

Bản án số: 111/2023/DS-PT
Ngày: 28.3.2023
V/v “tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và hợp đồng tín dụng”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Ông Võ Bảo Anh

- Thư ký phiên tòa: ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên

Vào các ngày 27 và 28 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 27/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng tín dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 141/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thanh H**, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

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

3.1. NLQ1

Người đại diện hợp pháp:

+ Bà NLQ1_1, Chức vụ: Trưởng Phòng giao dịch An Thới (có mặt).

3.2. Ông NLQ2, sinh năm 1983 (vắng mặt).

3.3. Anh NLQ3, sinh năm 2003 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

4. Người làm chứng: Ông NLC, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số 02/28, khu vực Thới Hòa B, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (có mặt).

5. Người kháng cáo:

5.1 bà Nguyễn Thị Thanh H là nguyên đơn.

5.2 bà Nguyễn Thị Kim T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà H trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào ngày 20/02/2019, bà có thỏa thuận mua đất của bà Nguyễn Thị Kim T với diện tích 1.015,7m², thửa 1380, tờ bản đồ số 11, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00866, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 04/9/2012, với giá 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên có ký “giấy nhận cọc bán đất đề ngày 20/02/2019” và thỏa thuận phương thức thanh toán như sau:

Khi ký giấy nhận cọc bà giao cho bà T trước 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và bà T có trách nhiệm sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đứng tên trong tháng 02/2019. Đến tháng 7/2019 bà sẽ giao thêm cho bà T 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Đến tháng 02/2020 bà sẽ trả đủ cho bà T số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kéo dài đến tháng 4/2019 bà T vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho bà. Đến tháng 7/2019 bà T đến đòi lấy thêm 100.000.000 (Một trăm triệu đồng) như thỏa thuận nhưng bà T chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nên bà không chấp nhận đưa thêm tiền. Từ đó hai bên phát sinh tranh chấp.

Sau khi nhận phần đất từ bà T, bà đã xây dựng nhà ở với chi phí 160.668.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

Bà yêu cầu bà T phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhận cọc bán đất ngày 20/02/2019 giữa bà và bà Nguyễn Thị Kim T, cụ thể bà T phải sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.015,7m² tại thửa số 1380, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ bà sẽ trả đủ phần còn lại cho bà T là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Nếu bà T không tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng thì bà T phải trả cho bà tiền cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền xây dựng nhà, san lấp mặt bằng và các khoản chi phí khác 160.668.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

*Tại đơn yêu cầu khởi kiện đề ngày 17/5/2022, quá trình giải quyết vụ án, NLQ1 trình bày và yêu cầu: Bà Nguyễn Thị Kim T có ký Hợp đồng cho vay hạn mức số 20.104.24/AT/2020-HĐCVHM/NHCT820 ngày 03/11/2020 và Hợp đồng cho vay số 20.104.031/AT/2020-HĐCV/NHCT820 ngày 11/11/2020 với NLQ1 – Chi nhánh Cần Thơ, cụ thể:

1. Hợp đồng cho vay hạn mức số 20.104.24/AT/2020-HĐCVHM/NHCT820 ngày 03/11/2020: Số tiền vay: 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng); Lãi suất cho vay trong hạn: 9%/năm; Lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm; Mục đích vay: Kinh doanh lúa gạo.

2. Hợp đồng cho vay số 20.104.031/AT/2020-HĐCV/NHCT820 ngày 11/11/2020 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 11/11/2020: Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); Lãi suất vay: 10,5%/năm; Mục đích vay: Thanh toán chi phí nhận quyền sử dụng đất phục vụ sản xuất kinh doanh. Khi vay có thể chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 17/.078.074/AT/HĐTC ngày 28/11/2017 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 24/AT/2020/HĐBĐ/NHCT820-NGUYEN THI KIM T ngày 02/11/2020, bao gồm:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 1380, tờ bản đồ số 11, diện tích 1015,7m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 274495, số vào sổ cấp GCN: CH00866, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 04/9/2012 cho bà Nguyễn Thị Kim T;

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 9, diện tích 13085m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đông Thắng A, xã Đông Thuận, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 794114, số vào sổ cấp GCN: CH01875, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/6/2015 cho bà Nguyễn Thị Kim T;

