

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 209/2023/DS-PT
Ngày 01-6-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán:

Ông Lê Sỹ Trứ

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2023/QĐ-PT ngày 23/3/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 186/2023/QĐ-PT ngày 20/4/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 217/2023/QĐ-PT ngày 11/5/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1984; địa chỉ: số 18B/5, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Châu T, sinh năm 1995; địa chỉ thường trú: số 53/1, ấp N, xã A, huyện C, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: số 5B, Nguyễn Văn T, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn N – Luật sư của Văn phòng Luật sư Nam Sài Gòn thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: số A75/46/6D, Bạch Đằng, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Bà Lê Hồng T, sinh năm 1952; địa chỉ: số 7B/3, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hồ Đoan K, sinh năm 1995; địa chỉ thường trú: số 81, Phan Bội C, tổ 1, khu phố 3, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số A408K, lô E, khu dân cư B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 20/5/2022).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Kim Thị Nguyên X, sinh năm 1982; địa chỉ: số 7B/3, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Trần Quốc T, sinh năm 1989; địa chỉ: tổ 1, ấp 4, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Trần Thị Quỳnh H, sinh năm 1994; địa chỉ: tổ 1, ấp 4, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB); địa chỉ trụ sở: tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà SailingTower – 111A Pasteur, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: tầng 6, Tòa nhà Paxsky, số 26, đường Ung Văn K, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Quốc Th sinh năm 1991; ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1983; ông Lưu Duy L, sinh năm 1985; cùng địa chỉ liên lạc: tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà SailingTower – 111A Pasteur, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 05/10/2022).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, các bản tự khai, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ngày 08/3/2022, bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Lê Hồng T ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 200,8m² thuộc thửa số 466, tờ bản đồ số 40, tọa lạc khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số AI 641603, sổ vào sổ H01885/TTLT do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/6/2007 cho bà Lê Hồng T, giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), bà H đã đặt cọc cho bà T số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) ngay khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 08/3/2022. Theo thỏa thuận tại hợp đồng, trong thời hạn 30 ngày (tức là từ ngày 08/3/2022 đến ngày 08/4/2022), bà T và bà H sẽ đến Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, tuy nhiên bị đơn bà T không thực hiện. Đã quá thời hạn công chứng, bà H đã nhiều lần liên hệ bà T nhưng bà T cố tình không đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất cho bà H. Bà H liên hệ Phòng công chứng thì được biết quyền sử dụng đất nêu trên đã được chuyển nhượng cho người khác, quá trình tố tụng giải quyết vụ án bà H mới biết ông Trần Quốc T là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Việc bị đơn đã nhận số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng nhưng không thực hiện việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho nguyên đơn đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/4/2022 nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Lê Hồng T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thúy H theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022. Trường hợp bà T không tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H thì buộc bà T trả cho bà H số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) đã đặt cọc và số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) phạt cọc, tổng cộng 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 10/11/2022 nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Lê Hồng T trả cho bà Nguyễn Thị Thúy H số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) đã đặt cọc và số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) phạt cọc, tổng cộng 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, không nhận đất, không yêu cầu bà T ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H không còn yêu cầu nào khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Hồng T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thúy H theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022. Trường hợp bà Lê Hồng T không tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thúy H thì buộc bà Lê Hồng T trả cho bà Nguyễn Thị Thúy H 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) tiền cọc đã nhận.

Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung phạt cọc, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn thanh toán 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

Nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Đối với ý kiến của bị đơn bà Lê Hồng T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị Nguyên X, ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Quỳnh H, nguyên đơn không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (viết tắt Ngân hàng VIB) nguyên đơn không có ý kiến vì không liên quan.

Nguyên đơn đã được Tòa án thông báo về nội dung Thông báo số 341/PC09 ngày 18/8/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình

Dương về việc đề nghị trung cầu (yêu cầu) giám định, nguyên đơn thống nhất với nội dung của kết luận giám định, không yêu cầu giám định tiếp đến Phân viện Khoa học hình sự (C09B) – Bộ Công an, không yêu cầu Tòa án trung cầu giám định nội dung nào khác. Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện chịu.

Các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bao gồm: Hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022; bản pho to GCNQSDĐ số AI 641603, số vào sổ H01885/TTLT do UBND huyện (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/6/2007 cho bà Lê Hồng Thanh.

Tại các bản tự khai, trình bày ý kiến, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày:

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện sửa đổi, bổ sung của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý với các nội dung tại hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022 vì bị đơn không ký bất cứ văn bản thỏa thuận hay hợp đồng đặt cọc nào với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H để đặt cọc hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 466 nêu trên. Bị đơn xác định chữ ký, dấu vân tay tại trang cuối của hợp đồng nêu trên là của bị đơn, tuy nhiên bị đơn ký, lăn tay không phải mục đích là đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ ký, lăn tay đối với giấy vay tiền để bảo lãnh cho con gái của bị đơn là bà Kim Thị Nguyên X vay số tiền 400.000.000 đồng của bà H vào đầu năm 2021 với lãi suất 30%/tháng. Do bà H giữ toàn bộ giấy vay tiền không đưa cho bị đơn nên bị đơn không có để cung cấp cho Tòa án. Trang cuối của hợp đồng vay, bị đơn bà T ký với tư cách là người bảo lãnh, bà X ký với tư cách là người vay, do bà X là con gái của bị đơn nên bị đơn ký mà không có ý kiến gì, ngoài giấy vay tiền ký với nguyên đơn thì bị đơn không ký bất cứ giao dịch nào khác. Nguyên đơn cung cấp hợp đồng đặt cọc nêu trên với nội dung từ trang 01 đến trang 4 là giả tạo, không phải ý chí thỏa thuận của bị đơn. Về việc vay tiền của bà X và bà H có lập giấy vay, thỏa thuận lãi suất 30%/tháng, bà X vẫn trả đủ lãi từ thời điểm vay đến nay, thời điểm nguyên đơn cho rằng bị đơn ký hợp đồng thì bị đơn đã được cấp căn cước công dân và có hộ khẩu thường trú tại số 7B/3, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, nhưng thông tin tại hợp đồng đặt cọc do bà H tự ghi vào nên đã ghi sai; tại các trang trước của hợp đồng cũng không có chữ ký xác nhận của bị đơn, do bị đơn không ký đặt cọc nên không thể biết những nội dung về thời điểm thanh toán, nội dung đặt cọc, ngày ra công chứng để thực hiện, nguyên đơn cũng không có số điện thoại của bị đơn; mặt khác, tài sản trên đất là hai căn nhà cấp 4, nguyên đơn không biết gì về tài sản đã ghi trong hợp đồng phân tài sản trên đất là không đúng. Do đó, bị đơn có cơ sở khẳng định hợp đồng đặt cọc là không đúng sự thật.

Đối với thửa đất số 466, bị đơn đã chuyển nhượng cho ông Trần Quốc T với giá chuyển nhượng 3.800.000.000 đồng, ông T đã giao cho bị đơn số tiền 2.500.000.000 đồng để thanh toán nợ cho Ngân hàng đối với khoản vay của bị đơn và sau đó các bên (gồm bà T, ông T, bà Trần Thị Quỳnh H là vợ ông T và Ngân hàng VIB thống nhất thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông Trần

Quốc T, bà Trần Thị Quỳnh H số tiền 1.300.000.000 đồng với mục đích thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà T. Theo biên bản thỏa thuận thanh toán tiền mua bất động sản ngày 30/3/2022 thì số tiền vay nêu trên được giải ngân trực tiếp vào tài khoản thanh toán của bên bán (bà Lê Hồng T) mở tại Ngân hàng VIB, đồng thời Ngân hàng VIB tiến hành tạm khóa số tiền đã giải ngân tại TK 364999379 của bên bán. Do trong thời gian đề nghị làm thủ tục cấp GCNQSDĐ bà H có tranh chấp với bà T nên ông T chưa được cấp GCNQSDĐ.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng VIB thì bị đơn không có ý kiến vì không liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn đã được Tòa án thông báo về nội dung Thông báo số 341/PC09 ngày 18/8/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương về việc đề nghị trưng cầu (yêu cầu) giám định, bị đơn thống nhất với nội dung của kết luận giám định, không yêu cầu giám định tiếp đến Phân viện Khoa học hình sự (C09B) – Bộ Công an, không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định nội dung nào khác. Bị đơn không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 19/5/2022, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị Nguyễn X trình bày:

Bà X là con gái ruột của bà Lê Hồng Thanh, bà X không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất với toàn bộ ý kiến của bị đơn.

Bà X xác định bà T và bà X không ký hợp đồng đặt cọc nào với bà H để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 466. Hợp đồng bà H cung cấp là giả tạo nên bà X không đồng ý. Bà X và bà H là bạn bè quen biết, trong đó có nhiều lần bà X vay tiền của bà H, cũng có khi nhờ bà H mua hộ đồ mỹ phẩm. Bà X thừa nhận chữ ký, dấu lấn tay tại trang cuối của hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022 là của bà X, tuy nhiên, bà X xác định chỉ ký giao dịch vay tiền với bà H số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), lãi suất 30%/tháng, vì bà X là người không có tài sản đảm bảo gì nên bà H đã đến nhà bà T và làm giấy vay cho bà T ký vay để bảo lãnh, còn bà X ký với tư cách làm chứng, tuy nhiên thực tế bà X là người vay nên hàng tháng vẫn có trách nhiệm thanh toán tiền lãi cho bà H. Do tin tưởng bà H nên toàn bộ giấy vay bà X không giữ bản nào mà đưa cho bà H giữ hết. Bà X thanh toán tiền lãi nhiều lần, thông qua hình thức chuyển khoản tại Ngân hàng VIB, thời điểm vay là đầu năm 2021. Do đó, ngoài giấy vay, bà X và bà T không ký bất cứ hợp đồng đặt cọc nào để chuyển nhượng thửa đất trên.

Đối với vụ án này bà X không có yêu cầu độc lập, đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng VIB, bà X không có ý kiến vì không liên quan. Bà X đã được Tòa án thông báo về nội dung Thông báo số 341/PC09 ngày 18/8/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Dương về việc đề nghị trưng cầu (yêu cầu) giám định và không có ý kiến, không đề nghị gì khác.

Tại bản trình bày ý kiến, đơn yêu cầu độc lập, các lời khai trong quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam trình bày:

Ngân hàng VIB không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến phản đối gì đối với ý kiến của bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng VIB đã được Tòa án thông báo về nội dung Thông báo số 341/PC09 ngày 18/8/2022 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Dương về việc đề nghị trưng cầu (yêu cầu) giám định, Ngân hàng VIB không có ý kiến và không đề nghị gì khác.

Ngân hàng VIB đã ký với bà Trần Thị Quỳnh H và ông Trần Quốc T Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 4412704.22 ngày 31/3/2022 với nội dung Ngân hàng VIB cho bà H và ông T vay số tiền 1.300.000.000 đồng, mục đích vay để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 446, tờ bản đồ số 40, tọa lạc khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AI 641603 do UBND huyện (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/6/2007 cho bà Lê Hồng T, thời hạn vay 360 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 31/3/2052, lãi suất vay tại thời điểm giải ngân là 12,7%/năm, lãi suất này sẽ được Ngân hàng VIB chủ động điều chỉnh trong 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,3%/năm;

Phí trả nợ trước hạn nếu bên vay trả nợ trước một phần hoặc toàn bộ tài khoản vay thì sẽ bị phạt trả nợ trước hạn như sau, trong 06 tháng đầu tiên 3,5% x số tiền trả trước hạn, từ tháng thứ 07 trở đi 0%. Mức thu phạt trả nợ trước hạn mức tối thiểu (áp dụng trong 06 tháng đầu) tất toán trước hạn: 1.500.000 đồng/khoản vay, trả nợ trước hạn một phần gốc: 300.000 đồng/lần trả nợ trước hạn; phí khác: theo quy định của Ngân hàng VIB từng thời kỳ; hoàn trả gốc, lãi, phí: hoàn trả gốc tín dụng sau thời gian ân hạn: hàng tháng vào ngày 06, kỳ trả đầu tiên 06/05/2022, mỗi kỳ trả 3.612.000 đồng, số trả lại vào cuối kỳ. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 06, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 06/05/2022. Ngày trả phí: theo quy định của Ngân hàng VIB từng thời kỳ.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay: "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 446, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: khu phố Đông Nhì, thị trấn (nay là phường) Lái Thiêu, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AI 641603 do UBND huyện (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/06/2007 do bà Lê Hồng T. Hiện đang trong quá trình chờ thực hiện thủ tục sang tên cho bà Trần Quỳnh H và ông Trần Quốc T ". Việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Trần Thị Quỳnh H và ông Trần Quốc T đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký.

Do ông T, bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên căn cứ tại điểm 3.1.2 khoản 3.1 Điều 3 của điều khoản và điều kiện cấp tín dụng số 4412704.22 ngày 31/03/2022, trong đó tài sản bảo đảm cho khoản vay của bà Trần Thị Quỳnh H và ông Trần Quốc T tại Ngân hàng VIB liên quan đến tranh chấp nên ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng VIB. Vì vậy, Ngân hàng VIB đã yêu cầu bà Trần Thị Quỳnh H và ông Trần Quốc T thực hiện thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng VIB.

Do đó, tại đơn yêu cầu độc lập và quá trình tố tụng Ngân hàng VIB yêu cầu độc lập, cụ thể:

1. Buộc ông Trần Quốc T và bà Trần Thị Quỳnh H phải trả cho Ngân VIB số tiền tạm tính đến ngày 05/10/2022 là: 1.297.695.679 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.284.521.550 đồng; nợ lãi: 13.174.129 đồng.

2. Tiền lãi, lãi quá hạn tiếp tục phát sinh từ ngày 05/10/2022 cho đến khi ông Trần Quốc T và bà Trần Thị Quỳnh Hương thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số 4412704.22 ngày 31/3/2022 đã ký kết giữa Ngân hàng VIB và ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Quỳnh Hương.

3. Trường hợp ông Trần Quốc T và bà Trần Thị Quỳnh H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng VIB được toàn quyền xử lý tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm cụ thể là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 446, tờ bản đồ số 40, tọa lạc khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AI 641603 do UBND huyện (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/6/2007 cho bà Lê Hồng T, hiện đang trong quá trình chờ thực hiện thủ tục sang tên cho bà Trần Thị Quỳnh H và ông Trần Quốc T. Tài sản đảm bảo theo hợp đồng phụ, hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ tài sản bảo đảm, tài sản hay tiền bồi thường, bồi thường của cơ quan Nhà nước hoặc bên thứ ba bất kỳ và toàn bộ các quyền, quyền lợi theo bảo hiểm kỳ hạn được Ngân hàng VIB chấp thuận.

Bất kỳ sự thay đổi (bao gồm cả việc xây dựng mới/tạo lập thêm tài sản khác gắn liền trên thửa đất) sửa chữa, nâng cấp mọi thứ của bà Trần Thị Quỳnh H và ông Trần Quốc T đối với tài sản đảm bảo làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng VIB.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng VIB, trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ còn lại cho Ngân hàng VIB.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu độc lập của ngân hàng bao gồm: Giấy ủy quyền về việc nộp đơn yêu cầu độc lập và tham gia tố tụng ngày 05/10/2022; Hợp đồng tín dụng số 4412704.22 ngày 31/3/2022; đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ; thỏa thuận giá trị tài sản đảm bảo; biên bản thỏa thuận thanh toán

tiền mua bất động sản; lịch trả nợ khách hàng, phiếu giải ngân; chi tiết tài khoản khách hàng và các tài liệu khác có liên quan.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng VIB rút lại một phần yêu cầu độc lập, không yêu cầu ông T, bà H thanh toán tiền nợ gốc 1.246.336.823 đồng, vì ngày 08/12/2022, Ngân hàng VIB đã thu hồi số tiền này được trích từ số tiền 1.300.000.000 đồng Ngân hàng VIB đã giải ngân và tạm khóa tại TK 364999379 của bên bán bà Lê Hồng Thanh; không yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng VIB được toàn quyền xử lý tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm cụ thể là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 446, tờ bản đồ số 40, tọa lạc khu phố Đông Nhì, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AI 641603 do UBND huyện (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/6/2007 cho bà Lê Hồng T. Chỉ yêu cầu tòa án tuyên ông T và bà H có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi trong hạn 15.403.201 đồng tính từ ngày 30/9/2022 đến ngày 08/12/2022 và lãi quá hạn 22.705.525 đồng tính từ ngày 07/11/2022 đến ngày 08/12/2022; tổng số tiền 38.108.726 đồng, tiền lãi tiếp tục phát sinh theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trước thời điểm ngân hàng chuyển khoản nợ thành quá hạn, ông T và bà H đã thanh toán cho Ngân hàng VIB số tiền gốc 21.672.000 đồng; lãi trả được 84.000.000 đồng; vẫn là nợ đảm bảo thanh toán; ông T và bà H thanh toán bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản của bà H (STK: 976642829), chưa vi phạm nợ gốc và lãi tháng nào, chưa vi phạm gì về điều khoản thanh toán. Tuy nhiên, việc ngân hàng chuyển nợ quá hạn vì đã có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án, đồng thời, trong ngân hàng đã liên hệ nhắn tin và gọi điện cho ông T nhiều lần để mời ông T đến làm việc lại thống nhất về việc giải quyết nợ nhưng ông T không hợp tác và không có thiện chí làm việc; ngân hàng cũng đã gửi thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn, đến ngày 07/11/2022, do không làm việc được với ông T nên ngày 08/12/2022 ngân hàng chuyển toàn bộ khoản nợ của ông T, bà H sang nợ quá hạn và tiến hành thu hồi nợ gốc.

Tại bản trình bày ý kiến, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T trình bày:

Ông T là người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Hồng T đối với thửa đất số 466, ông T không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện sửa đổi, bổ sung của nguyên đơn. Về việc bà Lê Hồng T, bà Kim Thị Nguyên X và bà Nguyễn Thị Thúy H có giao dịch dân sự như thế nào thì ông T không biết.

Ông T là người thứ ba ngay tình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Hồng T đối với thửa đất nêu trên, bà T, đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng (ba tỷ tám trăm triệu đồng); do thời điểm này bà T nợ ngân hàng và thế chấp quyền sử dụng đất nên ông T đã giao cho bà T số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) để bà T giải chấp đối với quyền sử dụng đất trên đồng thời bà T và ông T cùng ngân hàng thỏa thuận tiếp

tục dùng quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo cho ông T vay số tiền 1.300.000.000 đồng để thanh toán tiền mua đất cho bà Thanh, sau khi ông T được cấp GCNQSDĐ thì ông T sẽ bổ sung cho ngân hàng để làm thủ tục thế chấp tài sản. Tuy nhiên, trong thời gian đề nghị làm thủ tục cấp giấy chứng nhận bà H có tranh chấp với bà T liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên nên ông T chưa được cấp GCNQSDĐ.

Đối với số tiền 1.300.000.000 đồng Ngân hàng VIB đã giải ngân và tạm khóa tại TK 364999379 của bên bán là bà Lê Hồng T. Bà T đã được nhận tiền nhưng tạm khóa vì các bên thống nhất khi nào ông T nhận được GCNQSDĐ sang tên ông T thì bà T mới được nhận số tiền trên, ông T và bà H đã nhận nợ với Ngân hàng VIB, thống nhất các nội dung trong hợp đồng tín dụng, biên bản giải ngân kiêm khế ước nhận nợ và biên bản thỏa thuận đã ký với ngân hàng.

Đối với vụ án này ông T không có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để ông T được cấp GCNQSDĐ.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng VIB ông T không đồng ý vì ông T và bà H vẫn thanh toán đầy đủ tiền gốc và lãi theo thỏa thuận cho ngân hàng, không vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ông T và bà H đã thanh toán cho ngân hàng số tiền gốc 21.672.000 đồng, lãi trả được 84.000.000 đồng, số nợ trên hiện tại vẫn là nợ đảm bảo thanh toán, ông T đề nghị Ngân hàng VIB không tự ý chuyển khoản vay của ông T sang nợ quá hạn sẽ ảnh hưởng đến uy tín của ông T và bà H.

Ông T đã được Tòa án thông báo về nội dung Thông báo số 341/PC09 ngày 18/8/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Dương về việc đề nghị trung cầu (yêu cầu) giám định, không có ý kiến và không đề nghị gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đối với phần yêu cầu đã rút của ngân hàng ông T không có ý kiến. Đối với phần lãi quá hạn ông T không đồng ý vì ông T xác định vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng. Không đồng ý việc ông T bị ngân hàng chuyển vào danh sách nợ xấu ảnh hưởng đến uy tín và việc vay vốn của ông T sau này. Đề nghị ngân hàng chuyển ông T, bà H về nhóm nợ tốt, không phải nợ xấu.

Tại bản trình bày ý kiến, các lời khai trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Quỳnh H trình bày:

Bà H là vợ của ông Trần Quốc T, bà H thống nhất toàn bộ lời trình bày của ông T. Bà H yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 184, điểm b khoản 2 Điều 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 119, 121 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 167 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Trần Quốc T và bà Trần Thị Quỳnh H thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam số tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số 4412704.22 ngày 31/3/2022 tính đến ngày 21/12/2022 số tiền 38.108.726 đồng (ba mươi tám triệu một trăm lẻ tám nghìn bảy trăm hai mươi sáu đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Hồng T thanh toán số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

4. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam về việc yêu cầu ông Trần Quốc T và bà Trần Thị Quỳnh H thanh toán số tiền nợ gốc 1.246.336.823 đồng (một tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu ba trăm ba mươi sáu nghìn tám trăm hai mươi ba đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 4412704.22 ngày 31/3/2022 và yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam được toàn quyền xử lý tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 446, tờ bản đồ số 40, tọa lạc khu phố Đ phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 641603 do UBND huyện (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/6/2007 cho bà Lê Hồng T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 05/01/2023, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Đương sự đưa ra phương án hòa giải: Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022. Bà T và bà X trả cho bà H 400.000.000 đồng, giữa bà H, bà T, bà X không có giao dịch dân sự nào khác với nhau. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo thỏa thuận nêu trên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà H có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt; đại diện Ngân hàng là ông Nguyễn Đình H, Lưu Duy L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định chỉ kháng cáo phần quyết định tại mục 1 của bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận 400.000.000 đồng; phần quyết định tại các mục 2, 3, 4, 5 (án phí của ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Quỳnh H, Ngân hàng VIB) và 6 của bản án sơ thẩm nguyên đơn không kháng cáo, đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật nên các phần quyết định này đã có hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án chỉ xem xét giải quyết lại nội dung trong phạm vi kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Về nội dung:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Châu T, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Hồ Đoan K, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị Nguyên X cùng thống nhất số tiền 400.000.000 đồng xuất phát từ giao dịch vay tiền tính từ trước năm 2020 đến trước ngày 08/3/2022, ngoài số tiền trên các bên không có bất kỳ giao dịch dân sự nào khác được ký kết với nhau. Nay các bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022, bà T và bà X trả cho bà H số tiền 400.000.000 đồng. Ngoài ra, không còn yêu cầu nào khác. Xét, thỏa thuận của đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử công nhận thỏa thuận nêu trên.

Từ những phân tích trên, cần sửa một phần bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H.

1.1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, như sau:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, như sau:

Bà Nguyễn Thị Thúy H, bà Lê Hồng Th, bà Kim Thị Nguyên X thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thúy H, bà Lê Hồng T.

Bà Lê Hồng T, bà Kim Thị Nguyên X nhận trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thúy H số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thúy H phải chịu số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí, còn trả cho bà Nguyễn Thị Thúy H 8.300.000 đồng (tám triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0002268 ngày 15/4/2022 và số AA/2021/0002362 ngày 27/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Các phần quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thúy H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003906 ngày 12/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (Trương Ngọc M nộp thay).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án theo quy định các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hạn thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng