chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật;

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 227, Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm c, Khoản 1 Điều 117, Điều 120, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 217, Khoản 8 Điều 320 và Điều 327 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Vũ Hồng X.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2017/DS-ST ngày 14/02/2017 của Tòa án nhân dân quận M, Thành phố Hồ Chí Minh;

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà số 71/9 đường, Phường J, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh ký kết các ngày 01/01/2013, ngày 24/5/2013 và ngày 31/5/2013 giữa ông Nguyễn Tiến A, bà Bùi Thị Kim T và bà Nguyễn Vũ Hồng X vô hiệu.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến A và bà Bùi Thị Kim T về việc yêu cầu bà Nguyễn Vũ Hồng X trả số tiền đặt cọc mua bán nhà: Buộc bà Nguyễn Vũ Hồng X trả cho ông Nguyễn Tiến A và bà Bùi Thị Kim T số tiền đặt cọc mua bán căn nhà số 71/9 đường U, Phường J, quận M là 1.825.000.000 (Một tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu) đồng. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông Nguyễn Tiến A và bà Bùi Thị Kim T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Vũ Hồng X chưa thanh toán cho ông Nguyễn Tiến A và bà Bùi Thị Kim T số tiền nêu trên thì hàng tháng bà Nguyễn Vũ Hồng X còn phải trả cho ông Nguyễn Tiến A và bà Bùi Thị Kim T số tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian thi hành án.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến A và bà Bùi Thị Kim T về việc phạt bà Nguyễn Vũ Hồng X 100% số tiền đặt cọc

mua bán nhà tương đương số tiền 1.825.000.000 (Một tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu) đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Vũ Hồng X phải chịu 66.750.000 (Sáu mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Tiến A và bà Bùi Thị Kim T phải chịu 66.750.000 (Sáu mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng phí 52.510.000 (Năm mươi hai triệu năm trăm mười ngàn) đồng do ông Nguyễn Tiến A đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 01482 ngày 05/11/2013 của Chi cục thi hành dân sự quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Tiến A và bà Bùi Thị Kim T còn phải nộp thêm 14.240.000 (Mười bốn triệu hai trăm bốn chục ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Vũ Hồng X phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ đi số tiền tạm ứng phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng bà X đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009848 ngày 02/3/2017 của Chi cục Thi hành dân sự quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,9 Luật thi hành án dân sự, thời hiện thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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 quận M;
-Chi cục THADS quận M;
-Các đương sự;
-Lưu (T 20).

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

Nguyễn Thị Thu Hằng