TÒA ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
THÀNH PHỐ CẦN THƠ	**Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2020/DS-PT
Ngày: 04/5/2020
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Ông Trần Trí Dũng

Các Thẩm phán : Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Phan Văn Khải thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ ông Lâm Thành Them - kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số : 32/ 2020 / TLPT ngày 04 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp: Hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số : 30 /2019 /DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 36/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Duy P

Địa chỉ cư trú: đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn A

Địa chỉ: đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 7 năm 2018)

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Minh H

Bà Phan Thị Ánh Đ

Cùng địa chỉ cư trú : Khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc H

Địa chỉ: đường C, khu đô thị - tái định cư A, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 3 năm 2020)

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

Bà Nguyễn Thị Cẩm G

Địa chỉ cư trú: đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà G: Ông Nguyễn Tuấn A

Địa chỉ: đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 7 năm 2018)

Ngân hàng N

Chi nhánh được ủy quyền: Ngân hàng N - Chi nhánh C

Địa chỉ chi nhánh: đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tri L- Phó phụ trách phòng tín dụng.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 10 năm 2019)

4. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

5. Người kháng cáo: Ông Phạm Minh H, bà Phan Thị Ánh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 05/4/2018, ông Dương Duy P và ông Phạm Minh H lập bản " Hợp đồng mua bán nhà đất" (tại trang sau của hợp đồng cùng có chữ ký của vợ ông P là bà Nguyễn Thị Cẩm G và vợ ông H là bà Phan Thị Ánh Đ) để đặt cọc, làm cơ sở cho việc chuyển nhượng hai thửa đất gồm: thửa số 71, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.926,7m^2, loại đất trồng lúa và đất cơ sở sản xuất kinh doanh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND quận Bình Thủy cấp cho bà Phan Thị Ánh Đ ngày 13/4/2010, sau đó chuyển nhượng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hoàng Hải Đ (gọi tắt là Công ty Hải Đ), được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ xác nhận ngày

17/12/2011 và thửa số 444, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.661m^2, loại đất trồng lúa (giấy CNQSD đất do UBND quận B cấp cho ông Phạm Minh H và bà Phan Thị Ánh Đ vào ngày 16/12/2015) với giá chuyển nhượng cả hai thửa là 12.500.000.000 đồng.

Theo Điều 3 của hợp đồng, trong ngày 05/4/2018 nguyên đơn đã đặt cọc cho ông H bà Đ 02 tỷ đồng, còn lại 500.000.000 đồng thỏa thuận giao tiếp chậm nhất là ngày 12/4/2018, sau đó trong thời hạn 03 tháng sẽ thanh toán số tiền còn lại chậm nhất là ngày 05/8/2018.

Theo Điều 4 của hợp đồng trách nhiệm của hai bên:

" Chậm nhất 1 tháng kể từ ngày đặt cọc, bên A (bị đơn) phải bàn giao nhà cho bên B (nguyên đơn) sau khi bàn giao nhà cho bên B mà bên B chưa thanh toán tiền còn lại cho bên A thì bên B phải chịu trả lãi suất vay cho bên A theo lãi suất Ngân hàng trong 2 tháng.

Trường hợp bên A thay đổi không ký chuyển nhượng cho bên B, bên A phải đền gấp đôi số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng.

Trường hợp bên B chậm thanh toán cho bên A thì bên B mất số tiền đã đặt cọc là 2.500.000.000 đồng.

Bên A có trách nhiệm giải quyết thủ tục tất toán với Ngân hàng để lấy giấy chủ quyền sử dụng ký chuyển nhượng cho bên B tại Ngân hàng".

Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận việc chịu tiền thuế, lệ phí khi lập thủ tục chuyển nhượng chính thức.

Tuy nhiên, tới thời hạn thanh toán số tiền 500.000.000 đồng và làm thủ tục sang tên thì việc này không thực hiện được, theo nguyên đơn do qua tìm hiểu thì Ngân hàng nơi bị đơn vay tiền và thế chấp hai thửa đất báo số nợ thực tế vượt quá số tiền còn lại phải thanh toán, nên khi đó nếu nguyên đơn trả hết số tiền còn lại 10.500.000.000 đồng, thì cũng chưa đủ số tiền bị đơn còn nợ nên bị đơn không thể giải chấp giấy CNQSD đất để ký hợp đồng chuyển nhượng và công chứng được. Sau đó khi việc thương lượng vấn đề này chưa xong thì nguyên đơn phát hiện bị đơn đã tự ý chuyển nhượng hai thửa đất này cho người khác nên phát sinh tranh chấp.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận đối với hai thửa đất nói trên. Nếu bị đơn muốn chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng thì phải bồi thường hợp đồng theo luật định.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút lại yêu cầu đòi tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc 02 tỷ đồng và phạt cọc 02 tỷ đồng, cộng chung 04 tỷ đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Thừa nhận ngày 05/4/2018, ông H bà Đ có thỏa thuận với nguyên đơn ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng hai diện tích đất như nguyên đơn trình bày. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì toàn bộ giấy tờ hai diện tích đất được bị đơn thế chấp vay tại Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh T nên bị đơn cho nguyên đơn xem giấy tờ bản photo và đồng ý thỏa thuận đặt cọc. Tuy nhiên ngày **12/4/2018**, nguyên đơn ông P không giao thêm tiền 500.000.000 đồng như thỏa thuận là vi phạm hợp đồng nên bị đơn ông H đã chuyển nhượng cho người khác.

Trước yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến : số tiền 02 tỷ đồng bị đơn đã nhận đặt cọc, do nguyên đơn vi phạm hợp đồng coi như mất cọc và bị đơn sẽ không đồng ý trả lại số tiền này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm G trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của chồng bà là nguyên đơn ông P, bà bổ sung thêm việc giao thêm 500.000.000 đồng, là tiền giao tiếp đợt hai của hợp đồng, chứ khoản tiền này không nằm trong thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc. Do vợ chồng bị đơn còn nợ của Ngân hàng chưa giải chấp để hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng đất nên bà không giao thêm 500.000.000 đồng, chứ nguyên đơn không vi phạm hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu

Nguyên đơn yêu cầu duy trì các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và yêu cầu được nhận lại 300.000.000 đồng tiền bảo đảm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2019/DS-ST ngày 07/11/2019, của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Duy P:

Buộc ông Phạm Minh H và bà Phan Thị Ánh Đ có trách nhiệm liên đới trả cho ông Dương Duy P số tiền 4.000.000.000 đồng, trong đó 2.000.000.000 đồng hoàn trả tiền đặt cọc, và 2.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Duy trì các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2019/QĐ-BPKCTT ngày 19/8/2019 và quyết định số 04A/2019/QĐ-BPKCTT ngày 22/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy để bảo đảm cho việc thi hành án. Thời điểm duy trì cho đến khi có quyết định thi hành án. Nhưng cần ưu tiên cho

Ngân hàng N - Chi nhánh C trong việc thu hồi nợ theo các hợp đồng tín dụng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/082018.27.1 ngày 21/11/2016 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/082018.27.3 ngày 11/12/2018, giữa Ngân hàng N - Chi nhánh C với ông Phạm Minh H và bà Phan Thị Ánh Đ.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền đã nộp vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh C để thực hiện biện pháp bảo đảm theo các quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2019/QĐ-BPBĐ ngày 16/8/2019, số tiền 200.000.000 đồng; Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 04/2019/QĐ-BPBĐ ngày 22/8/2019, số tiền 100.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm lãi suất chậm trả khi thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/11/2019 ông Phạm Minh H kháng cáo; ngày14/11/2019 bà Phan Thị Ánh Đ kháng cáo cùng yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguyên đơn là người vi phạm hợp đồng nên phải chịu mất cọc và hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Các căn cứ kháng cáo:

- Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì ngày 05/4/2018, ông P phải giao cho ông H 02 tỷ đồng, ngày 12/4/2018 giao tiếp 500.000.000 đồng, nhưng đến ngày 12/4/2018 ông P không giao tiếp số tiền 500.000.000 đồng với lý do thấy ông H nợ Ngân hàng số tiền lớn hơn số tiền mà hai bên giao dịch chuyển nhượng. Do đó ông P đã vi phạm hợp đồng theo Điều 4 nên ông P phải chịu mất cọc 02 tỷ.

- Hợp đồng đặt cọc chỉ có ông và ông P giao dịch vợ ông là bà Phan Thị Ánh Đ và vợ ông P là bà Nguyễn Thị Cẩm G chỉ là người ký tên làm chứng nhưng cấp sơ thẩm buộc vợ ông chịu trách nhiệm liên đới là không đúng làm thiệt hại quyền lợi của bà Đ.

- Đối với 02 quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng N Chi nhánh C nhưng Tòa án cấp sơ thẩm phong tỏa tài sản đang thế chấp là không đúng quy định của pháp luật.

Ngày 04/12/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân thành phố Cần Thơ ban hành kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung: Kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/DS-ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đề nghị sửa án về số tiền phạt cọc 2.000.000.000 đồng. Với các căn cứ sau:

- Ngày 05/4/2018, nguyên và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất diện tích 2.926,7m^2, giá chuyển nhượng 12.500.000.000 đồng. Tại Điều 3 của hợp đồng hai bên thỏa thuận chậm nhất đến ngày 12/4/2018, nguyên đơn phải thanh toán thêm cho bị đơn 500.000.000 đồng và cho rằng số tiền bị đơn nợ Ngân hàng vượt quá số tiền còn lại phải thanh toán, nếu nguyên trả hết số tiền còn lại (10.500.000.000 đồng) thì cũng chưa đủ tiền để bị đơn giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng chuyển nhượng và công chứng. Việc nguyên đơn nhận định như vậy là chủ quan, vì việc này chưa xảy ra trên thực tế.

Cấp sơ thẩm nhận định nguyên nhân đến việc nguyên đơn vi phạm về thời gian giao tiếp 500.000.000 đồng, là nguyên nhân khách quan như nội dung án lệ số 25/2018/AL do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018 là chưa phù hợp, vì án lệ nêu trên áp dụng trong trường hợp bên chuyển nhượng đã giao tài sản cho bên nhận chuyển nhượng do cơ quan chức năng chậm trễ trong việc chuyển tên quyền sở hữu cho bên chuyển nhượng để bên chuyển nhượng sang tên cho bên chuyển nhượng đúng theo thỏa thuận.

Nếu nguyên đơn giao thêm 500.000.000 đồng, bị đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn phải bồi thường; ngược lại nguyên đơn chậm thanh toán thì mất số tiền đặt cọc như thỏa thuận của các bên tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc.

Như vậy giao dịch này các bên đều có lỗi, lỗi của nguyên đơn là không thanh toán 500.000.000 đồng đúng theo thỏa thuận, lỗi của bị đơn là chuyển nhượng tài sản cho người khác khi đã nhận tiền cọc của nguyên đơn. Căn cứ điểm d, mục 1, phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn nếu hai bên có lỗi thì không phạt cọc. Do đó chỉ cần buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 02 tỷ đồng và không phạt cọc 02 tỷ đồng là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần có ý kiến phát biểu như sau:

Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đồng ý không yêu cầu bị đơn phải phạt 02 tỷ tiền cọc và đồng ý rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tải sản của bị đơn, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 02 tỷ tiền đặt cọc.

Bị đơn đồng ý trả 02 tỷ tiền đặt cọc cho nguyên đơn và đề nghị hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời do nguyên đơn đã rút lại yêu cầu. Do các bên đã tự thỏa thuận được nên Viện kiểm sát xin rút quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/12/2019.

Với những ý kiến nêu trên, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm .

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Nguyên đơn ông Dương Duy P khởi kiện yêu cầu hai bị đơn ông Phạm Minh H và bà Phan Thị Ánh Đ phải trả lại 04 tỷ đồng (trong đó 02 tỷ đồng tiền đặt cọc và 02 tỷ đồng tiền phạt cọc). Cấp sơ thẩm thụ lý xét xử theo quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng đặt cọc là có căn cứ đúng pháp luật.

Sau khi xét xử hai bị đơn đều kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ kháng nghị bản án sơ thẩm.

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 05/4/2018, ông Phạm Minh H (Bên A) có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với ông Dương Duy P (Bên B). Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng ghi nhận bên A bán cho bên B hai thửa đất. Thửa thứ nhất số 71 tờ bản đồ số 19, diện tích 2.926,7m^2; thửa thứ hai số 444, tờ bản đồ số 19 diện tích 1.661m^2. Giá chuyển nhượng 12.500.000.000 đồng, hôm nay (05/4/2018) đặt cọc 02 tỷ đồng, ngày 12/4/2018 bên B thanh toán cho bên A 500.000.000 đồng , số tiền còn lại bên B phải thanh toán cho bên A chậm nhất là sau 03 tháng kể từ ngày ký đặt cọc này (chậm nhất đến ngày 05/8/2018)

Chậm nhất 1 tháng kể từ ngày đặt cọc, bên A phải bàn giao nhà cho bên B sau khi bàn giao nhà cho bên B mà bên B chưa thanh toán tiền còn lại cho bên A thì bên B phải chịu trả lãi suất vay cho bên A theo lãi suất Ngân hàng trong 2 tháng.

Trường hợp bên A thay đổi không ký chuyển nhượng cho bên B, bên A phải đền gấp đôi số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng.

Trường hợp bên B chậm thanh toán cho bên A thì bên B mất số tiền đã đặt cọc là 2.500.000.000 đồng.

Bên A có trách nhiệm giải quyết thủ tục tất toán với Ngân hàng để lấy giấy chủ quyền sử dụng ký chuyển nhượng cho bên B tại Ngân hàng.

[2] Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc:

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 679309 số vào sổ cấp GCN ; CH 000268 cấp ngày 13/4/2010, thửa 71, tờ bản đồ số 19 diện tích 2.926,7m^2, đã chuyển cho tổ chức là Công ty TNHH Một thành viên H (gọi tắt là Công ty H) đứng tên ngày 17/02/2011, ông H là một cá nhân không đủ tư cách để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Hoàng Hải Đ cho ông P. Căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật doanh nghiệp và Điều 6 Điều lệ Công ty Hoàng Hải Đ không có điểm nào quy định cho phép chủ sở hữu Công ty là cá nhân được phép chuyển nhượng tài sản là bất động sản của Công ty. Như vậy ngay từ đầu khi ký kết hợp đồng đặt cọc để mua bán nhà đất của hai bên đã bị vô hiệu, việc vô hiệu hợp đồng đặt cọc là có lỗi của cả ông H và ông P. Căn cứ điểm a, b, c, d mục 1 nghị quyết 01/2003/NG-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định nếu hai bên cùng có lỗi thì không phải phạt cọc. Trong nội dung của hợp đồng do ông P là người vi phạm hợp đồng bởi vì theo thỏa thuận là ngày 12/4/2018, ông P phải có trách nhiệm giao thêm tiền cọc cho ông H 500.000.000 đồng, nhưng ông không giao tiếp với lý do biết được ông H còn nợ Ngân hàng hơn số tiền ông mua đất của ông H. Việc ông P đưa ra lý do trên là không có căn cứ bởi theo hợp đồng ông phải giao đủ hết tiền cọc còn lại 500.000.000 đồng thì ông H có trách nhiệm giải quyết thủ tục tất toán với Ngân hàng để lấy giấy chủ quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho ông P (Điều 4 hợp đồng) nhưng ông P đã đơn phương chấm dứt việc giao tiếp 500.000.000 đồng tiền cọc. Nếu hợp đồng không bị vô hiệu ngay từ đầu đều có lỗi cả hai thì theo Điều 4 của Hợp đồng lẽ ra ông P phải mất số tiền đặt cọc.

[3] Bản án sơ thẩm áp dụng án lệ số 25/2018/AL ngày 17/10/2018, để cho rằng lỗi của ông P là khách quan là không đúng với tinh thần án lệ. Theo nội dung án lệ áp dụng lỗi do khách quan là dành cho người chuyển nhượng nhà (người bán) nếu đã chuyển nhượng nhà nhưng do sự kiện khách quan mà không thể làm thủ tục chuyển tên cho người nhận chuyển nhà (người mua) thì không phải chịu phạt tiền cọc. Đối với trường hợp của ông P là người mua nhà đất và chính ông là người chủ quan đưa ra quyết định không đặt thêm tiền cọc 500.000.000 đồng, chứ không phải lỗi của ông H cho nên ông P không phải là đối tượng được vận dụng bản án lệ số 25/2018/AL vì vậy cho rằng lỗi khách quan của ông P là không chính xác.

Theo hợp đồng đặt cọc chỉ ghi nhận bên bán là ông H và ông H là người nhận đủ 2.000.000.000 đồng, của ông P, bà Phan Thị Ánh Đ chỉ là người làm chứng trong hợp đồng. Do đó không có cơ sở buộc bà Đ cùng chịu trách nhiệm cùng ông H.

Tại phiên tòa ngày hôm nay nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 02 tỷ đồng tiền cọc và không yêu cầu bị đơn phải trả thêm 02 tỷ tiền phạt cọc. Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 02 tỷ đồng tiền đặt cọc. Do các bên đã tự nguyện thỏa thuận nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận trên.

[4] Cấp sơ thẩm đã ban hành hai quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất.

Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2019/QĐ-BPKCTT ngày 19/8/2019, phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất thửa 3202 tờ bản đồ số 2, diện tích 374,3m^2, tọa lạc tại khu dân cư lô số M, khu đô thị mới N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 758533 do Giám đốc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 26/4/2011 cho Công ty TNHH T, được chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Minh H 24/4/2018

Quyết định số 04A/2019/QĐKCTT ngày 22/8/2019, phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất thửa 3207, tờ bản đồ số 2, diện tích 387,4m^2 tọa lạc tại khu dân cư lô số M, khu đô thị mới Nam Sông Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 596659 do Giám đốc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 21/11/2016 cho bà Cao Yến L, được chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Minh H 05/6/2018, hồ sơ số 017225.CN.001.

Theo đơn của Ngân hàng n ngày 17/4/2020, yêu cầu hủy hai quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời do Tòa án quận Bình Thủy ban hành số 04/2019 và số 04A/2019 về việc phong tỏa hai thửa đất số 3202 và 3207 với lý do các thửa đất trên đã thế chấp cho Ngân hàng.

Cấp sơ thẩm ban hành hai Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên là không đúng quy định của pháp luật với các căn cứ sau:

Căn cứ hợp đồng thế chấp số 04/082018.27.3 ngày 11/12/2018 và hợp đồng số 04/08/2018.27.1 ngày 21/11/2018, ghi nhận ông Phạm Minh H và bà Phan Thị Ánh Đ đã thế chấp thửa đất số 3207, diện tích 387,4m^2, để bảo đảm cho số tiền vay 6.973.000.000 đồng, và thửa đất số 3202, diện tích 374,30m^2 để bảo đảm cho số nợ vay 5.614.000.000 đồng, cho Ngân hàng N Chi nhánh C. Hai thửa đất trên đã thế chấp cho Ngân hàng đây là giao dịch có bảo đảm được quy định tại Nghị định

163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006. Do đó không có căn cứ để Phong tỏa tài sản đã được bảo đảm cho mối quan hệ tranh chấp khác. Hơn nữa khi bên thế chấp và bên nhận thế chấp trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng họ vẫn có quyền thỏa thuận thanh toán nợ và xử lý tài sản thế chấp được quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Nếu phong tỏa đã tước mất quyền xử lý tài sản của Ngân hàng trong khi quyền này đã được quy định trong Nghị định 163/2006/NĐ-CP và luật các tổ chức tín dụng. Ngoài ra căn cứ Chỉ thị số 03/2019/CT-CA ngày 30/12/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã nêu trong phụ lục tại mục 2.4 mục 2 kèm theo Chỉ thị 03/2019/CT-CA về một số sai sót cần rút kinh nghiệm trong việc áp dụng các quy định về biện pháp khẩn cấp tạm thời như sau "*Thẩm phán áp dụng biện pháp phong tỏa tài sản trong khi tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng để bảo đảm cho nghĩa vụ khác hoặc tài sản đã được tổ chức bán đấu giá, trong khi biện pháp này chỉ được áp dụng sau khi tài sản đã được giải chấp. Đối với tài sản chung chưa chia hoặc không thể phân chia nhưng Thẩm phán vẫn áp dụng biện pháp phong tỏa một phần tài sản của người có nghĩa vụ".*

Tại phiên tòa ngày hôm nay nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản của ông H, nên Hội đồng xét xử ghi nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Do đó Tòa án nhân dân quận Bình Thủy phải ra quyết định hủy bỏ hai Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2019/QĐ-BPKCTT ngày 19/8/2019 và Quyết định số 04A/2019/QĐ/BPKCTT ngày 22/8/2019, theo quy định tại điểm g, khoản 1, Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự " *Vụ việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật"*

Đối với Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm 03/2019/QĐ-BPBĐ ngày 16/8/2019, số tiền 200.000.000 đồng; Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 04/2019/QĐ-BPBĐ ngày 22/8/2019, số tiền 100.000.000 đồng. Đây là khoản tiền mà người yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phải nộp để bảo vệ lợi ích của người bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời một khi làm phát sinh hậu quả của việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng. Tuy nhiên khi quyết định án sơ thẩm đã tuyên trả lại cho nguyên đơn số tiền bảo đảm trên. Tại Tòa hôm nay nguyên đơn cũng thừa nhận đã nhận lại xong số tiền đã ký bảo đảm 300.000.000 đồng.

Căn cứ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận việc rút kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/12/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân thành phố Cần Thơ.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Minh H và bà Phan Thị Ánh Đ.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn như sau:

Ông Dương Duy P đồng ý nhận lại của ông Phạm Minh H 2.000.000.000 đồng tiền đặt cọc. Không yêu cầu ông Phạm Minh H phải trả thêm 2.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Ông Dương Duy P đồng ý rút yêu cầu đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của ông H.

Ông Phạm Minh H đồng ý và có trách nhiệm trả cho ông Dương Duy P số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Ông Phạm Minh H và bà Phan Thị Ánh Đ có quyền làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân quận Bình Thủy ra quyết định hủy bỏ hai quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 04/2019/QĐ-BPKCTT ngày 19/8/2019 và quyết định số: 04A/2019/QĐ-BPKCTT ngày 22/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

Ghi nhận ông Dương Duy P đã nhận lại xong số tiền bảo đảm 300.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Minh H phải chịu 72.000.000 đồng.

Ông Dương Duy P không phải chịu; hoàn trả cho ông P 58.000.000 đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 009122 ngày 11/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

Án phí phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho Phạm Minh H và bà Phan Thị Ánh Đ mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số: 004155, biên lai số: 004156 cùng ngày 14/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm thi hành thì còn phải chịu lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

(Đã ký)

Trần Trí Dũng

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND Q.Bình Thủy;
- Chi cục THADS. Q.Bình Thủy;
- Lưu (HS – 2b).