

Số: 74/2024/DS-ST

Ngày: 27/8/2024

V/v: *Đòi tiền*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀN KIẾM THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Ngọc Thịnh

Bà Đào Phương Mai

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Gấm - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm, Hà Nội tham gia phiên Tòa: Bà Nguyễn Huyền Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 5/7/2024, 1/8/2024 và 27/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, xét xử công khai sơ thẩm vụ án Dân sự thụ lý số 44/2022/TLST - DS ngày 12 tháng 7 năm 2022 về “ *Tranh chấp đòi tiền*” Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2024/QĐXXST- DS ngày 07 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 67/2024/QĐHPT - ST ngày 05 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 99/2024/QĐHPT - ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Chí C**, sinh năm 1984;

HKTT: Xóm B, xã C, huyện T (nay là tổ dân phố H, phường C, quận B, Hà Nội);

Nơi ở: P2305 – R4A, R, G N, phường T, quận T, Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn P, sinh năm 1984 (*Có đơn xin*

xét xử vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Hoàng Đức H, Công ty L, Đoàn Luật sư thành phố H (*Có mặt tại phiên tòa*).

Bị đơn: Ngân hàng TMCP T1 (T2)

Trụ sở: Tòa nhà T2, số E L, phường T, quận H, Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh P1 – Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Ngọc T – Chuyên viên xử lý nợ (*Có mặt tại phiên tòa*).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Ông Lê K**, sinh năm 1957;

HKTT: Số D, ngõ D đường N, phường N, quận L, Hà Nội;

Nơi ở: Căn hộ số E, nhà B, khu C tầng, tổ C, phường T, quận C, Hà Nội.

2. Công ty CP Đ

Trụ sở: Số C L, phường V, quận H, Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn K1 – Giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện và các văn bản khác trong quá trình tố tụng, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ông Hoàng Đức H trình bày:**

Đầu tháng 3/2016, do có nhu cầu mua nhà ở, ông Nguyễn Chí C tìm hiểu và biết được ông Lê K là chủ sở hữu quyền sử dụng đất và căn hộ số E, nhà B1 khu chung cư E tầng, tổ C, phường T, quận C, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số AD 958552, MS: 10113134901, Sổ vào sổ cấp GCN: 162.QĐ-UB.2006/225 do UBND quận C, TP Hà Nội cấp ngày 24/01/2006 có nhu cầu bán nhà ở.

Khi đó, ông K cho biết: Hiện ông đang thế chấp Nhà ở trên tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (sau đây xin gọi tắt là “T2”) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 50-05.15/HĐTC/TPBANK, số công chứng: 709/2015, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 19/5/2015 tại Văn phòng C1, TP Hà Nội.

Ông C đồng ý mua nhà với giá 1.700.000.000 đồng, ngày 14/03/2016, hai bên đã ký Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 293/2016/HĐĐC, Quyền số: 01-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, TP Hà Nội. Ông K nhận số tiền đặt cọc là 1,230,000,000 đồng và ông C sẽ nộp 1,230,000,000 đồng tiền đặt cọc này vào tài khoản số 66688828001 của Công ty Đ mở tại T2. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày 15/3/2016, ông K có quyền của bên nhận đặt cọc đối với số tiền cọc và có nghĩa vụ thực hiện chuyển nhượng nhà ở cho ông C.

Ngày 15/03/2016, ông C đến Ngân hàng T2 – Chi nhánh P2 nộp tiền cọc mua nhà ở của ông K, nhưng được bà H1 – Giám đốc chi nhánh và ông D – Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp cho biết, số tiền đến ngày 15/3/2016 phải nộp là 1,270,000,000 đồng. Sau khi trao đổi lại với ông K, ông K đồng ý và ông C đã nộp số tiền 1,270,000,000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ hai trăm bảy mươi triệu đồng chẵn*) vào tài khoản số 66688828001 của Công ty Đ mở tại T2. Nội dung nộp tiền ghi cụ thể: “NGUYEN CHI CUONG DAT COC TIEN MUA NHA CHU KHANH”

Hết thời hạn 10 ngày, ông K không thực hiện được nghĩa vụ chuyển nhượng nhà ở cho ông C, do T2 không trả giấy chứng nhận cho ông K. Số tiền 1,270,000,000 đồng ông C đặt cọc vào tài khoản của Công ty Đ đã bị T2 thu, trừ nợ của Công ty Đ đối với T2.

Không mua được Nhà ở của ông K, ông C đã nhiều lần yêu cầu T2 hoàn trả ông số tiền đặt cọc nhưng T2 không hoàn trả và khẳng định: “*Việc thu nợ số tiền trên tài khoản của công ty khi khách hàng quá hạn là đúng thỏa thuận của hai bên*” tại dòng thứ 5 và 6, từ dưới lên, trang 1, văn bản số 984//2020/CV-TPB.LC đề ngày 24/4/2020 của T2. Hành vi này của T2 đã và đang xâm phạm quyền sở hữu tài sản của ông và ông có quyền yêu cầu T2 hoàn trả, bởi vì:

Theo quy định tại Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về đặt cọc:

“Điều 358. Đặt cọc

*1. Đặt cọc là việc **một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác** (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự.*

Việc đặt cọc phải được lập thành văn bản.

2. Trong trường hợp hợp đồng dân sự được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Thì tài sản đặt cọc luôn thuộc sở hữu của bên đặt cọc là ông C và chỉ thuộc sở hữu của bên nhận đặt cọc là ông K, khi ông C từ chối việc mua nhà ở của ông K hoặc được ông đồng ý trừ vào tiền mua nhà ở của ông K, khi ông K thực hiện được nghĩa vụ chuyển nhượng Nhà ở cho ông.

Tuy nhiên, trong trường hợp này:

Thứ nhất, ông C không từ chối việc mua Nhà ở của ông K nên tiền đặt cọc vẫn thuộc sở hữu của ông C;

Thứ hai, ông K không thực hiện được nghĩa vụ chuyển nhượng Nhà ở cho ông C thì hiển nhiên không phát sinh trường hợp ông đồng ý trừ tiền cọc để trả tiền mua Nhà ở. Do đó tiền đặt cọc vẫn thuộc sở hữu của ông C;

Thứ ba, T2 thu tiền đặt cọc của ông C để trừ nợ của Công ty Đ là không đúng và trái pháp luật. Bởi vì: Tiền đặt cọc là tài sản thuộc sở hữu của ông C, chưa và không có căn cứ nào làm phát sinh quyền sở hữu của Công ty Đ hay của ông K đối với số tiền đặt cọc của ông. Việc T2 trích thu số tiền này để trừ nợ của Công ty Đ là trích thu tài sản đang thuộc sở hữu của ông C, không phải tài sản của Công ty Đ

hay của ông K.

Vì vậy, nay bằng đơn này ông C khởi kiện vụ án kiện đòi tài sản để yêu cầu tòa án giải quyết các vấn đề dưới đây:

1. Yêu cầu khởi kiện:

Yêu cầu Tòa án xử, buộc T2 phải hoàn trả ông số tiền 1,270,000,000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ hai trăm bảy mươi triệu đồng chẵn*) ông đã chuyển vào tài khoản số 66688828001 của Công ty Cổ phần Đ mở tại T2 ngày 15/03/2016 để đặt cọc mua Nhà ở của ông Lê K, nhưng đã bị T2 trích thu, trừ nợ của Công ty Đ.

*** Tại Bản tự khai và các văn bản khác trong quá trình tố tụng, bị đơn Ngân hàng TMCP T1 (T3) do ông Mai Ngọc T là đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngân hàng giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại văn bản số 3669/CV-TPB.CMC ngày 6/9/2022 đã gửi Tòa án.

Về mặt chủ thể, T2 không phải là chủ thể ký kết Hợp đồng đặt cọc, nên việc xác định T2 là bị đơn trong vụ án “tranh chấp theo Hợp đồng đặt cọc” là không phù hợp và không có căn cứ. Trường hợp ông Nguyễn Chí C có tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc, thì ông C có thể khởi kiện ông Lê K (là bên ký Hợp đồng đặt cọc) hoặc Công ty Đ (là bên đã nhận tiền do Nguyên đơn chuyển vào tài khoản).

Theo quy định tại: Khoản 1 Điều 133 Bộ luật Dân sự về Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu (*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng đối tượng của giao dịch là tài sản không phải đăng ký đã được chuyển giao cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch được xác lập, thực hiện với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp quy định tại Điều 167 của Bộ luật này*), và Điều 167 Bộ luật Dân sự về Quyền đòi lại động sản không phải đăng ký quyền sở hữu từ người chiếm hữu ngay tình (*Chủ sở hữu có quyền đòi lại động sản không phải đăng ký quyền sở hữu từ người chiếm hữu ngay tình trong trường hợp người chiếm hữu ngay tình có được động sản này thông qua hợp đồng không có đền bù với người không có quyền định đoạt tài sản; trường hợp hợp đồng này là*

hợp đồng có đền bù thì chủ sở hữu có quyền đòi lại động sản nếu động sản đó bị lấy cắp, bị mất hoặc trường hợp khác bị chiếm hữu ngoài ý chí của chủ sở hữu). T2 nhận thấy rằng: Hợp đồng vay giữa T2 và Công ty Đ là hợp đồng có đền bù; Công ty Đ - với tư cách là chủ tài khoản - có quyền định đoạt số tiền trên tài khoản bằng việc thực hiện các Lệnh thanh toán như đã phân tích theo Thông tư số 23/2014/TT-NHNN nêu trên; Ông C tự nguyện chuyển tiền vào tài khoản của Công ty Đ mở tại T2, không do ai ép buộc, lừa dối. Theo đó, số tiền này không thuộc trường hợp bị lấy cắp, bị mất hay bị chiếm hữu ngoài ý chí của ông C.

Vì các lẽ trên, ông Nguyễn Chí C không có quyền đòi lại tiền từ người chiếm hữu ngay tình là T2. T2 đề nghị Quý Tòa xem xét, bác toàn bộ yêu cầu theo Đơn khởi kiện của Nguyên đơn đối với T2.

Ngày 15/7/2024, T2 có đơn yêu cầu độc lập; Ngày 19/7/2024 Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập của T2. Yêu cầu độc lập của T2 như sau:

Ông Nguyễn Chí C khởi kiện T2 để tranh chấp Hợp đồng đặt cọc do ông Nguyễn Chí C ký với ông Lê K tại Văn phòng C2. Theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí C có nêu:

Ông Nguyễn Chí C và ông Lê K có thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản là Căn hộ chung cư S, nhà B, khu C tầng, tổ C, số B, ngõ A T, phường T, quận C, Hà Nội thuộc sở hữu của ông Lê K được thế chấp tại T2 bởi ông Lê K (là một trong những bên thế chấp tài sản tại T2 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đ, và ông K đồng thời là cổ đông của Công ty Đ tại thời điểm đó). Để thực hiện mua bán, ông C và ông K đã ký bản Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 93/2016/HĐĐC, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/03/2016 (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng đặt cọc”).

Đến ngày 15/03/2016, ông C đã nộp số tiền 1.270.000.000 đồng vào tài khoản số 66688828001 của Công ty Đ theo bút toán số 011CHDP160750044. Phần lớn của khoản tiền nêu trên đã được T2 hạch toán thu vào các khoản nợ quá hạn của

Công ty Đ, và đại diện của Công ty Đ đã rút số tiền 9.000.000 đồng theo hình thức rút tiền mặt. Như vậy, số tiền thực tế mà T2 thu nợ là 1.261.000.000 đồng.

Sau khi thực hiện đặt cọc xong, ông K liên hệ với T2 để xin giải chấp tài sản đứng tên mình đang thế chấp nêu trên nhưng không được T2 chấp thuận, dẫn đến việc giao dịch chuyển nhượng giữa ông K và ông C không thể thực hiện. Do đó, ông Nguyễn Chí C đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

T2 nhận định T2 là bên ngay tình trong giao dịch đặt cọc nêu trên giữa ông Nguyễn Chí C và ông Lê K, bởi T2 không phải là một trong các bên tham gia ký kết trong Hợp đồng đặt cọc nêu trên, và T2 cũng không được biết và không có nghĩa vụ phải biết về Hợp đồng đặt cọc này. Khi số tiền 1.270.000.000 đồng được ông Nguyễn Chí C nộp vào tài khoản số 66688828001 của Công ty Đ, số tiền nêu trên đã được hệ thống tự động hạch toán thu vào các khoản nợ đến hạn của Công ty Đ tại T2 với số tiền là 1.261.000.000 đồng (trong đó thu vào nợ gốc là 1.220.000.000 đồng và thu vào nợ lãi là 41.000.000 đồng).

Do đó, Công ty Đ là bên được hưởng lợi từ giao dịch nêu trên của ông Nguyễn Chí C, không phải là T2. Như vậy, Công ty Đ có nghĩa vụ liên đới trong việc hoàn trả số tiền mà ông Nguyễn Chí C. T2 có thể thực hiện hoàn trả lại cho ông Nguyễn Chí C số tiền nêu trên thông qua việc thu hồi số tiền mà đã thu nợ cho khoản nợ của Công ty Đ, còn số tiền mà đại diện Công ty Đ đã thực hiện rút tiền mặt thì T2 không thể thu hồi.

Ở một diễn biến khác, T2 đã khởi kiện Công ty Đ về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng trong một vụ án khác, sau đó, đã được Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tuyên bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 194/2021/KDTM-PT ngày 25/11/2021. Bản án nêu trên đã có hiệu lực thi hành. Trong bản án nêu trên, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tuyên buộc Công ty Đ trả cho T2 khoản nợ tạm tính đến 29/07/2019 là 4.505.234.890 đồng (gồm 3.160.000.000đ nợ gốc; 32.921.890đ lãi trong hạn và 1.312.313.000đ nợ lãi quá hạn). Số liệu được ghi nhận trong bản án nêu trên là số liệu sau khi mà T2 đã thu nợ đối với khoản tiền 1.261.000.000

đồng. Do đó, để có thể yêu cầu Công ty Đ thanh toán thêm cho T2 phần nghĩa vụ đối với số tiền 1.261.000.000 đồng (cùng lãi phát sinh), cần thiết phải giải quyết thông qua gửi yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Mặt khác, việc thu hồi số tiền đã thu nợ nêu trên đồng nghĩa với nghĩa vụ trả nợ của Công ty Đ có sự thay đổi, cụ thể, khoản nợ đã được thu hồi cần phải được khôi phục (bao gồm cả phần lãi phát sinh) kể từ ngày 15/03/2016 cho đến khi Công ty Đ tất toán toàn bộ nghĩa vụ cho T2.

Ngoài ra, theo Hợp đồng đặt cọc nêu trên, ông Lê K đã không thực hiện được việc giao dịch chuyển nhượng với ông Nguyễn Chí C, nên ông Lê K là bên vi phạm Hợp đồng với ông Nguyễn Chí C. Như vậy, ông Lê K phải chịu nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Chí C.

Do vậy, Ngân hàng TMCP T1 đề nghị Quý Tòa giải quyết những yêu cầu sau đối với Công ty Đ, cụ thể như sau: Buộc Công ty Đ phải thanh toán cho T2 số tiền 1.261.000.000đ (Một tỷ, hai trăm sáu mươi một triệu đồng) và thanh toán các khoản lãi, phạt phát sinh trên số tiền 1.261.000.000đ kể từ ngày 15/03/2016 cho đến khi tất toán tương ứng với lãi suất theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng/Khế ước giải ngân, nhận nợ mà T2 đã thu 1.261.000.000đ vào khoản nợ của Công ty CP Đ ngày 15/03/2016.

Đối với yêu cầu của Nguyên đơn là ông Nguyễn Chí C, T2 chỉ đồng ý chấp thuận hoàn trả số tiền 1.261.000.000 đồng bằng nguồn tiền từ việc thoái thu số tiền 1.261.000.000 đồng mà T2 đã thu vào khoản nợ của Công ty Đ, và đề nghị bác yêu cầu buộc T2 phải thanh toán tiền lãi phát sinh.

Ngoài ra, đề nghị Tòa tuyên T2 không phải chịu án phí.

Tại phiên tòa:

*** Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:**

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện và các lời khai đã trình bày tại Tòa án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử vụ án.

*** Bị đơn, giữ nguyên quan điểm yêu cầu:**

Giữ nguyên ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Lê K và Công ty Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do

*** Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm tham gia phiên Tòa có ý kiến:**

Đây là vụ án tranh chấp đòi tiền Ngân hàng giữa ông Nguyễn Chí C và Ngân hàng TMCP T1 – là một trong các tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 BLTTDS 2015. Tuy nhiên, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp tiền đặt cọc” là chưa chính xác, vì giữa ông C và Ngân hàng không có giao dịch đặt cọc. Do đó, cần xác định lại quan hệ tranh chấp là: “Tranh chấp đòi tiền tại Ngân hàng”

Về thẩm quyền: Bị đơn - Ngân hàng TMCP T1 có trụ sở tại E L - H - Hà Nội nên Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35, Điều 39 BLTTDS 2015.

Về thu thập chứng cứ: Tòa án đã áp dụng đúng và đầy đủ các biện pháp xác minh, thu thập chứng cứ theo trình tự, thủ tục tại điều 97 BLTTDS. Việc xác minh, thu thập chứng cứ được tiến hành công khai, minh bạch, khách quan. Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình hòa giải, các bên không thống nhất được toàn bộ các nội dung tranh chấp nên Tòa án có Quyết định đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

Việc tổng đạt các văn bản tố tụng các đương sự và gửi Viện Kiểm sát đảm bảo theo quy định tại điều 22 BLTTDS.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Quan hệ pháp luật: Tranh chấp xuất phát từ hợp đồng dân sự về đòi tiền; Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự xác định vụ án dân sự, quan hệ pháp luật là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự.

- Về thẩm quyền: Bị đơn, Ngân hàng TMCP T1 có trụ sở tại E L - H - Hà Nội nên Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35, Điều 39 BLTTDS 2015.

[2] Về nội dung:

Ngày 14/3/2016, ông Nguyễn Chí C và ông Lê Khánh K2 Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 293/2016/HĐDC, Quyền số: 01-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, TP Hà Nội để đặt cọc mua căn hộ số 501, nhà B khu C tầng, tổ C, phường T, quận C, thành phố Hà Nội. Ông K nhận số tiền đặt cọc là 1.230.000.000 đồng và ông C sẽ nộp 1.230.000.000 đồng tiền đặt cọc này vào tài khoản số 66688828001 của Công ty Đ mở tại T2. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày 15/3/2016, ông K có quyền của bên nhận đặt cọc đối với số tiền cọc và có nghĩa vụ thực hiện chuyển nhượng nhà ở cho ông C.

Do căn hộ nêu trên hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP T1, theo yêu cầu của Ngân hàng về số tiền cần nộp để giải chấp căn hộ, do đó ông C và ông K đã thỏa thuận tăng số tiền đặt cọc thành 1.270.000.000 đồng để đủ điều kiện giải chấp. Ngày 15/03/2016, sau khi trao đổi với ông K, ông C đến Ngân hàng T2 – Chi nhánh P2 nộp tiền cọc mua nhà ở của ông K. Số tiền 1.270.000.000 đồng được nộp vào tài khoản số 66688828001 của Công ty Đ mở tại T2. Nội dung nộp tiền ghi cụ thể: “NGUYEN CHI CUONG DAT COC TIEN MUA NHA CHU KHANH”

Hết thời hạn 10 ngày, ông K không thực hiện được nghĩa vụ chuyển nhượng nhà ở cho ông C, do T2 không trả giấy chứng nhận cho ông K. Số tiền 1.270.000.000 đồng ông C đặt cọc vào tài khoản của Công ty Đ đã bị T2 thu, trừ nợ của Công ty Đ đối với T2.

Không mua được Nhà ở của ông K, ông C đã nhiều lần yêu cầu T2 hoàn trả ông số tiền đặt cọc nhưng T2 không hoàn trả và khẳng định: *“Việc thu nợ số tiền trên tài khoản của công ty khi khách hàng quá hạn là đúng thỏa thuận của hai bên”* tại dòng thứ 5 và 6, từ dưới lên, trang 1, văn bản số 984//2020/CV-TPB.LC đề ngày 24/4/2020 của T2. Nhận thấy, quyền sở hữu của mình bị xâm phạm, ông C đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm buộc T2 phải hoàn trả lại số tiền ông đã chuyển khoản vào tài khoản của Công ty Đ và số tiền lãi chậm trả.

Xét Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 293/2016/HĐĐC, Quyền số: 01-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, TP Hà Nội để đặt cọc mua căn hộ số 501, nhà B khu C tầng, tổ C, phường T, quận C, thành phố Hà Nội giữa ông Nguyễn Chí C và ông Lê K: Hợp đồng đều được ký kết hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ về hình thức và nội dung. Tài sản là căn hộ căn hộ số E, nhà B khu C tầng, tổ C, phường T, quận C, thành phố Hà Nội mặc dù đang được thế chấp tại Ngân hàng. Tuy nhiên, căn cứ quy định tại Điều 321 BLDS 2015 quy định về quyền của bên thế chấp: *“5. 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 hoặc theo quy định của luật.”* Căn cứ các thảo luận giữa hai bên và T2, xác định việc ông C, ông K thỏa thuận đặt cọc để giải chấp tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng. Ngân hàng biết thỏa thuận này và không phản đối. Ông C đã thực hiện nộp tiền cọc vào tài khoản của Công ty Đ mở tại T2 theo đúng thỏa thuận – nội dung này các bên đều xác nhận, không có tranh chấp. Từ đó có đủ căn cứ xác định Hợp đồng đặt cọc trên có thật và hợp pháp.

Về việc T2 thu số tiền trên để cắt nợ vào các khoản thu gốc, lãi của Công ty Đ, nhận thấy: Tại Điểm 2.2 Điều 2 tại các Hợp đồng cho vay hạn mức giữa Công ty Đ và T2 các bên có thỏa thuận: *“Khách hàng cam kết trong mọi trường hợp sẽ chuyển doanh thu, thu nhập... của khách hàng về tài khoản của khách hàng mở tại T2 và đồng ý để T2 tự động trích tiền trên tài khoản của khách hàng để thu nợ gốc, lãi, phí và các chi phí khác theo Hợp đồng ngay khi trên tài khoản của khách*

hàng có tiền (có số dư) trong trường hợp T2 thấy cần thiết". Đối với số tiền 1.270.000.000 đồng mà ông C đã được nộp vào tài khoản số 66688828001 của Công ty Đ mở tại T2, nội dung nộp tiền ghi cụ thể: “NGUYEN CHI CUONG DAT COC TIEN MUA NHA CHU KHANH” thì hoàn toàn không phải là doanh thu, thu nhập của Công ty Đ. Do đó, việc T2 tự động khấu trừ là không đúng. Do ông C và ông K không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng như đã cam kết, do đó, ông C yêu cầu hoàn trả lại số tiền đã nộp vào Ngân hàng là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án, T2 đã cung cấp sao kê giải trình về việc trích nợ đối với số tiền nêu trên. Theo đó, T2 đã trích nợ 1.261.000.000 đồng, số tiền 9.000.000 đồng còn lại là Công ty Đ rút tiền. T2 cũng có ý kiến trình bày về quan điểm giải quyết vụ án, theo đó T2 đồng ý trả lại cho ông C số tiền đã trích kèm theo yêu cầu độc lập buộc Công ty Đ phải hoàn trả lại T2. Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – ông Nguyễn Chí C, ghi nhận sự tự nguyện của T2 về việc trả lại cho ông C số tiền 1.261.000.000 đồng mà ông C đã chuyển vào T2. Số tiền 9.000.000 đồng còn lại Công ty Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông C.

Xét yêu cầu độc lập của T2 về việc: Buộc Công ty Đ phải thanh toán cho T2 số tiền 1.261.000.000đ (Một tỷ, hai trăm sáu mươi một triệu đồng) và thanh toán các khoản lãi, phạt phát sinh trên số tiền 1.261.000.000đ kể từ ngày 15/03/2016 cho đến khi tất toán tương ứng với lãi suất theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng/Khế ước giải ngân, nhận nợ mà T2 đã thu 1.261.000.000đ vào khoản nợ của Công ty CP Đ ngày 15/03/2016. Căn cứ bản sao kê tài khoản của Công ty Đ tại T2, số tiền 1.270.000.000 đồng sau khi nộp vào T2 đã được T2 trích để trả nợ gốc, lãi cho Công ty Đ từ ngày 15/3/2016 đến ngày 25/3/2016. Do đó, năm 2018, T2 khởi kiện Công ty Đ tại Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng thì số tiền trên đã được tính vào khoản đã trả của Công ty Đ. Do đó, đến nay T2 có yêu cầu Công ty Đ phải hoàn trả bổ sung các khoản gốc, lãi đã khấu trừ tương đương 1.261.000.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3]. Về án phí và quyền kháng cáo:

Nguyên đơn được chấp yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Chí C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 25.050.000 đồng theo Biên lai số 0051723 ngày 12/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm

Bị đơn, Ngân hàng T2 phải chịu 49.830.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ do ông Phạm Văn K1 – Giám đốc đại diện theo pháp luật phải chịu 50.280.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào các Điều 48; 280, 321, 466, 468, 688 Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 21, 26, 35, 39, 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3 khoản 5 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án và điểm đ Mục 1.3 Phần II danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị Quyết.

Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí C đối với Ngân hàng TMCP T1. Buộc Ngân hàng TMCP T1 và Công ty Cổ phần Đ phải liên đới trả lại cho ông C số tiền 1.270.000.000 đồng trong đó Ngân hàng TMCP T1 có nghĩa vụ hoàn trả 1.261.000.000 đồng, Công ty Đ hoàn trả số tiền 9.000.000 đồng.

2 - Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP T1 đối với Công ty Cổ phần Đ. Buộc Công ty Đ phải trả cho Ngân hàng TMCP T1 số tiền 1.261.000.000 đồng.

3 - Về án phí và quyền kháng cáo:

Ông Nguyễn Chí C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 25.050.000 đồng theo Biên lai số 0051723 ngày 12/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm

Ngân hàng TPBank phải chịu 49.830.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần Đ do ông Phạm Văn K1 – Giám đốc đại diện theo pháp luật phải chịu 50.280.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND quận Hoàn Kiếm;
- Chi Cục Thi hành án DS quận Hoàn Kiếm;
- Chi Cục Thi hành án DS quận Hoàn Kiếm;
- Tòa án NDTP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- Lưu Hồ sơ, Văn phòng.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Lệ Hằng