

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 126/2023/DS-PT

Ngày: 31-5-2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín
dụng và hợp đồng đặt cọc chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên.

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Tấn.

Bà Trần Thị Chơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Vũ Tường Ninh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 09/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 60/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ngân hàng TMCP S (S);

Địa chỉ: Số B N, phường H, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D. Chức vụ: Tổng giám đốc. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Tăng Ngọc M. Chức vụ: Phó phòng kiểm soát rủi ro Ngân hàng TMCP S (S) - Chi nhánh P. Có đơn xin vắng mặt.

1.2. Ông Phan Văn T, sinh năm 1966; Có mặt.

Địa chỉ: Số B Đ, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T: Ông Đỗ Thanh T1, sinh năm 1989; Có mặt.

Địa chỉ: Lô C, đường Q, khu dân cư H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Tấn M1, sinh năm 1982; Có đơn xin vắng mặt.

2.2. Bà Trần Kim T2, sinh năm 1987; Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số I đường T, tổ H, khu phố F, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Kim T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn Ngân hàng TMCP S trình bày:

Ngày 14/01/2021, ông Phan Tấn M1 và bà Trần Kim T2 có ký Hợp đồng tín dụng và các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP S (S) - Phòng G - Chi nhánh P. Hạn mức cấp tín dụng: 1.200.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng. Lãi suất cho vay: 10 % /năm, ngày trả lãi vào ngày 15 hàng tháng. Dư nợ tạm tính đến ngày 28/10/2021 là 1.200.000.000 đồng.

Biện pháp bảo đảm quyền sử dụng đất số: CE310203, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 13/10/2016 cho ông Phan Tấn M1 và bà Trần Kim T2 theo hợp đồng chuyển nhượng số 5496 quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01/6/2017 tại Văn phòng C, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Kiên Giang xác nhận ngày 03/8/2017.

Trong quá trình vay vốn vợ chồng ông Phan Tấn M1 và bà Trần Kim T2 đã thanh toán tiền lãi đầy đủ cho Ngân hàng, tuy nhiên đến ngày 15/8/2021 ông Phan Tấn M1, bà Trần Kim T2 không thanh toán. Qua nhiều lần làm việc nhắc nhở tạo điều kiện về mặt thời gian để khách hàng thanh toán lãi đúng hạn, nhưng khách hàng vẫn không thanh toán đúng hạn và khách hàng đã vi phạm các điều khoản của hợp đồng, nên đã chuyển toàn bộ số nợ vay sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 27/3/2022, ông M1 và bà T2 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 1.318.152.970 đồng, trong đó nợ gốc là 1.200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 102.090.020 đồng, nợ lãi phạt là 16.062.950 đồng. Nay yêu cầu ông M1 và bà T2 phải thanh toán dứt điểm một lần đủ số tiền 1.318.152.970 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh tiếp theo đến khi thanh toán dứt điểm toàn bộ số nợ. Trường hợp không trả được nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ông M1, bà T2 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Văn T trình bày:

Ngày 03/7/2020 ông Phan Văn T với vợ chồng ông Phan Tấn M1, bà Trần Kim T2 có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 365, tờ bản đồ số 2, diện tích 206,9m², tọa lạc tại ấp

S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE310203 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 13/10/2016 cho ông Phan Tấn M1 và bà Trần Kim T2, với số tiền đặt cọc là 4,5 tỷ đồng, ông M1 và bà T2 cam kết sau 90 ngày, hai bên sẽ đến Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến ngày hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông M1, bà T2 không đồng ý ký hợp đồng mà cố tình tránh né. Sau này thì ông T mới biết quyền sử dụng đất nêu trên và tài sản gắn liền với đất ông M1 và bà T2 đã thế chấp tại Ngân hàng từ năm 2019 để vay tiền.

Nay ông Phan Văn T yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc giữa ông Phan Văn T với ông Phan Tấn M1, bà Trần Kim T2 ngày 03/7/2020, buộc ông M1 và bà T2 trả cho ông T số tiền đặt cọc 4,5 tỷ đồng và tiền phạt cọc 4,5 tỷ đồng, theo như thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Tấn M1 và bà Trần Kim T2 trình bày:

Việc ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và số nợ chưa thanh toán như đại diện Ngân hàng TMCP S (S) trình bày. Ông M1, bà T2 thống nhất theo yêu cầu của Ngân hàng S.

Đối với ý kiến của nguyên đơn ông Phan Văn T: Vợ chồng ông M1, bà T2 thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 03/7/2020 chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông T trình bày, thực tế trước đây bà T2 có nợ ông T số tiền nợ gốc 03 tỷ đồng đến ngày 03/7/2020 ông T cộng nợ gốc và lãi nên số tiền lên đến 4.500.000.000 đồng, để làm tin nên hai bên ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nhà và đất cho ông T, thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 2, diện tích 206,9m², toạ lạc tại ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Trước thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì ông, bà đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho Ngân hàng S để vay tiền, sự việc này ông T cũng biết và ông T nói ký hợp đồng này để làm tin, ông T cho vợ chồng ông, bà thời gian 06 tháng để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, để ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông T, nếu đến hạn mà chưa chuộc được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các ông, bà sẽ thoả thuận lại với nhau về việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay ông, bà yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc do vợ chồng ông, bà và ông T xác lập ngày 03/7/2020, ông, bà đồng ý trả số tiền đặt cọc 4,5 tỷ đồng và tiền phạt cọc 4,5 tỷ đồng, tổng cộng là 09 tỷ đồng cho ông T. Tuy nhiên hiện ông, bà không có tiền nên số tiền này xin trả dần cho ông T.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 09/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 92, 147, 165, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 292, Điều 298, 299, 301, 317, 323, 328, 463, 466, 468 và khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Điều 7, 8, 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Khoản 2 Điều 26 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP S (S)** về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông **Phan Tấn M1** và bà **Trần Kim T2**.

- Buộc ông **Phan Tấn M1** và bà **Trần Kim T2** phải có nghĩa vụ liên đới trả cho **Ngân hàng TMCP S (S)** tổng số tiền gốc và tiền lãi là **1.433.888.125 đồng** (Một tỷ bốn trăm ba mươi ba triệu tám trăm tám mươi tám nghìn một trăm hai mươi lăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (Ngày 10/11/2022) cho đến khi thi hành án xong, vợ chồng ông **Phan Tấn M1** và bà **Trần Kim T2** còn phải liên đới trả cho **Ngân hàng TMCP S** khoản tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng số 202125959614 ngày 14/01/2021 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 10/8/2021, nhưng phải phù hợp quy định pháp luật.

Trường hợp ông **Phan Tấn M1** và bà **Trần Kim T2** không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ số tiền gốc và tiền lãi nêu trên, thì **Ngân hàng TMCP S** có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 202125959614A ngày 14/01/2021, đối với quyền sử dụng đất diện tích 206,9m², thuộc thửa 365, tờ bản đồ số 2, Tọa lạc tại **ấp S, xã D, thành phố P, Kiên Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** cấp ngày 13/10/2016 đăng ký biến động cho ông **M1**, bà **T2** ngày 03/8/2017.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phan Văn T** đối với ông **Phan Tấn M1** và bà **Trần Kim T2** về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Ghi nhận sự tự nguyện hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông **Phan Văn T** với ông **Phan Tấn M1**, bà **Trần Kim T2** ngày 03/7/2020.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông **Phan Tấn M1** và bà **Trần Kim T2** có nghĩa vụ liên đới trả cho ông **Phan Văn T** tổng số tiền đặt cọc và phạt cọc là 9.000.000.000 đồng (*chín tỷ đồng*). Ông **Phan Văn T** có nghĩa vụ giao trả cho ông **Phan Tấn M1** và bà **Trần Kim T2** quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất diện tích 206,9m², thuộc thửa 365, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp S, xã D, thành phố P, Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 13/10/2016 đăng ký biến động cho ông M1, bà T2 ngày 03/8/2017, theo biên bản xem xét, thẩm định chỗ ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 21/11/2022, bị đơn bà Trần Kim T2 có đơn kháng cáo trong hạn luật định với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà và ông M1, bà không đồng ý trả tiền đặt cọc và phạt cọc số tiền 09 tỷ đồng (Chín tỷ đồng) cho ông Phan Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Phía nguyên đơn ông Phan Văn T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không có kháng cáo và yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 09/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn bà Trần Kim T2 thay đổi nội dung đơn kháng cáo, bà T2 chỉ đồng ý trả cho ông T số tiền đặt cọc là 4,5 tỷ đồng, không đồng ý trả tiền phạt cọc cho ông T 4,5 tỷ đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tại phiên tòa phát biểu:

- Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự, từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà Trần Kim T2, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 09/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng buộc bà T2, ông M1 liên đới trả cho ông T số tiền đặt cọc là 4,5 tỷ đồng và buộc các bên đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đương sự, đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn bà **Trần Kim T2** về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm **Ngân hàng TMCP S (S)** và ông **Phan Tấn M1** vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] **Ngân hàng TMCP S (S)** khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông **Phan Tấn M1**, bà **Trần Kim T2** trả cho **Ngân hàng TMCP S (S)** số tiền vay gốc và lãi tổng cộng là 1.433.888.125 đồng.

Đối với hợp đồng tín dụng giữa **Ngân hàng TMCP S (S)** với vợ chồng ông **Phan Tấn M1**, bà **Trần Kim T2** nói trên: Sau khi xét xử sơ thẩm các bên đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật, theo đó vợ chồng ông **M1**, bà **T2** phải có nghĩa vụ trả cho **Ngân hàng TMCP S (S)** số tiền tổng cộng là 1.433.888.125 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi thi hành xong theo lãi suất thỏa thuận ghi trong hợp đồng tín dụng.

[2.2] Vào ngày 03/7/2020 ông **Phan Văn T** với vợ chồng ông **Phan Tấn M1**, bà **Trần Kim T2** có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 365, tờ bản đồ số 2, diện tích 206,9m², tọa lạc tại **ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE310203 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** cấp ngày 13/10/2016 cho ông **Phan Tấn M1** và bà **Trần Kim T2**, với số tiền đặt cọc là 4,5 tỷ đồng. Nay ông **T** yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/7/2020 giữa ông **T** với ông **M1**, bà **T2**, buộc ông **M1** và bà **T2** trả cho ông **T** số tiền đặt cọc 4,5 tỷ đồng và tiền phạt cọc 4,5 tỷ đồng theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Lý do phần đất này ông **M1**, bà **T2** đã thế chấp cho **Ngân hàng TMCP S (S)** để vay tiền năm 2019 nên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất nói trên được. Bà **T2** chỉ đồng ý trả lại cho ông **T** tiền đặt cọc là 4,5 tỷ đồng, không đồng ý trả tiền phạt cọc 4,5 tỷ đồng như trong hợp đồng đặt cọc.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà **T2**:

[3.1] Xét số tiền đặt cọc 4,5 tỷ đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông **M1**, bà **T2** và ông **T** đều thống nhất xác định, các bên có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 03/7/2020 diện tích 206,9 m², thuộc thửa 365, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại **ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** cấp ngày 13/10/2016 đăng ký biến động cho ông **M1**, bà **T2** ngày 03/8/2017.

Sau khi ký hợp đồng bà T2 đã giao nhà, đất cho ông T quản lý, sử dụng nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định, vì khi thực hiện giao dịch giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất bà T2, ông M1 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S nên hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 123 và khoản 1, 2 Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định: “1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu; 2. Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được”.

Đối chiếu với hợp đồng đặt cọc, tại thời điểm ký kết, bên nhận đặt cọc ông Phan Tấn M1 và bà Trần Kim T2 vi phạm vào điểm c, khoản 5.1, Điều 5 của Hợp đồng, tại thời điểm giao kết hợp đồng là ngày 03/7/2020 thì quyền sử dụng đất thửa đất CE 310203, thửa số 365, tờ bản đồ số 2, có diện tích 206,9m², đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S chi nhánh P, phòng G, huyện P (nay là phường A, thành phố P), tỉnh Kiên Giang, theo hồ sơ số 112620.TC.003 ngày 30/01/2019. Bên đặt cọc là ông Phan Văn T vi phạm vào điểm b, khoản 5.2, Điều 5 của Hợp đồng. Thực tế tại thời điểm giao kết quyền sử dụng đất thửa đất CE 310203, thửa số 365 tờ bản đồ số 2 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S (S), ông T không trực tiếp xem bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại phiên tòa ông T cho rằng là ông chỉ xem bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T2 đưa, ngược lại bà T2 cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc bà T2 có nói với ông T là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên bà đã thế chấp ở Ngân hàng TMCP S (S) để vay tiền nhưng ông T không có ý kiến gì và ông T đồng ý ký hợp đồng đặt cọc, ngoài ra bà T2 còn trình bày là tại thời điểm hai bên làm hợp đồng đặt cọc trước đây bà T2 có làm ăn với ông T và có nợ ông T 3 tỷ đồng, sau đó ông T tính lãi và cộng vào tiền gốc chưa đủ 4,5 tỷ nên ông T có đưa thêm cho bà T2 200 triệu đồng để đủ số tiền 4,5 tỷ đồng như trong hợp đồng đặt cọc, nhưng tại phiên tòa ông T không thừa nhận điều này nhưng bà T2 vẫn đồng ý là bà đã nhận tiền cọc của ông T là 4,5 tỷ đồng. Vì vậy, ông T buộc phải biết và phải tự chịu trách nhiệm về việc thiếu kiểm tra này của mình.

Trong trường hợp này các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận do các bên biết rõ tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng. Mặc khác tài sản và đất nói trên có giá trị thấp hơn số tiền thỏa thuận chuyển nhượng nên bà T2, ông M1 không phải bồi thường cho ông T. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bà T2 tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ nên hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc ông M1 bà T2 có trách nhiệm trả cho ông T số tiền đặt cọc là 4,5 tỷ đồng. Ông T có nghĩa vụ giao trả lại quyền sử dụng đất diện tích 206,9m², tọa lạc tại ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang nói trên và tài sản gắn liền với đất cho ông M1, bà T2 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.2] Xét sự tự nguyện của bà T2, ông M1 tại cấp sơ thẩm ông, bà đồng ý trả cho ông T số đặt cọc là 4,5 tỷ đồng tiền phạt cọc và 4,5 tỷ đồng, nhưng sau khi xét xử sơ thẩm bà T2 kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm bà T2 chỉ đồng ý trả cho ông T số tiền đặt cọc là 4,5 tỷ đồng và không đồng ý trả tiền phạt cọc là 4,5 tỷ đồng. Nay hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của bà T2 sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà T2 trả cho ông T số tiền đặt cọc là 4.500.000.000 đồng, không buộc bà T2, ông M1 trả tiền phạt cọc 4.500.000.000 đồng như nhận định ở nội dung trên. Do đó, cấp sơ thẩm không có lỗi khi bản án sơ thẩm nói trên bị sửa.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Trần Kim T2, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[4]. Chi phí định giá tài sản: Chi phí định giá theo hóa đơn số 00000723 ngày 22/6/2022 là 6.600.000 đồng do ông Phan Văn T đã nộp. Căn cứ Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự: Mỗi bên phải chịu một nửa, buộc ông Phan Tấn M1 và bà Trần Kim T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phan Văn T số tiền 3.300.000 đồng.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Phan Tấn M1 và bà Trần Kim T2 phải chịu án phí có giá ngạch đối với tổng số tiền phải trả cho Ngân hàng TMCP S (S) và ông Phan Văn T được tính như sau: $\{[5.933.888.125 \text{ đồng} = 112.000.000 \text{ đồng} + (1.933.888.125 \text{ đồng} \times 0,1\%)] \text{ Phần vượt của } 04 \text{ tỷ đồng}\} = 113.933.888 \text{ đồng}$.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP S (S) số tiền là 24.846.285 đồng.

- Ông Phan Văn T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền phạt cọc không được chấp nhận 4,5 tỷ đồng được tính như sau: $\{[4.000.000.000 \text{ đồng} = 112.000.000 \text{ đồng} + (500.000.000 \text{ đồng} \times 0,1\%)] \text{ Phần vượt quá } 04 \text{ tỷ đồng}\} = 112.500.000 \text{ đồng}$.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà T2 được chấp nhận nên bà Trần Kim T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 123, khoản 2 Điều 292, Điều 298, 299, 301, 317, 323, 328, 408, 463, 466, 468 và khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Điều 7, 8, 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

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.

- Chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà **Trần Kim T2**.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP S (S)** về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông **Phan Tấn M1** và bà **Trần Kim T2**.

- Buộc ông **Phan Tấn M1** và bà **Trần Kim T2** phải có nghĩa vụ trả cho **Ngân hàng TMCP S (S)** tổng số tiền gốc và tiền lãi là 1.433.888.125 đồng (*Một tỷ bốn trăm ba mươi ba triệu tám trăm tám mươi tám nghìn một trăm hai mươi lăm đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/11/2022) cho đến khi thi hành án xong, vợ chồng ông **Phan Tấn M1** và bà **Trần Kim T2** còn phải trả cho **Ngân hàng TMCP S (S)** khoản tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng số 202125959614 ngày 14/01/2021 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 10/8/2021, nhưng phải phù hợp quy định pháp luật.

Trường hợp ông **Phan Tấn M1** và bà **Trần Kim T2** không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ số tiền gốc và tiền lãi nêu trên, thì **Ngân hàng TMCP S** có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 202125959614A ngày 14/01/2021, đối với quyền sử dụng đất diện tích 206,9m², thuộc thửa 365, tờ bản đồ số 2, Tọa lạc tại **ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** cấp ngày 13/10/2016 đăng ký biến động cho ông **Phan Tấn M1**, bà **Trần Kim T2** ngày 03/8/2017.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Phan Văn T** đối với ông **Phan Tấn M1** và bà **Trần Kim T2** về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa ông **Phan Văn T** với ông **Phan Tấn M1**, bà **Trần Kim T2** ngày 03/7/2020 vô hiệu.

- Buộc ông **Phan Tấn M1** và bà **Trần Kim T2** có nghĩa vụ trả cho ông **Phan Văn T** tổng số tiền đặt cọc là 4.500.000.000 đồng (*Bốn tỷ năm trăm triệu đồng*). Ông **Phan Văn T** có nghĩa vụ giao trả cho ông **Phan Tấn M1** và bà **Trần Kim T2** quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 206,9m², thuộc

thửa 365, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp S, xã D, thành phố P, Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 13/10/2016 đăng ký biến động cho ông Phan Tấn M1, bà Trần Kim T2 ngày 03/8/2017, theo biên bản xem xét, thẩm định chỗ ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về chi phí định giá tài sản: Buộc ông Phan Tấn M1 và bà Trần Kim T2 có nghĩa vụ hoàn trả chi phí định giá tài sản cho ông Phan Văn T số tiền 3.300.000 đồng (Ba triệu ba trăm nghìn đồng).

- Về án phí sơ thẩm:

Buộc ông Phan Tấn M1 và bà Trần Kim T2 phải chịu án phí có giá ngạch là 113.933.888 đồng (Một trăm mười ba triệu chín trăm ba mươi ba nghìn tám trăm tám mươi tám đồng).

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP S số tiền 24.846.285 đồng (Hai mươi bốn triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn hai trăm tám mươi lăm đồng) theo biên lai thu tiền số 0004329 ngày 27/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Ông Phan Văn T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 112.500.000 đồng (Một trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng). Được khấu trừ số tiền 58.500.000 đồng (Năm mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0007763 ngày 30/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Kim T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà T2 được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000786 ngày 06/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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 sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp Phú Quốc;
- THA dân sự Tp Phú Quốc;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

Nguyễn Thị Nhiên