

**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: 518/2022/DS-PT
Ngày: 26/8/2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Như Hà

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Anh Minh

Ông Phạm Hồng Giảng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Vào ngày 26 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 244/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 901/2022/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4183/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Cao A, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số 20/9, đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Quốc E, sinh năm 1993 (Vắng mặt) hoặc ông Bùi Anh G, sinh năm 1988 (Có mặt). (Văn bản ủy quyền ngày 22/6/2019 lập tại Văn phòng công chứng H).

Địa chỉ: Số 136 – 138 đường I, phường K, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Nguyễn Tường M, sinh năm 1975 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 115/1/55, đường N, Phường O, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Công ty Cổ phần Bất động sản Q;

Địa chỉ: Số 01, Đường R, phường S, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Phương U, sinh năm 1992 (Văn bản ủy quyền số 10/2020-UQ-BTAP-LG ngày 26/8/2020), (Xin vắng mặt);

Người làm chứng: Ông Trần Văn V, sinh năm 1973. Địa chỉ: phường X, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh, (Xin vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên trình bày:

Ngày 20/3/2019, ông Nguyễn Cao A có ký Hợp đồng đặt cọc với Bà Nguyễn Tường M để đặt cọc đảm bảo cho việc giao kết, thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng số 17/2018-HĐ-BTAP-RTS ký ngày 27/9/2018 đối với Khu thương mại số B2.2D Tháp T4 (ký hiệu T4 thuộc giai đoạn 2) thuộc Dự án Y, phường S, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 46.510.000.000 đồng (Bốn mươi sáu tỷ năm trăm mười triệu đồng), số tiền đặt cọc là 2.325.500.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng*) (Sau đây gọi tắt là “tiền cọc”). Ngày 20/3/2019, bà M đã ký nhận đủ số tiền cọc là 2.325.500.000 đồng như trên.

Theo quy định tại Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2019 thì tiền mua bán/chuyển nhượng khu thương mại sẽ được thanh toán cho bà M như sau:

Số tiền ông Nguyễn Cao A phải thanh toán tiếp cho Công ty Cổ phần bất động sản Q theo Hợp đồng số 17/2018-HĐ-BTAP-RTS ký ngày 27/9/2018 là 19.500.000.000 đồng (*Mười chín tỷ năm trăm triệu đồng*) theo tiến độ quy định tại hợp đồng mua bán ký với chủ đầu tư;

Số tiền 22.000.000.000 đồng (*Hai mươi hai tỷ đồng*) được căn trừ bằng việc ông Trần Văn V chuyển nhượng cho bà Nguyễn Tường M lô đất thuộc thửa đất số 49 tờ bản đồ số 01 phường S, Quận 2, Tp.HCM với diện tích 376,1 m² do ông Trần Văn V và bà Dương Thị Thúy A1 đứng tên giấy chứng nhận;

Số tiền còn lại ông Nguyễn Cao A thanh toán trực tiếp cho bà M là 5.010.000.000 đồng (Năm tỷ không trăm mười triệu đồng) sau khi trừ khoản tiền cọc 2.325.500.000 đồng, còn lại 2.684.500.000 đồng;

Mặt khác, tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, bà M cam kết giá chuyển nhượng đã thỏa thuận đảm bảo cho quyền sở hữu, sử dụng lâu dài khu thương mại ít nhất 50 năm từ khi ký Hợp đồng mua bán giữa bà M với chủ đầu tư năm 2018 (Tức là ít nhất đến năm 2068). Tuy nhiên sau khi kiểm tra lại Hợp đồng mua bán khu thương mại số 17/2018-HĐ-BTAP-RTS ký ngày 27/9/2018 giữa bà M và Công ty Cổ phần bất động sản Q (Chủ đầu tư) và các hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án nêu trên thì ông Nguyễn Cao A mới phát hiện thời hạn sở hữu, sử dụng khu thương mại nêu trên chỉ có thời hạn 50 năm từ ngày được giao đất là 29/8/2007 (tức là đến ngày 29/8/2057) chứ không phải ít nhất đến năm 2068 theo như cam kết của bà M và ghi nhận của hai bên trong Hợp đồng đặt cọc.

Từ căn cứ nêu trên và do bà M vi phạm cam kết theo hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Cao A đã rất nhiều lần yêu cầu bà M hoàn trả tiền cọc cho ông là 2.325.500.000 đồng (Tại thời điểm đó ông chưa yêu cầu bồi thường do vi phạm cam kết vì xét đến mối quan hệ quan biết qua bạn bè giới thiệu) nhưng bà M đến nay vẫn không hoàn trả tiền cọc. Đồng thời được biết, hiện nay bà M cũng đã rao bán Khu thương mại số B2.2D Tháp T4 (ký hiệu T4 thuộc giai đoạn 2) thuộc Dự án Y cho rất nhiều người khác để nhận các khoản tiền khá lớn. Vì vậy, ông Nguyễn Cao A khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các yêu cầu khởi kiện sau đây:

Buộc bà Nguyễn Tường M hoàn trả số tiền 2.325.500.000 đồng (Hai tỷ ba trăm hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng) đã nhận cọc và bồi thường do vi phạm thỏa thuận cọc là 6.976.500.000 đồng cho ông Nguyễn Cao A (Phạt gấp 03 lần tiền cọc theo quy định tại hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2019). Tổng số tiền bà M phải trả cho ông A là: 9.302.000.000 đồng (Chín tỷ ba trăm lẻ hai triệu đồng). Ngoài ra, nguyên đơn không còn có yêu cầu nào khác và chỉ yêu cầu cá nhân bà M có nghĩa vụ trả cọc, không liên quan đến chồng bà M.

Trong các bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn, bà Nguyễn Tường M trình bày:

Ngày 20/3/2019, bà và ông Nguyễn Cao A có ký Hợp đồng đặt cọc như ông A trình bày.

Khi hai bên thỏa thuận, bà có giao cho ông A bản Hợp đồng mua bán số 17/2018-HĐ-BTAP-RTS Khu thương mại số B2.2D Tháp T4 được ký kết giữa bà và chủ đầu tư – Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Q. Tại mục 1 phụ lục 1 Hợp đồng mua bán xác định thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày khu đất bàn giao cho bên bán (Thời hạn sử dụng đất này có thể được nhà nước xem xét gia hạn theo yêu cầu của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm). Đồng thời bà đã giao cho ông A bản sao giấy chứng nhận quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của toàn bộ khu đất có diện tích 51.151.8m² và Giấy chứng nhận xác định đối với đất thương mại, dịch vụ: Giao đất 50 năm có thu tiền sử dụng đất kể từ ngày 29/8/2007. Ông A đã biết rõ thời hạn sử dụng đối với Khu thương mại nêu trên nên đã gửi giấy tờ tùy thân để bà làm thủ tục chuyển nhượng. Từ khi ký hợp đồng đặt cọc bà đã làm việc với Công ty Q và lập Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A, bà và Công ty Q. Sau khi ông A đưa ra lý do giá chuyển nhượng trên bao gồm quyền sở hữu lâu dài khu thương mại ít nhất 50 năm từ khi ký hợp đồng mua bán giữa bên A với chủ đầu tư năm 2018. Bên bà đã làm việc với Công ty Q, Công ty đã trả lời khi mua bán là mua đứt bán đoạn và đã sửa luôn trong hợp đồng mua bán gửi cho ông A là mua bán vĩnh viễn. Bà có chụp in và giao một bản hợp đồng của Q và ông A giao cho ông A trong đó Công ty Q ký với ông A là thời hạn vĩnh viễn, còn việc cấp giấy chứng nhận là thuộc thẩm quyền của cơ quan chức năng. Cho đến nay, cũng chưa có chứng cứ nào để khẳng định về quyền sở hữu Khu thương mại số B2.2D Tháp T4 (ký hiệu T4 thuộc giai đoạn 2) được bán mà ông A đã làm đơn kiện bà tại tòa án. Do đó, việc ông A khởi kiện yêu cầu đòi hoàn trả tiền đặt cọc và phạt cọc bà không đồng ý.

Bà xác định giao dịch giữa bà và ông A không liên quan đến chồng bà là ông Lê Hưng B1. Ngoài ra, bị đơn không còn ý kiến nào khác và cũng không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Công ty Cổ phần Bất động sản Q có bà Trần Thị Phương U đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 27 tháng 09 năm 2018, Công ty và bà M đã chính thức ký hợp đồng mua bán khu thương mại số 17/2018-HD-BTAP-RTS, khu thương mại số B2.2D, tháp T4 (ký hiệu T4 thuộc Giai đoạn 2, Dự án Y (“Hợp đồng”). Theo Hợp đồng này, phần mô tả khu thương mại được quy định tại phụ lục 1 của Hợp đồng, trong đó, có quy định: “Đặc điểm về khu đất của dự án Y của Bên Bán trên đó Khu thương mại được xây dựng (Khu Đất Dự Án). Thửa đất số: 383,366. Tờ bản đồ số: 45, Bộ địa chính Phường S, Quận 2 (Tài liệu đo năm 2003). Diện tích đất sử dụng chung: 35.089,8 m². Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày khu đất được bàn giao cho Bên Bán (Thời hạn sử dụng đất này có thể được Nhà nước xem xét gia hạn theo yêu cầu của người sử dụng đất theo quy định pháp luật tại từng thời điểm)”.

Ngoài ra, tại mục II.6 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 353842 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Q ngày 28/11/2016 cũng qui định rõ “Đối với đất thương mại, dịch vụ: Giao đất 50 năm, có thu tiền sử dụng đất kể từ ngày 29/8/2007” (như đính kèm).

Người làm chứng – ông Trần Văn V trình bày: Hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc giao kết, thực hiện Hợp đồng mua bán số 17/2018-HĐ-BTAP-RTS Khu thương mại số B2.2D Tháp T4 (ký hiệu T4 thuộc giai đoạn 2) thuộc Dự án Y, phường S, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh, theo đó ông A đã đặt cọc cho bà M số tiền 2.325.500.000 đồng, đây là số tiền của ông A. Trường hợp hai bên thực hiện thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thì bà M sẽ mua nền thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 01, phường S, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh do ông và bà Dương Thị Thúy A1 là chủ sở hữu nhưng do hai bên không thực hiện đúng thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc nên đến nay không còn liên quan gì đến quyền và lợi ích của ông.

Bản án dân sự sơ thẩm số 901/2022/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - ông Nguyễn Cao A.

Buộc bà Nguyễn Tường M có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Cao A số tiền đã nhận cọc: 2.325.500.000 đồng (Hai tỷ ba trăm hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng), ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Cao A về buộc bà Nguyễn Tường M phải bồi thường do vi phạm thỏa thuận cọc số tiền là 6.976.500.000 đồng (Sáu tỷ chín trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm nghìn đồng).

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

Ngày 13/5/2022, bị đơn bà Nguyễn Tường M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn trình bày: Khi hai bên tiến hành đặt cọc để mua bán khu thương mại số B2-2D, tháp T4, giá chuyển nhượng là 2.000.000 Đô la Mỹ, quy đổi ra tiền Việt là 46.510.000.000 đồng, tại ngày ký đặt cọc ông A đã đặt cọc cho bà M số tiền 100.000 Đô la Mỹ (Tương đương 2.325.500.000 đồng), khi giao tiền cọc là giao bằng tiền Đô la Mỹ.

Do bà M là người ký hợp đồng và ghi rõ giá chuyển nhượng trên bao gồm quyền sở hữu, sử dụng lâu dài khu thương mại ít nhất 50 năm kể từ ngày bà M ký mua bán với chủ đầu tư năm 2018; nhưng sau đó bà M đưa ra hợp đồng ký với chủ đầu tư thì thời hạn sở hữu trên là 50 kể từ năm năm 2007. Như vậy bà M đã lừa dối ông A, nên hợp đồng không có hiệu lực, đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc bà M trả lại tiền cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn trình bày: Bà không đồng ý với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn. Khi bà ký hợp đồng đã thực hiện đúng thỏa thuận; ông A đưa lý do về thời hạn sở hữu không đủ bảo 50 năm là không đúng vì sau đó bà đã liên hệ chủ đầu tư đề nghị ký lại hợp đồng trực tiếp giữa ông A và chủ đầu tư và điều chỉnh thời hạn sử dụng là vĩnh viễn; do ông A không mua nữa thì mất cọc.

Bà xác định giá trị hợp đồng mua bán chuyển nhượng là 2 triệu USD; khi tiến hành ký đặt cọc ông A giao cho bà 100.000 Đô la Mỹ (Tương đương 2.325.500.000 đồng) và thực tế bà cũng nhận bằng tiền Đô la Mỹ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Bất động sản Q có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt công ty.

Người làm chứng: Ông Trần Văn V có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

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

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Về nội dung: Theo thỏa thuận khi giao kết hợp đồng đã thỏa thuận giá chuyển nhượng trên bao gồm quyền sở hữu, sử dụng lâu dài khu thương mại ít nhất 50 năm kể từ ngày bà M ký mua bán với chủ đầu tư (Năm 2018) là trái với hợp đồng mua bán số 17/2018-HD-BTAP-RTS, khu thương mại số B2.2D, tháp T4 (ký hiệu T4 thuộc Giai đoạn 2, Dự án Y). Theo Hợp đồng này, phần mô tả khu thương mại được quy định tại phụ lục 1 của Hợp đồng, trong đó, có quy định: “Đặc điểm về khu đất của dự án Y của Bên Bán trên đó Khu thương mại được xây dựng (Khu Đất Dự Án). Thửa đất số: 383,366. Tờ bản đồ số: 45, Bộ địa chính phường S, Quận 2 (Tài liệu đo năm 2003). Diện tích đất sử dụng chung: 35.089,8 m². Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày khu đất được bàn giao cho Bên Bán (Thời hạn sử dụng đất này có thể được Nhà nước xem xét gia hạn theo yêu cầu của người sử dụng đất theo quy định pháp luật tại từng thời điểm)”.

Đồng thời giao dịch giữa các bên được thực hiện bằng ngoại tệ; căn cứ thông tư 32/2013/TT-NHNN ngày 26/12/2013 hướng dẫn thực hiện quy định hạn chế sử dụng ngoại hối trên lãnh thổ Việt Nam thì hai bên là các cá nhân không thuộc trường hợp sử dụng ngoại hối trên Lãnh thổ Việt Nam.

Từ cơ sở trên, xác định giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Đại diện viện kiểm sát đề nghị: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và đưa người tham gia tố tụng đầy đủ và đúng quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Bất động sản Q có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt công ty; Người làm chứng: Ông Trần Văn V có yêu cầu Toà án xét xử vắng mặt nên Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Xét đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 20/03/2019 giữa ông Nguyễn Cao A với bà Nguyễn Tường M ký đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng khu thương mại ký hiệu số B2.2 D tháp T4 (ký hiệu T4 thuộc gia đoạn 2) thuộc dự án Y theo hợp đồng mua bán khu thương mại số 17/2018-HĐ-BTAP-RTS ngày 27/9/2018 giữa bên A là công ty Cổ phần bất động sản Q.

Tại khoản 1 điều 2 của hợp đồng thì giá chuyển nhượng mua bán là 2.000.000 USD (Hai triệu Đô la Mỹ) và quy đổi ra Việt Nam đồng theo tỷ giá bán ra của Vietcombank-CN thành phố Hồ Chí Minh ngày 20/3/2019 là 1 USD= 23.255 VNĐ.

Tại thời điểm ký hợp đồng phía bên B (Ông A) đặt cọc cho bên A số tiền 2.325.500.000đ, tương đương 100.000 Đô la Mỹ và thực tế hai bên thừa nhận số tiền đặt cọc là tiền Đô la Mỹ.

Căn cứ Pháp lệnh 06/2013/UBTVQH13 ngày 18/3/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

Căn cứ Điều 3 Thông tư 32/2013/TT-NHNN ngày 26/12/2013 quy định về “Nguyên tắc hạn chế sử dụng ngoại hối trên lãnh thổ Việt Nam thì giữa ông A và bà M là các cá nhân, khi tiến hành giao dịch đặt cọc đã thoả thuận giá mua bán chuyển nhượng bằng đồng Đô la Mỹ mà không thuộc trường hợp được sử dụng ngoại hối trên lãnh thổ Việt Nam theo quy định tại Điều 4 của Thông tư

này. Xét giao dịch trên là vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự;

Đồng thời tại điều khoản này hai bên cũng thoả thuận giá chuyển nhượng trên bao gồm quyền sở hữu, sử dụng tài sản lâu dài khu thương mại ít nhất 50 năm từ khi ký Hợp đồng mua bán giữa bên A với chủ đầu tư năm 2018.

Xét trong quá trình giao dịch thì hợp đồng số 17 do bà M ký với chủ đầu tư thì thời hạn 50 năm là kể từ năm 2007; nhưng các bên vẫn ký thoả thuận “Giá chuyển nhượng trên bao gồm quyền sở hữu, sử dụng lâu dài khu thương mại ít nhất 50 năm, từ khi ký hợp đồng mua bán giữa bên A (Bà M) với chủ đầu tư từ năm 2018.

Việc thoả thuận này là vượt phạm vi so với hợp đồng đã ký kết; đối với các tin nhắn do phía bà M cung cấp thể hiện bà M đã liên hệ với chủ đầu tư để nhằm mục đích sửa lại thời hạn cho phù hợp với nội dung thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc; đã có cơ sở xác định ý chí khi thực hiện giao dịch đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thì bà M xác định thời hạn và quyền sử dụng shophouse từ năm 2018; do đó dẫn đến việc ông A bị nhầm lẫn trong thời hạn quyền sở hữu. Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, trả lại tiền cọc do bị nhầm lẫn là phù hợp theo quy định tại Điều 126 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự thì 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 dân sự được xác lập.

Về lỗi làm hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao: Do ông A và bà M đều có lỗi là khi thực hiện giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của pháp luật nên lỗi ngang nhau, nên các bên không phải bồi thường.

Xét ông A đã rút yêu cầu bồi thường do vi phạm thoả thuận cọc số tiền 6.976.500.000 đồng, cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu trên là đúng quy định pháp luật.

Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Từ những nhận định trên, xét cấp sơ thẩm đã điều tra đầy đủ, áp dụng đúng trình tự thủ tục tố tụng nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Xét đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Toà án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp theo quy định.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải nộp phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, Điều 229, Điều 272, Điều 273, Khoản 2, khoản 3 Điều 296 và Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 126, Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Pháp lệnh 06/2013/UBTVQH13 ngày 18/3/2013 pháp lệnh sửa đổi bổ sung một số điều của Pháp lệnh ngoại hối;

Thông tư 32/2013/TT-NHNN ngày 26/12/2013 hướng dẫn thực hiện quy định hạn chế sử dụng ngoại hối trên lãnh thổ Việt Nam;

Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Tường M.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 901/2022/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - ông Nguyễn Cao A.

Buộc bà Nguyễn Tường M có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Cao A số tiền đã nhận cọc: 2.325.500.000 đồng (Hai tỷ ba trăm hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng).

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Cao A về buộc bà Nguyễn Tường M phải bồi thường do vi phạm thoả thuận cọc số tiền là 6.976.500.000 đồng (Sáu tỷ chín trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ trả tiền theo quy định thì hành tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm 78.510.000 đồng (Bảy mươi tám triệu năm trăm mười nghìn đồng), bà Nguyễn Tường M phải chịu nộp.

Hoàn tiền tạm ứng án phí 58.651.000đ (Năm mươi tám triệu sáu trăm năm mươi một nghìn đồng) cho ông Nguyễn Cao A theo Biên lai thu số AA/2019/0001062 do Chi cục thi hành án dân sự quận P, thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 04/7/2019.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Tường M phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà M đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng phí số AA/2021/0027142 ngày 26/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố T.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Thành phố T ;
- Tòa án nhân dân Thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà

