

Bản án số: 457/2024/DS-PT
Ngày: 21-5-2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc mua bán nhà và hợp đồng
vay tài sản

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 tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thuận

Các Thẩm phán:

1/ Bà Phạm Thị Thu Hải

2/ Bà Lê Hải Vân

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết – 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:* Nguyễn Thị Như Khương - Kiểm Sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 4 và ngày 21 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa
án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án
thụ lý số 472/DS-PT ngày 16 tháng 10 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp
đồng đặt cọc mua bán nhà và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 371/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm
2023 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 962/2024/QĐ-PT
ngày 28/02/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 3663/2024/QĐ-PT ngày
tháng 26 tháng 3 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số
3725/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông A, năm sinh 1980;

Địa chỉ: Phường O, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông B, năm sinh 1975 (có
mặt)

Địa chỉ: Phường O, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 22 tháng 3 năm 2012.

2. Bị đơn:

2.1 Bà L, năm sinh 1964 (có mặt)

2.2 Ông T, năm sinh 1964 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà L: Ông K, sinh năm: 1986; Địa chỉ: thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà L: Ông V - Luật sư Công ty L; Địa chỉ: phường P, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Ngân hàng Q;

Trụ sở: phường C, quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông H, năm sinh 1965; Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện hợp pháp: Ông T, năm sinh 1992 (có mặt); Ông K2, năm sinh 1998 (có mặt); bà Đ (vắng mặt); ông H (vắng mặt). Cùng địa chỉ: quận F, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền số 014439.24 ngày 16 tháng 01 năm 2024.

3.2 Bà Q, năm sinh 1969 (xin vắng mặt)

3.3 Ông V, năm sinh 1981 (xin vắng mặt)

3.4 Bà L2, năm sinh 1986 (xin vắng mặt)

3.5 Bà H (xin vắng mặt)

3.6 Bà P (xin vắng mặt)

3.7 Bà U, năm sinh 1990 (vắng mặt)

3.8 Ông N, năm sinh 1992 (xin vắng mặt)

3.9 Bà V, năm sinh 1983 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà L – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/11/2012 của Ông A và trong quá trình giải quyết vụ án có Ông B là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 12/11/2010, Ông A ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số Phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với vợ chồng Bà L, Ông T với giá 8.000.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, ông A thanh toán cho vợ chồng Bà L 6.000.000.000 đồng, hẹn sau 30 ngày kể từ ngày nhận tiền cọc sẽ thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà và vợ chồng Bà L có trách nhiệm tắt toán khoản vay để lấy bản chính giấy tờ nhà tại Ngân hàng Q (viết tắt Ngân hàng) trước khi công chứng. Quá thời hạn thỏa thuận vợ chồng Bà L không cung cấp được bản chính giấy tờ nhà dẫn đến không thực hiện hợp đồng mua bán nhà theo thỏa thuận. Sự việc trên gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông A nên ông A khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa ông A với vợ chồng Bà L và vợ chồng Bà L có trách nhiệm hoàn trả số tiền 6.000.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 12/11/2010 đến ngày xét xử theo mức lãi suất 1,5%/tháng.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 15/10/2013 của Ngân hàng Q và trong quá trình giải quyết vụ án có bà L3, bà P và ông H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 29/6/2010, Ngân hàng với vợ chồng Bà L ký hợp đồng tín dụng số 0323/HĐTD-VIB301/10, theo đó Ngân hàng cho vợ chồng Bà L vay số tiền 7.000.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất 17%/năm. Ngân hàng đã giải ngân cho vợ chồng Bà L số tiền trên theo khế ước nhận nợ số 0323/KUNN1-VIB601/10 ngày 29/6/2010. Để đảm bảo cho khoản vay, Ngân hàng với vợ chồng Bà L ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 0323/HĐTC-VIB601/10 ngày 15/7/2010 và tài sản bảo đảm là nhà đất Phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00227 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 14/7/2010. Thực hiện hợp đồng vợ chồng Bà L đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền 4.549.183.401 đồng, trong đó tiền vốn gốc 1.576.800.000 đồng và tiền lãi 2.972.383.401 đồng rồi ngưng, không tiếp tục thanh toán. Do vợ chồng Bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ngày 13/11/2012 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc sang nợ quá hạn và tính đến ngày 18/8/2023, vợ chồng Bà L còn nợ Ngân hàng số tiền vốn 5.423.200.000 đồng, tiền nợ lãi 15.240.547.033 đồng. Ngân hàng yêu cầu vợ

chồng Bà L có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số nợ trên và tiếp tục trả tiền lãi cho đến ngày thanh toán xong. Trường hợp vợ chồng Bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đủ, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất Phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Bà L và ông T để thu hồi nợ.

Bị đơn Bà L trình bày:

Vào năm 2010, bà đến Ngân hàng để làm thủ tục vay tiền thì quen biết ông A là cán bộ kinh doanh, vì cần tiền nên ông A hứa sẽ làm nhanh thủ tục nên vợ chồng bà hoàn toàn tin tưởng. Ông A có đưa cho vợ chồng bà ký nhiều giấy tờ nói là thủ tục vay nên vợ chồng bà không hề ngần ngại trước một tập giấy tờ rất dày và ông A lật góc để vợ chồng bà ký vào. Sau khi ông A khởi kiện tại Tòa án thì vợ chồng bà mới biết có ký hợp đồng đặt cọc bán nhà Phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông A. Bà L khẳng định ngày 12/11/2010, vợ chồng bà không ký hợp đồng đặt cọc bán nhà đất nêu trên cho ông A nên vợ chồng bà cũng không nhận tiền đặt cọc mua nhà của ông A. Ông A khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua nhà ngày 12/11/2010 với vợ chồng bà, buộc vợ chồng bà có trách nhiệm hoàn trả số tiền 6.000.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 12/11/2010 đến ngày xét xử theo mức lãi suất 1,5%/tháng thì bà không đồng ý.

Do có nhu cầu cần vay tiền, ngày 29/6/2010 vợ chồng bà ký với Ngân hàng hợp đồng tín dụng số 0323/HĐTD-VIB601/10 để vay số tiền 7.000.000.000 đồng với thời hạn 120 tháng, mục đích vay là thanh toán tiền mua nhà với lãi suất được áp dụng tại thời điểm giải ngân và Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay. Để đảm bảo khoản vay trên, ngày 15/7/2010 vợ chồng bà và Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 0323/HĐTC-VIB601/10 để thế chấp nhà đất Phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, vợ chồng bà hiện không còn nợ khoản tiền trên vì Ngân hàng đã tự động trừ đi số tiền trong tài khoản của bà. Ngân hàng yêu cầu vợ chồng bà có trách nhiệm thanh toán tiền nợ vốn và tiền lãi tạm tính đến ngày xét xử, trường hợp vợ chồng bà không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì bà không đồng ý.

Bị đơn Ông T trình bày:

Do những việc liên quan tới tiền bạc đều do vợ ông là Bà L thực hiện và ông không nắm được các vấn đề này nên ông T xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Bà V, Bà U, Bà L2, Bà P, Bà Q, Bà H, Ông V và Ông N trình bày:

Các ông/bà chỉ là những người cư trú tại căn nhà trên, không có đóng góp công sức, tiền để mua hay xây dựng. Còn việc tranh chấp giữa ông A với vợ chồng Bà L và giữa Ngân hàng với vợ chồng Bà L thì các ông/bà không có ý kiến và yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Ông B là người đại diện theo ủy quyền của ông A rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Không yêu cầu Bà L và ông T trả tiền lãi tạm tính từ ngày 12/11/2010 đến ngày xét xử theo mức lãi suất 1,5%/tháng. Giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 12/11/2010 và Bà L, ông T có trách nhiệm hoàn trả số tiền ông A đã đặt cọc 6.000.000.000 đồng.

Bà L3, bà P và ông H là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng yêu cầu vợ chồng Bà L thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 18/8/2023 là 19.086.947.033 đồng, trong đó tiền nợ vốn 5.423.200.000 đồng, tiền lãi 15.240.547.033 đồng và thanh toán một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp vợ chồng Bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đủ, Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất Phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Bà L và ông T để thu hồi nợ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 371/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông A.

1.1 Hủy hợp đồng đặt cọc mua nhà ngày 12 tháng 11 năm 2010 giữa Ông A với Bà L và Ông T.

1.2 Buộc Bà L và Ông T thanh toán cho Ông A số tiền 6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 và Điều

468 của Bộ luật dân sự năm 2015. Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện buộc Bà L và Ông T trả tiền lãi tạm tính từ ngày 12 tháng 11 năm 2010 đến ngày xét xử theo mức lãi suất 1,5%/tháng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Q.

3.1. Buộc Bà L và Ông T thanh toán cho Ngân hàng Q số tiền 19.086.947.033 (Mười chín tỷ không trăm tám mươi sáu triệu chín trăm bốn mươi bảy nghìn không trăm ba mươi ba) đồng, trong đó: Tiền vốn gốc 5.423.200.000 (Năm tỷ bốn trăm hai mươi ba triệu hai trăm nghìn) đồng và tiền lãi 15.240.547.033 (Mười lăm tỷ hai trăm bốn mươi triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn không trăm ba mươi ba) đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Bà L và Ông T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thi hành án xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng số 0323/HĐTD-VIB601/10 ngày 29 tháng 6 năm 2010, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà Bà L và Ông T phải tiếp tục trả cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3.3. Ngay khi Bà L và Ông T trả hết tiền vốn gốc và tiền lãi cho Ngân hàng Q thì Ngân hàng Q có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH00227 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 14 tháng 7 năm 2010 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 14 (BĐĐC) tọa lạc tại địa chỉ Phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà L và Ông T.

3.4. Trường hợp Bà L và Ông T không thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là nhà và đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 14 (BĐĐC) tọa lạc tại địa chỉ: Phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất, số vào sổ cấp GCN: CH00227 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 14 tháng 7 năm 2010 thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Bà L và Ông T để thu hồi nợ.

3.5. Trường hợp thu hồi tài sản phát mãi còn dư thì trả lại cho Bà L và Ông T theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 0323/HĐTC-VIB601/10 ngày 15 tháng 7 năm 2010 giữa Bà L và Ông T với Ngân hàng Q. Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4.1. Bà L và Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 133.086.947 (Một trăm ba mươi ba triệu không trăm tám mươi sáu nghìn chín trăm bốn mươi bảy) đồng.

4.2. Hoàn lại cho Ông A số tiền tạm ứng án phí 57.495.000.000 (Năm mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AH/2011/01061 ngày 08 tháng 10 năm 2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Hoàn lại cho Ngân hàng Q số tiền tạm ứng án phí 57.413.500 (Năm mươi bảy triệu bốn trăm mười ba nghìn năm trăm) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AD/2012/05687 ngày 29 tháng 10 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 27 tháng 8 năm 2023, bị đơn Bà L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông A và yêu cầu độc lập của Ngân hàng VIB.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà L vẫn giữ nguyên kháng cáo không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A và yêu cầu độc lập của Ngân hàng, yêu cầu hủy án sơ thẩm hoặc sửa bản án bác yêu cầu của nguyên đơn Ông A và yêu cầu độc lập của Ngân hàng Q.

Ông V là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà L đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, hủy án sơ thẩm hoặc sửa án sơ thẩm

theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn Ông A và yêu cầu độc lập của Ngân hàng Q.

Ông B là người đại diện theo ủy quyền của ông A vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 12/11/2010 và Bà L, ông T có trách nhiệm hoàn trả số tiền ông A đã đặt cọc 6.000.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác kháng cáo của phía bên bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông T, ông K2 là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập yêu cầu vợ chồng Bà L thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 18/8/2023 tiền nợ vốn 5.423.200.000 đồng, tiền lãi 15.240.547.033 đồng và thanh toán một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp vợ chồng Bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đủ, Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất Phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Bà L và ông T để thu hồi nợ. Đề nghị Tòa án y Bản án sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: 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 nội dung: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Cấp sơ thẩm khi cộng tổng số tiền gốc và tiền lãi Bà L và ông T phải trả cho Ngân hàng đến ngày 18/8/2023 là không chính xác, tổng số tiền phải là: 5.423.200.000 đồng + 15.240.547.033 đồng = 20.663.747.033 đồng. Xét án phí sơ thẩm, Bản án sơ thẩm tính án phí Bà L và ông T phải chịu là không đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của Bà L, sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của Bà L còn trong hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn qui định tại Điều 273 và Điều 276 Luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng, thời hiệu khởi kiện Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Bà L: Bà L yêu cầu hủy án sơ thẩm hoặc sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn Ông A và yêu cầu độc lập của Ngân hàng Q.

[2.1] Xét ông A yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua nhà ngày 12/11/2010 với vợ chồng Bà L: Bà L cho rằng do có nhu cầu vay tiền nên vợ chồng bà đến Ngân hàng mới quen biết ông A rồi nhờ ông A hướng dẫn làm thủ tục và ông A có đưa một số giấy tờ nói vợ chồng bà ký phía dưới và về sau mới biết trong các giấy tờ mà ông A đưa ký có hợp đồng đặt cọc bán nhà Phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa vợ chồng bà và ông A nhưng thực tế vợ chồng bà không ký hợp đồng đặt cọc bán nhà nêu trên cho ông A. Người đại diện theo ủy quyền của ông A cho rằng tại thời điểm ông A ký hợp đồng đặt cọc mua nhà với vợ chồng Bà L thì nhà đất nêu trên đang được thế chấp tại Ngân hàng và hai bên thỏa thuận vợ chồng Bà L có trách nhiệm hoàn tất thủ tục tất toán khoản vay trong thời hạn hai tháng và sau khi có bản chính giấy tờ nhà thì tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà và để thuận lợi cho việc tất toán khoản vay, ông A đã chuyển số tiền 6.000.000.000 đồng vào số tài khoản của Bà L nhưng vợ chồng Bà L không tất toán dẫn đến hợp đồng mua bán nhà giữa ông A với vợ chồng Bà L không thực hiện được. Hội đồng xét xử xét thấy tại thời điểm ông A với vợ chồng Bà L ký hợp đồng đặt cọc mua nhà ngày 12/11/2010 thì nhà đất Phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đang được vợ chồng Bà L thế chấp tại Ngân hàng. Theo khoản 4 Điều 348 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định nghĩa vụ của bên

thế chấp tài sản “*Không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 349 của Bộ luật này*” và tại khoản 4 Điều 349 của Bộ luật này quy định quyền của bên thế chấp tài sản “*Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý*”. Như vậy, khi thực hiện ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà trên với vợ chồng Bà L thì ông A biết nhà đất đang được thế chấp tại Ngân hàng mà chưa được giải chấp nhưng cũng đồng ý dẫn đến việc mua bán nhà không thành thì ông A là người có lỗi. Vợ chồng Bà L đang thế chấp nhà đất trên tại Ngân hàng nhưng khi thực hiện ký hợp đồng đặt cọc bán nhà cho ông A, không được sự đồng ý của Ngân hàng thì vợ chồng Bà L cũng có lỗi. Ông A và vợ chồng Bà L đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 12/11/2010 bị vô hiệu theo điều cấm của pháp luật. Do đó, ông A yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên là có căn cứ.

[2.2] Xét ông A yêu cầu vợ chồng Bà L hoàn trả 6.000.000.000 đồng: Bà L cho rằng vợ chồng bà không ký hợp đồng đặt cọc bán nhà cho ông A và không nhận 6.000.000.000 đồng nên không đồng ý trả cho ông A. Ông A cho rằng sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông A đã thanh toán cho vợ chồng Bà L 6.000.000.000 đồng thông qua ủy nhiệm chi ngày 13/11/2010 tại Ngân hàng và Bà L xác nhận đã nhận đủ tiền ở mặt sau của hợp đồng. Hội đồng xét xử xét thấy tại dòng thứ 1 đến dòng thứ 4 tính từ dưới lên trang 4 và tại dòng thứ 1 đến dòng thứ 3 tính từ trên xuống trang 5 Bản án số 546/2021/DS-PT ngày 28/6/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện lời trình bày của Ngân hàng như sau “- 08 giờ 53 phút 48 giây, ông A chuyển 06 tỷ đồng vào tài khoản của Bà L. Lúc này, báo cáo hệ thống ngân hàng lỗi ghi nợ trên tài khoản của ông A, ghi có tài khoản của Bà L cùng mốc 08 giờ 53 phút 48 giây. Sau đó, thông tin lệnh chuyển khoản được truyền đến phân hệ giao dịch dành cho giao dịch viên: Giấy báo có số BTTLR17223/14 tài khoản Bà L và Giấy báo nợ số BTTLR17223/13 tài khoản Trần Thanh An vào cùng thời gian thể hiện: 8:55:19AM” và tại phần tại dòng thứ 17 và 18 tính từ trên xuống trang 12 của bản án này nhận định “Trước khi giao dịch của Bà L và Ngân hàng VIB diễn ra thì Bà L là người nhận được tiền do Ông A chuyển vào tài

khoản” và tại dòng thứ 27 và 28 tính từ trên xuống trang 12 của Bản án này nhận định “Lời khai ngày 18/9/2014 của ông A xác nhận “tôi biết Bà L đã rút tiền, vì khi Bà L ghi “đã nhận đủ tiền” cho tôi thì tôi có hỏi Bà L đã rút tiền chưa, Bà L báo đã rút tiền và đưa cho tôi tờ giấy rút tiền”. Theo bảng chi tiết tài khoản khách hàng do Bà L cung cấp có số tài khoản 601704060192048 mang tên Bà L tại Ngân hàng Q thì vào lúc 8 giờ 53 phút 48 giây ngày 13/11/2010 thể hiện ông A đã chuyển khoản cho Bà L 6.000.000.000 đồng là phù hợp với ủy nhiệm chi ngày 13/11/2010. Ông A yêu cầu vợ chồng Bà L hoàn trả số tiền 6.000.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.3] Xét tại phiên tòa sơ thẩm, ông A không yêu cầu Bà L và ông T trả tiền lãi tạm tính từ ngày 12/11/2010 đến ngày xét xử theo mức lãi suất 1,5%/tháng. Do ông A rút lại yêu cầu này nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đã rút là đúng quy định pháp luật.

[3] Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng:

[3.1] Xét hợp đồng cấp tín dụng số 0323/HĐTD-VIB601/10 ngày 29/6/2010 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 0323/HĐTC-VIB601/10 ngày 15/7/2010 giữa Ngân hàng với vợ chồng Bà L. Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp mà các bên giao kết trên nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng, không trái pháp luật về hình thức, nội dung được quy định tại Điều 6, Điều 8, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 122, Điều 124, Điều 342, Điều 343, Điều 344, Điều 351, Điều 355, Điều 389, Điều 401, Điều 402, Điều 403 và Điều 405 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3.2] Xét yêu cầu trả tiền nợ vốn: Căn cứ hợp đồng cấp tín dụng số 0323/HĐTD-VIB601/10 ngày 29/6/2010 và khế ước nhận nợ số 0323/KU'NN1-VIB601/10 ngày 29/6/2010 thể hiện vợ chồng Bà L vay Ngân hàng 7.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm Bà L cũng xác nhận có nhận tiền từ Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng nêu trên là 7.000.000.000 đồng. Ngân hàng xác nhận trong quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng Bà L đã thanh toán được 1.576.800.000 đồng, như vậy số tiền mà vợ chồng Bà L còn nợ là 5.423.200.000 đồng. Bà L cho rằng hiện vợ chồng bà không còn nợ Ngân hàng, tuy nhiên Bà L không cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng

minh cho yêu cầu của mình. Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng Bà L chỉ thanh toán 1.576.800.000 đồng tiền vốn rồi ngưng. Do vợ chồng Bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại Điều 4 của hợp đồng tín dụng, Ngân hàng căn cứ Điều 5 của hợp đồng tín dụng yêu cầu vợ chồng Bà L trả tiền vốn gốc còn nợ 5.423.200.000 đồng là có căn cứ.

[3.3] Xét yêu cầu trả tiền lãi trên số tiền nợ vốn: Theo hợp đồng tín dụng nêu trên, hai bên thỏa thuận lãi suất trong hạn 17%/năm, điều chỉnh 06 tháng/lần bằng lãi suất điều chuyển vốn kỳ hạn 06 tháng của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 5%/năm phù hợp với chính sách lãi suất của Ngân hàng và pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng Bà L đã thanh toán tiền lãi được 2.972.383.401 đồng rồi ngưng. Hội đồng xét xử xét thấy khi hai bên giao kết hợp đồng, có thỏa thuận về tiền lãi, mức lãi suất phải trả kể cả lãi suất quá hạn và vợ chồng Bà L cũng đã trả được một phần tiền lãi. Thời gian vợ chồng Bà L trả tiền lãi cuối cùng vào ngày 13/11/2012 và tiền lãi vợ chồng Bà L tiếp tục phải trả từ ngày 13/11/2012 tạm tính đến ngày 18/8/2023 là 15.240.547.033 đồng. Ngân hàng yêu cầu vợ chồng Bà L trả tiền lãi 15.240.547.033 đồng là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, căn cứ Điều 471, Điều 474 và Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng buộc vợ chồng Bà L trả tiền vốn gốc và tiền lãi tạm tính đến ngày 18/8/2023 là 20.663.747.033 đồng. Bản án sơ thẩm tuyên xử Bà L, ông T trả Ngân hàng Q 19.086.947.033 đồng là có sai sót về tính cộng tiền nợ gốc và tiền lãi. Hội đồng xét xử cần phải sửa án về phần này.

[3.4] Về yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ: Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 0323/HĐTC-VIB601/10 ngày 15/7/2010 giữa Ngân hàng với vợ chồng Bà L đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp lệ, tuân thủ đúng với các quy định tại Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm c khoản 1 Điều 10, điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm về hình thức của hợp đồng thế chấp tài sản nên hợp đồng thế chấp nêu trên có giá trị pháp lý. Do đó, Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản

thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN CH00227 ngày 14/7/2010 do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho Bà L và ông T để thu hồi nợ. Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận giữa Ngân hàng với vợ chồng Bà L là tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp vợ chồng Bà L không trả nợ hoặc trả nợ không đủ là có căn cứ.

[3.5] Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và theo Án lệ số 08/2016/AL ngày 07/10/2016 được lựa chọn từ quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16/5/2013 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao: Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay. Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, cần áp dụng Án lệ số 08/2016/AL ngày 07/10/2016 để xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho phù hợp.

[3.6] Về thời hạn trả nợ: Vợ chồng Bà L vay tiền của Ngân hàng nhưng vi phạm nghĩa vụ trả nợ, điều này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, thời gian vay đã lâu nên Ngân hàng yêu cầu vợ chồng Bà L trả tiền vốn gốc và tiền lãi một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp nên được chấp nhận.

[3.7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3.8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm tính tổng số tiền Bà L và ông T phải trả nợ Ngân hàng và án phí sơ thẩm là có sai sót, không đúng. Hội đồng xét xử phúc thẩm cần phải sửa phần quyết định của bản án cấp sơ thẩm.

[3.9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm về phần án phí nên Bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 68, khoản 2 Điều 71, điểm b khoản 1 Điều 73, khoản 4 Điều 91, Điều 102, khoản 2 Điều 147, khoản 2 Điều 165, khoản 1 Điều 207, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 235, Điều 259, Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 342, Điều 343, Điều 344, khoản 4 Điều 348, khoản 4 Điều 349, Điều 351, Điều 355, Điều 389, Điều 401, Điều 402, Điều 403, Điều 405, Điều 471, Điều 474 và Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 357, Điều 498 và điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 6, Điều 8, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng Luật phí, Lệ phí;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự;

Áp dụng Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 10, điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Áp dụng Án lệ số 08/2016/AL ngày 07/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm;

Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của Bà L.

Sửa một phần bản án sơ thẩm về tổng số tiền gốc và lãi Bà L và ông T trả cho Ngân hàng Q, sửa án phí sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông A.

1.1 Hủy hợp đồng đặt cọc mua nhà ngày 12 tháng 11 năm 2010 giữa Ông A với Bà L và Ông T.

1.2 Buộc Bà L và Ông T thanh toán cho Ông A số tiền 6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015. Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện buộc Bà L và Ông T trả tiền lãi tạm tính từ ngày 12 tháng 11 năm 2010 đến ngày xét xử theo mức lãi suất 1,5%/tháng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Q.

3.1. Buộc Bà L và Ông T thanh toán cho Ngân hàng Q số tiền 20.663.747.033 đồng (hai mươi tỷ sáu trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi bảy ngàn không trăm ba mươi ba đồng) đồng, trong đó: Tiền vốn gốc 5.423.200.000 (Năm tỷ bốn trăm hai mươi ba triệu hai trăm nghìn) đồng và tiền lãi 15.240.547.033 (Mười lăm tỷ hai trăm bốn mươi triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn không trăm ba mươi ba) đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Bà L và Ông T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn

phải thi hành án, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thi hành án xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng số 0323/HĐTD-VIB601/10 ngày 29 tháng 6 năm 2010, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà Bà L và Ông T phải tiếp tục trả cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3.3. Ngay khi Bà L và Ông T trả hết tiền vốn gốc và tiền lãi cho Ngân hàng Q thì Ngân hàng Q có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH00227 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 14 tháng 7 năm 2010 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 14 (BĐĐC) tọa lạc tại địa chỉ Phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà L và Ông T.

3.4. Trường hợp Bà L và Ông T không thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là nhà và đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 14 (BĐĐC) tọa lạc tại địa chỉ Phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH00227 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 14 tháng 7 năm 2010 thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Bà L và Ông T để thu hồi nợ.

3.5. Trường hợp thu hồi tài sản phát mãi còn dư thì trả lại cho Bà L và Ông T theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 0323/HĐTC-VIB601/10 ngày 15 tháng 7 năm 2010 giữa Bà L và Ông T với Ngân hàng Q. Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà L và Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tiền trả cho ông A là: 114.000.000 (một trăm mười bốn triệu) đồng.

Bà L và Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tiền trả cho Ngân hàng Q là: 128.663.747 (một trăm hai mươi tám triệu sáu trăm sáu mươi ba ngàn bảy trăm bốn mươi bảy) đồng.

4.2. Hoàn lại cho Ông A số tiền tạm ứng án phí 57.495.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi lăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án số AH/2011/01061 ngày 08 tháng 10 năm 2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Hoàn lại cho Ngân hàng Q số tiền tạm ứng án phí 57.413.500 đồng (năm mươi bảy triệu bốn trăm mười ba ngàn năm trăm) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AD/2012/05687 ngày 29 tháng 10 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Bà L số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0023535 ngày 28/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành 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 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.

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

Nơi nhận:

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

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

Lê Thị Thuận