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 9, diện tích 5812m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 865676, số vào sổ cấp GCN: CH01775, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 13/02/2015 cho bà Nguyễn Thị Kim T;

4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 85, tờ bản đồ số 09, diện tích 13000,0m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện

T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 098680, số vào sổ cấp GCN: CH01048, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 24/01/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim T;

5. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 86, tờ bản đồ số 09, diện tích 13000,00m², loại đất 2L, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện C (nay là huyện T), thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y517074, số vào sổ cấp GCN: 00103.QSDD/61/HĐ.2003, do Ủy ban nhân dân huyện C (nay là huyện T) cấp ngày 04/3/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim T, ngày 30/10/2015 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận điều chỉnh từ hộ bà Nguyễn Thị Kim T thành bà Nguyễn Thị Kim T theo hồ sơ số 0728;

6. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 476, tờ bản đồ số 11, diện tích 300,0m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 083709, số vào sổ cấp GCN: CH02754, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 05/6/2020 cho ông Nguyễn Thanh Xuân, ngày 16/6/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận nội dung chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T theo hồ sơ số 00437.CN.001;

7. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 1355, tờ bản đồ số 11, diện tích 15827m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 918269, số vào sổ cấp GCN: CH01819, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/4/2015 cho ông Lê Hoàng Giang, ngày 06/11/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận nội dung chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T theo hồ sơ số 00877.CN.001;

8. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 482, tờ bản đồ số 11, diện tích 3173,0m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 525121, số vào sổ cấp GCN: CH00576, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/10/2011 cho ông Trần Văn Súc, ngày 06/11/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận nội dung chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T theo hồ sơ số 00793.CN.001;

9. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 483, tờ bản đồ số 11, diện tích 630m², tọa lạc hiện nay tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 957082, số vào sổ cấp GCN:

H00528, do Ủy ban nhân dân huyện C (nay là huyện T) cấp ngày 25/7/2007 cho bà Nguyễn Thị X, ngày 08/11/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận nội dung chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T theo hồ sơ số 00812.CN.001;

10. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 1556, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.061,8m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 439155, số vào sổ cấp GCN: CS02687, do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 29/11/2019 cho bà Nguyễn Thị Kim T;

11. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 477, tờ bản đồ số 11, diện tích 360m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 263199, số vào sổ cấp GCN: CH02005, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 08/12/2015 cho ông Trần Văn Bé, ngày 26/07/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận nội dung chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T theo hồ sơ số 002005.CN.001;

12. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 1557, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.994,3m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 439156, số vào sổ cấp GCN: CS02688, do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 29/11/2019 cho bà Nguyễn Thị Kim T;

13. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 478, tờ bản đồ số 11, diện tích 9.598,4m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 439769, số vào sổ cấp GCN: CH02706, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16/01/2020, nội dung chuyển nhượng ngày 18/02/2020 cho ông Nguyễn Thanh Xuân, ngày 18/02/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận nội dung chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T theo hồ sơ số 00119.CN.001;

14. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 479, tờ bản đồ số 11, diện tích 17.686,3m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 439768, số vào sổ cấp GCN: CH02707, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16/01/2020 cho ông Nguyễn Thanh Xuân, ngày 18/02/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận nội dung chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T theo hồ sơ số 00119.CN.001.

Hiện tại bà Nguyễn Thị Kim T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký. NLQ1 đã nhiều lần nhắc nhở, tạo điều kiện để bà T trả nợ. Bà T cũng đã nhiều lần cam kết trả đủ phần nợ đến hạn cho NLQ1 nhưng vẫn không thực hiện đúng. Nay NLQ1 yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim T có trách nhiệm thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 29/11/2022 là: 8.532.976.757 đồng (Tám tỷ năm trăm ba mươi hai triệu chín trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm năm mươi bảy đồng), trong đó: nợ gốc là 7.821.350.000 đồng (Bảy tỷ tám trăm hai mươi một triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng); nợ lãi là 711.626.757 đồng (trong đó lãi trong hạn là 516.460.690 đồng (Năm trăm mười sáu triệu bốn trăm sáu mươi nghìn sáu trăm chín mươi đồng), lãi quá hạn là 195.166.067 đồng (Một trăm chín mươi lăm triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn không trăm sáu mươi bảy đồng)) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 30/11/2022 cho đến khi tất toán được toàn bộ số tiền nợ theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 20.104.24/AT/2020-HĐCVHM/NHCT820 ngày 03/11/2020 và Hợp đồng cho vay số 20.104.031/AT/2020-HĐCV/NHCT820 ngày 11/11/2020.

Trường hợp bà T không trả hoặc trả không hết nợ thì NLQ1 đề nghị phát mãi các tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 17/078.074/AT/HĐTC ngày 28/11/2017 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 24/AT/2020/HĐBĐ/NHCT820-NGUYEN THI KIM T ngày 02/11/2020 để thu hồi nợ.

Đối với tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và Nguyễn Thị Kim T thì NLQ1 đề nghị Toà án công nhận hợp đồng thế chấp giữa NLQ1 với bà T, yêu cầu bà T thanh toán số nợ của bà T với NLQ1 xong, NLQ1 giải chấp xong các tài sản thế chấp thì bà T với bà H có thực hiện việc chuyển nhượng hay giao dịch gì thì tùy bà T.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H và Ngân hàng, bị đơn Kim T có ý kiến như sau: Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh H thì bà không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Bà xác định giữa bà với bà H là hợp đồng đặt cọc chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng. Khi bà H đến đề nghị bà chuyển

nhượng phần đất diện tích 1015,7m², thì bà có nói với bà H là bà đang thế chấp thửa 1380 cho ngân hàng, bà H đồng ý chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), đến tháng 7/2019 bà H phải đưa tiếp cho bà số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), đến tháng 2/2020 đưa tiếp 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và bà làm thủ tục sang tên cho bà H. Nhưng đến tháng 7/2019 bà H không đưa tiếp 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Vì vậy, bà không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, bà đồng ý trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), hỗ trợ di dời và bồi thường nhà, vật kiến trúc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Đối với yêu cầu của NLQ1 thì bà thống nhất có vay NLQ1 theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 20.104.24/AT/2020-HĐCVHM/NHCT820 ngày 03/11/2020 và Hợp đồng cho vay số 20.104.031/AT/2020-HĐCV/NHCT820 ngày 11/11/2020. Bà thừa nhận khi vay có thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 17/078.074/AT/HĐTC ngày 28/11/2017 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 24/AT/2020/HĐBĐ/NHCT820-NGUYEN THI KIM T ngày 02/11/2020. Bà thừa nhận còn nợ NLQ1 tổng số nợ gốc là 7.821.350.000 đồng (Bảy tỷ tám trăm hai mươi một triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng). Còn phần nợ lãi thì bà sẽ kiểm tra lại nên chưa xác định được.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông NLQ2 trình bày: Ông thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của chị ông là bà Nguyễn Thị Thanh H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim T phải thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất đối với thửa 1380, diện tích 1015,7m² cho bà Nguyễn Thị Thanh H, bà H sẽ giao tiếp số tiền như đã thỏa thuận. Đến tháng 3/2019 bà T vẫn chưa thực hiện việc chuyển tên cho chị ông mà nói là đang kẹt và kêu bà H cất nhà nên chị ông mới cất nhà cấp 4 trên đất và gia đình ông gồm ông, bà Nguyễn Thị Thanh H, NLQ3 (con ông P, 19 tuổi), Nguyễn Thanh L (con ông P, 17 tuổi), Lê Thanh V (con bà H, khoảng 17 tuổi), Lê Thị Thanh T (con bà H, 14 tuổi), Lê Thanh S (con bà H, 12 tuổi), Nguyễn Phương C (con ông P, 11 tuổi) đã chuyển vô ở trên phần đất từ đó đến nay. Hiện tại Lê Thanh V (con bà H, khoảng 17 tuổi), Lê Thị Thanh T (con bà H, 14 tuổi), Lê Thanh S (con bà H, 12 tuổi) đang sinh sống và đi làm với bà H tại Thành phố Hồ Chí Minh, thỉnh thoảng có về cùng bà H. Đến tháng 7/2019 bà T đến đòi nhận 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) nhưng chưa làm thủ tục chuyển tên cho bà H nên bà H không đồng ý đưa thêm.

*Người làm chứng ông NLC trình bày: Vào tháng 2/2019 ông và NLQ2 có đến gặp bà Nguyễn Thị Kim T để hỏi mua đất thì bà T có đồng ý bán đất. NLQ2 mới kêu chị ruột là Nguyễn Thị Thanh H đến gặp bà Nguyễn Thị Kim T để lập “giấy nhận cọc bán đất đề ngày 20/02/2019” do ông viết, bà H và bà T mỗi người giữ một bản, trong đó thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 1015,7m² với giá 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu đồng), bà H đưa trước bà T 100.000.000 (Một trăm triệu đồng). Bà H và bà T thỏa thuận đến tháng 7/2019 bà H sẽ đưa tiếp 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) thì bà T sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nhưng đến tháng 7/2019 bà T không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H và có kêu bà H cất nhà trên đất. Nội dung trong giấy nhận cọc bán đất đề ngày 20/02/2019 “*tháng 2/2019 làm bàn khoán sang tên cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên*” do bà H cung cấp là chính xác. Còn nội dung “*tháng 2/2020 làm bàn khoán sang tên cho bà Nguyễn Thị Thanh H đứng tên*” trong giấy nhận cọc bán đất đề ngày 20/02/2019 do bà T cung cấp là do bà T tự sửa chứ ông không có sửa.

*Vụ việc hòa giải không thành và được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 141/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H.
2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam.
3. Hủy “giấy nhận cọc bán đất đề ngày 20/02/2019” giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với bà Nguyễn Thị Kim T. Buộc bà Nguyễn Thị Kim T có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 306.815.839 đồng (Ba trăm lẻ sáu triệu tám trăm mười lăm nghìn tám trăm ba mươi chín đồng), bao gồm 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tiền cọc, 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tiền phạt cọc và 106.815.839 đồng (Một trăm lẻ sáu triệu tám trăm mười lăm nghìn tám trăm ba mươi chín đồng) tiền bồi thường nhà, vật kiến trúc trên đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án bà Nguyễn Thị Thanh H (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án bà Nguyễn Thị Kim T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà Nguyễn Thị Thanh H, ông NLQ2, NLQ3 có trách nhiệm di dời 04 (bốn) phần hải cốt của gia đình để giao trả cho bà Nguyễn Thị Kim T phần đất diện tích đo đạc thực tế là 861,3m², thuộc thửa 1380, tờ bản đồ số 11, đất ở tại nông thôn, tọa lạc hiện nay tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Trích đo địa chính số 2808.2022 ngày 31/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, thành phố Cần Thơ.

4. Bà Nguyễn Thị Kim T có trách nhiệm thanh toán cho NLQ1 số tiền tính đến ngày 29/11/2022 theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 20.104.24/AT/2020-HĐCVHM/NHCT820 ngày 03/11/2020 và Hợp đồng cho vay số 20.104.031/AT/2020-HĐCV/NHCT820 ngày 11/11/2020 là 8.532.976.757 đồng (Tám tỷ năm trăm ba mươi hai triệu chín trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm năm mươi bảy đồng), trong đó: nợ gốc là 7.821.350.000 đồng (Bảy tỷ tám trăm hai mươi một triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng); nợ lãi trong hạn là 516.460.690 đồng (Năm trăm mười sáu triệu bốn trăm sáu mươi nghìn sáu trăm chín mươi đồng); nợ lãi quá hạn là 195.166.067 đồng (Một trăm chín mươi lăm triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn không trăm sáu mươi bảy đồng).

Ngoài ra bà Nguyễn Thị Kim T còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 20.104.24/AT/2020-HĐCVHM/NHCT820 ngày 03/11/2020 và Hợp đồng cho vay số 20.104.031/AT/2020-HĐCV/NHCT820 ngày 11/11/2020 kể từ ngày 30/9/2022 cho đến khi trả dứt nợ.

Trường hợp bà T không trả hoặc trả không hết nợ thì NLQ1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 17/.078.074/AT/HĐTC ngày 28/11/2017 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 24/AT/2020/HĐBĐ/NHCT820-NGUYEN THI KIM T ngày 02/11/2020 để thu hồi nợ, bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 1380, tờ bản đồ số 11, diện tích 1015,7m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 274495, sổ vào sổ cấp GCN: CH00866, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 04/9/2012 cho bà Nguyễn Thị Kim T;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 9, diện tích 13085m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đông Thắng A, xã Đông Thuận, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 794114, sổ vào sổ

cấp GCN: CH01875, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/6/2015 cho bà Nguyễn Thị Kim T;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 9, diện tích 5812m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đông Thắng A, xã Đông Thuận, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 865676, số vào sổ cấp GCN: CH01775, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 13/02/2015 cho bà Nguyễn Thị Kim T;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 85, tờ bản đồ số 09, diện tích 13000,0m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đông Thắng A, xã Đông Thuận, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 098680, số vào sổ cấp GCN: CH01048, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 24/01/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim T;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 86, tờ bản đồ số 09, diện tích 13000,00m², loại đất 2L, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện C (nay là huyện T), thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y517074, số vào sổ cấp GCN: 00103.QSDD/61/HĐ.2003, do Ủy ban nhân dân huyện C (nay là huyện T) cấp ngày 04/3/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Kim T, ngày 30/10/2015 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận điều chỉnh từ hộ bà Nguyễn Thị Kim T thành bà Nguyễn Thị Kim T theo hồ sơ số 0728;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 476, tờ bản đồ số 11, diện tích 300,0m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 083709, số vào sổ cấp GCN: CH02754, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 05/6/2020 cho ông Nguyễn Thanh Xuân, ngày 16/6/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận nội dung chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T theo hồ sơ số 00437.CN.001;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 1355, tờ bản đồ số 11, diện tích 15827m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 918269, số vào sổ cấp GCN: CH01819, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/4/2015 cho ông Lê Hoàng Giang, ngày

06/11/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận nội dung chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T theo hồ sơ số 00877.CN.001;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 482, tờ bản đồ số 11, diện tích 3173,0m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 525121, số vào sổ cấp GCN: CH00576, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/10/2011 cho ông Trần Văn S, ngày 06/11/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận nội dung chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T theo hồ sơ số 00793.CN.001;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 483, tờ bản đồ số 11, diện tích 630m², tọa lạc hiện nay tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 957082, số vào sổ cấp GCN: H00528, do Ủy ban nhân dân huyện C (nay là huyện T) cấp ngày 25/7/2007 cho bà Nguyễn Thị X, ngày 08/11/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận nội dung chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T theo hồ sơ số 00812.CN.001;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 1556, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.061,8m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 439155, số vào sổ cấp GCN: CS02687, do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 29/11/2019 cho bà Nguyễn Thị Kim T;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 477, tờ bản đồ số 11, diện tích 360m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 263199, số vào sổ cấp GCN: CH02005, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 08/12/2015 cho ông Trần Văn Bé, ngày 26/07/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận nội dung chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T theo hồ sơ số 002005.CN.001;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 1557, tờ bản đồ số 11, diện tích 5.994,3m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 439156, số vào sổ cấp GCN: CS02688, do

Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 29/11/2019 cho bà Nguyễn Thị Kim T;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 478, tờ bản đồ số 11, diện tích 9.598,4m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 439769, số vào sổ cấp GCN: CH02706, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16/01/2020, nội dung chuyển nhượng ngày 18/02/2020 cho ông Nguyễn Thanh Xuân, ngày 18/02/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận nội dung chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T theo hồ sơ số 00119.CN.001;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 479, tờ bản đồ số 11, diện tích 17.686,3m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 439768, số vào sổ cấp GCN: CH02707, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16/01/2020 cho ông Nguyễn Thanh Xuân, ngày 18/02/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận nội dung chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T theo hồ sơ số 00119.CN.001.

Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, NLQ1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của bà Nguyễn Thị Kim T đến khi thanh toán toàn bộ nợ.

5. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Ngày 13/12/2022 của bà T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không phạt cọc, chỉ trả cọc và hỗ trợ 50.000.000 cho bà H. Đối với yêu cầu của Ngân hàng xin giảm lãi phạt và xin trả tiền và rút tài sản 03 lần là quyền sử dụng đất ra tại thửa 476, 477, 478, 479, 1556, 1557 là 3.500.000.000 đồng; lần 2 tại thửa 82, 84, 85, 86; lần 3 tại thửa 483, 482, 1355.

*Ngày 12/12/2022 bà H kháng cáo yêu cầu xét xử tiếp tục buộc bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì trên đất có mồ mã ông bà.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu.
- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Công thương vẫn giữ nguyên yêu cầu.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, tại phiên tòa, các bên xác định có thỏa thuận cọc để bà H nhận chuyển nhượng đất của bà T, nhưng do đất đang thế chấp ngân hàng nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng, do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H. Đối với yêu cầu bà T, do khi thỏa thuận cọc các bên không xác định phạt cọc nên không có cơ sở phạt cọc, chỉ buộc bà T trả cọc cho bà H, ghi nhận bà T hỗ trợ bà H 50.000.000 đồng, đồng thời, buộc bà T phải bồi hoàn chi phí xây dựng trên đất theo giá đã định cho bà H. Đối với quyết định về buộc bà T trả nợ cho Ngân hàng đề nghị giữ nguyên do kháng cáo bà T xin giảm lãi là không có cơ sở, Ngân hàng không thống nhất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Việc vắng mặt ông Phương và ông Bằng, xét thấy, hai ông chỉ là người ở nhờ trên đất của bà H, thực tế hiện ông Phương không có ở trên đất và không có kháng cáo nên không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo cũng như quyền lợi, nghĩa vụ của hai ông. Vì vậy, tiến hành xét xử vắng mặt hai ông theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà H:

Qua tranh tụng tại phiên tòa hôm nay đối cNLQ1_1 với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định: ngày 20/02/2019, giữa bà H và bà T có ký kết hợp đồng đặt cọc, theo đó bà T nhận cọc 100.000.000 đồng và cam kết chuyển quyền sử dụng đất cho bà H diện tích đất thực tế qua đo đạc 861,3m², thuộc thửa 1380, tờ bản đồ số 11, đất ở tại nông thôn, tọa lạc hiện nay tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ do bà T đứng tên, tuy nhiên, phần đất này bà T đã thế chấp cho Ngân hàng Công thương Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 17.078.074/AT/HĐTC ngày 28/11/2017 để đảm bảo cho khoản vay theo các Hợp đồng cho vay hạn mức số 20.104.24/AT/2020-HĐCVHM/NHCT820 ngày 03/11/2020 và Hợp đồng cho vay số 20.104.031/AT/2020-HĐCV/NHCT820 ngày 11/11/2020, bà T biết đất mình đang thế chấp Ngân hàng mà lại giao kết cọc và đảm bảo chuyển quyền sử dụng cho bà H là không đúng, không thể thực hiện giao dịch được, mặt khác, giữa các bên chỉ mới thỏa thuận giao dịch cọc, chưa giao dịch

và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên yêu cầu của bà H buộc bà T phải thực hiện việc chuyển nhượng đất là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của bà T:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi tranh chấp hòa giải ở cơ sở và đơn khởi kiện bà H có yêu cầu bà T trả lại cọc và bồi thường, nếu không trả cọc và bồi thường thì phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (bút lứt 25, 63), do hợp đồng chuyển nhượng là không thể thực hiện và dù bà T cho rằng nếu bà H trả thêm 100.000.000 đồng thì sẽ giải chấp phần đất này để ký chuyển nhượng, tuy nhiên, số nợ bà T đối với Ngân hàng khoảng hơn 07 tỷ đồng và còn rất nhiều phần đất bà T đem thế chấp nên không thể thực hiện việc giải chấp chỉ phần đất này để ký chuyển nhượng cho bà H, do đó, có lỗi bà T nên bà T phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự dù các bên không thỏa thuận trong hợp đồng. Bên cạnh đó, phía bà H cũng có lỗi khi giao dịch nhận chuyển nhượng đất lại không xem xét giấy đất có đang thế chấp ngân hàng hay không, các bên thỏa thuận tháng 7/2019 bà H sẽ giao cho bà T 100.000.000 đồng nhưng bà H không thực hiện với lý do bà T không làm bằng khoán sang tên cho bà nhưng tại thỏa thuận cọc thì các bên thỏa thuận tháng 02/2020 thì bà T mới làm bằng khoán cho bà H, do đó, bà H cũng có lỗi một phần nên bà T chỉ phải trả 50% tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng cho bà H là phù hợp. Do đó, kháng cáo của bà T là có cơ sở chấp nhận một phần. Đối với giá trị tài sản trên đất bà H xây dựng giữ nguyên án sơ thẩm quyết định, trừ phần mộ giá trị 4.361.000 đồng không tính vào buộc bà T phải trả. Tổng cộng bà T phải trả cho bà H: 100.000.000 đồng tiền cọc, 50.000.000 đồng phạt cọc, giá trị tài sản 102.454.039 đồng = 252.454.039 đồng.

[3.2] Đối với kháng cáo của bà H yêu cầu Ngân hàng giảm lãi và rút tài sản 03 lần, xét thấy, phía Ngân hàng không thống nhất, quá trình giao dịch vay tiền thì bà T thống nhất lãi suất Ngân hàng đưa ra nên việc tính lãi của Ngân hàng là đúng nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của bà T.

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp một phần. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và buộc bà T trả cọc 100% cọc là chưa phù hợp nên sửa lại phần này, đối với quyết định trả cọc, trả lại giá trị tài sản trả cho bà H và yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là đúng nên giữ nguyên.

[5] Về chi phí tố tụng: Bà H được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên bà T phải chịu, giữ nguyên quyết định như án sơ thẩm.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn bà H được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên bà T phải chịu trên số tiền trả cho bà H 252.454.039 đồng. Bà H phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu bà T trả mà không được chấp nhận: phạt cọc 100.000.000 đồng (chỉ được chấp nhận 50.000.000 đồng), tiền giá trị nhà yêu cầu 160.668.000 đồng (chỉ được chấp nhận 102.454.039 đồng)

[6.2] Án phí phúc thẩm: Bà H không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên phải chịu. Bà T được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Khoản 2 Điều 328, Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 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:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T.

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 141/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H.

1.1 Hủy “giấy nhận cọc bán đất đề ngày 20/02/2019” giữa bà Nguyễn Thị Thanh H với bà Nguyễn Thị Kim T. Buộc bà Nguyễn Thị Kim T có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền 252.454.039 đồng (Hai trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi bốn ngàn, không trăm ba mươi chín đồng), bao gồm 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tiền cọc, 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) tiền phạt cọc và 102.454.039 đồng (Một trăm lẻ hai triệu bốn trăm năm mươi bốn ngàn không trăm ba mươi chín đồng) tiền bồi thường nhà, vật kiến trúc trên đất.

1.2 Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án bà Nguyễn Thị Thanh H (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án bà Nguyễn Thị Kim T còn phải

chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3 Bà Nguyễn Thị Thanh H, ông NLQ2, NLQ3 có trách nhiệm di dời 04 (bốn) phần hài cốt của gia đình để giao trả cho bà Nguyễn Thị Kim T phần đất diện tích đo đạc thực tế là 861,3m², thuộc thửa 1380, tờ bản đồ số 11, đất ở tại nông thôn, tọa lạc hiện nay tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Trích đo địa chính số 2808.2022 ngày 31/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, thành phố Cần Thơ.

2. Giữ nguyên Quyết định của bản án sơ thẩm đối với yêu cầu của Ngân hàng Công thương Việt Nam về số tiền nợ gốc và lãi mà bà T còn phải trả cho Ngân hàng và việc phát mãi các tài sản đảm bảo thi hành án trong trường hợp bà T không trả được nợ.

3. Về chi phí tố tụng: Giữ nguyên như án sơ thẩm.

4. Về án phí:

4.1 Dân sự sơ thẩm:

-Bà H phải chịu 5.410.000 đồng (Năm triệu bốn trăm mười nghìn đồng). tiền, được khấu trừ 6.500.000 đồng (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai thu số 015447 ngày 14/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Bà Nguyễn Thị Thanh H được nhận lại 1.090.000 đồng

-Bà T phải chịu 12.622.700 đồng (Mười hai triệu sáu trăm hai mươi hai ngàn bảy trăm đồng). Ngoài ra bà T còn phải chịu án phí đối với số tiền trả cho Ngân hàng là 116.533.000 đồng (Một trăm mười sáu triệu năm trăm ba mươi ba nghìn đồng).

- NLQ1 được nhận lại 57.957.000 đồng (Năm mươi bảy triệu chín trăm năm mươi bảy nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005498 ngày 30/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ

4.2 Dân sự phúc thẩm:

-Bà H phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án đã nộp theo biên lai thu số 0005895 ngày 12/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

-Bà T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án đã nộp theo biên lai thu số 0005899 ngày 13/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND TPCT;
- TAND H. T;
- Chi Cục THADS H. T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Hà Thị Phương Thanh