

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 19/2024/DS-ST

Ngày: 20/3/2024.

Về việc: “T/c về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất;
hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Hoàng Huy Hùng;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Kim Thảo;

2. Ông Phạm Thạch Út.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hồng Cẩm - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên
tòa: Bà Cao Thị Thu Hồng Em - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành
xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 137/2022/TLST-DS ngày
13/10/2022, về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử
dụng đất; hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” theo quyết
định đưa vụ án ra xét xử số 50/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2024,
giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1988; (có mặt)

Nơi đăng ký thường trú: ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ. Nơi
tạm trú: Tổ 13, khóm H, thị trấn A, huyện C, An Giang.

2. Bị đơn:

2. 1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1986; (vắng mặt)

2. 2. Chị Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1990; (vắng mặt)

Nơi đăng ký thường trú: Tổ 07, khóm H, thị trấn A, huyện C, An Giang.

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

3. 1. Ngân hàng thương mại cổ phần B2 (viết tắt LPB);

Trụ sở: Tầng E T, B T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Thanh H1 sinh năm 1978; địa chỉ
liên lạc số B Quốc lộ I, khóm H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang. (có mặt)

3. 2. Anh **Nguyễn Tấn T1**, sinh năm 1982; (vắng mặt)
3. 3. Chị **Hồ Thị X**, sinh năm 1979; (vắng mặt)
3. 4. Cháu **Nguyễn Thị Tuyết N1**, sinh năm 2007; (vắng mặt)
Cháu **N1** do vợ chồng anh **T1**, chị **X** đại diện.
3. 5. Ông **Nguyễn Công N2**, sinh năm 1971; (vắng mặt)
3. 6. Bà **Nguyễn Thị X1 (S)**, sinh năm 1973; (có mặt)
3. 7. Anh **Nguyễn Công P**, sinh năm 1997; (vắng mặt)
3. 8. Cháu **Nguyễn Công C**, sinh năm 2011;
Cháu **Nguyễn Công C** do vợ chồng anh **N2**, chị **X1** đại diện.
3. 9. Anh **Châu Anh H2**, sinh năm 1990; (có mặt)
3. 10. Cháu **Châu Gia B**, sinh năm 2018;
3. 11. Cháu **Đỗ Quốc Hoài S1**, sinh năm 2010;
Cháu **Gia B** và **H** do chị **Nguyễn Thị Thu H**, anh **Châu Anh H2** đại diện.
3. 12. Anh **Nguyễn Chấn H3**, sinh năm 2004; (vắng mặt)
- Nơi đăng ký thường trú: Tổ 13, **khóm H, thị trấn A, huyện C, An Giang**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn chị **Nguyễn Thị Thu H** và lời khai tại phiên tòa có nội dung như sau: Vào ngày 25/3/2021, giữa chị **Nguyễn Thị Thu H4** và vợ chồng anh **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Tuyết N** có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 182,6m² đất ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02220 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A** cấp ngày 11/8/2020 mang tên **Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Tuyết N**; giá thỏa thuận chuyển nhượng là 780.000.000đ và sau đó thống nhất đến **Văn phòng C1 Lê Hùng L** để ký hợp đồng đặt cọc. Sau khi ký hợp đồng xong, chị **H4** đặt cọc số tiền 400.000.000đ, còn lại đến ngày 29/3/2021 phía vợ chồng anh **T**, chị **N** sẽ trả khoản nợ **ngân hàng thương mại cổ phần B2 (chi nhánh C2)** số tiền 800.000.000đ và lãi suất để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời chị **H4** đã nhận nhà và đất để cải tạo, sửa chữa chi phí hết khoảng 200.000.000đ để hoạt động kinh doanh bán xăng dầu. Tuy nhiên, sau đó nhiều lần liên hệ vợ chồng anh **T**, chị **N** để yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển quyền nhưng vợ chồng hèn nhiều lần mà không thực hiện, kéo dài cho đến nay khi biết được là **Ngân hàng B2** đang muốn phát mãi nhà đất đang thế chấp.

Nay chị **Nguyễn Thị Thu H** yêu cầu anh **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Tuyết N** không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng thì phải bồi thường số tiền là 800.000.000đ; trong đó bao gồm: 400.000.000đ tiền nhận cọc và 400.000.000đ tiền phạt cọc. Chị **Nguyễn Thị Thu H** đồng ý trả lại căn nhà gắn liền diện tích đất đang quản lý cho vợ chồng anh **T**, chị **N** nhưng xin dành quyền

ưu tiên mua lại nhà và đất này vì hiện nay gia đình đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

* Theo bản khai của bị đơn chị **Nguyễn Thị Tuyết N** có nội dung: Chị **Nguyễn Thị Tuyết N** là vợ của anh **Nguyễn Văn T**, có đăng ký kết hôn và đã có 02 con chung; tuy nhiên, thời gian gần đây thì anh **T** có gây nợ nần bên ngoài và mâu thuẫn vợ chồng phát sinh nên đã sống ly thân, không liên lạc được với anh **T**. Chị **N** thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc với chị **H** và hợp đồng tín dụng của **Ngân hàng B2** cùng với hợp đồng thế chấp; tuy nhiên, do công việc làm ăn của anh **T** nên khi có yêu cầu chị **N** ký tên để chuyển nhượng đất hoặc vay tiền để anh **T** làm ăn thì chị **N** thực hiện theo, thực tế hoàn toàn không biết nội dung cụ thể và không có nhận tiền.

Nay chị **Nguyễn Thị Tuyết N** thống nhất bồi thường tiền cọc cho chị **Nguyễn Thị Thu H** số tiền 800.000.000đ theo yêu cầu; đồng thời, thống nhất trả số tiền vốn, lãi cho **ngân hàng B2**. Tuy nhiên, hiện tại không liên lạc được với anh **Nguyễn Văn T** nên thống nhất phát mãi nhà và đất do vợ chồng đứng tên để thanh toán số nợ.

* Theo bản khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng thương mại cổ phần B2** (do ông **Tô Thanh H1** đại diện) có nội dung: Vợ chồng anh **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Tuyết N** có thỏa thuận ký hợp đồng hạn mức tín dụng số: **HĐTD16C2021109** ngày 23/4/2021 với **Ngân hàng B2** (chi nhánh **C2**) để vay số tiền 800.000.000đ, lãi suất 9,8%/năm (quá hạn bằng 150%), thời hạn vay là 12 tháng, mục đích vay là để nuôi cá; khi vay vợ chồng anh **T**, chị **N** có ký hợp đồng thế chấp số: **HDBD16C2021109** ngày 23/4/2021 để thế chấp tài sản là diện tích đất ở đô thị 182,6m² (tọa lạc tại **thị trấn A, huyện C, An Giang**) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02220 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A** cấp ngày 11/8/2020; ngoài ra, anh **Nguyễn Văn T** có làm thủ tục đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ quốc tế hạn mức số tiền là 50.000.000đ. Trong quá trình thực hiện thì phía ông **T**, bà **N** đã vi phạm hợp đồng là không đóng lãi, trả vốn theo thỏa thuận, đồng thời hiện nay đã mang tài sản thế chấp để chuyển nhượng cho chị **Nguyễn Thị Thu H**.

Nay **Ngân hàng thương mại cổ phần B2** yêu cầu vợ chồng anh **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Tuyết N** trả số tiền vốn, lãi theo hợp đồng tín dụng là 977.073.203đ và số tiền vốn, lãi theo hợp đồng mở thẻ quốc tế là 75.009.802đ; tổng cộng vốn, lãi 02 khoản phải trả là 1.052.083.005đ (trong đó: vốn là 850.000.000đ, lãi là 202.083.005đ) và tiếp tục tính lãi suất theo hợp đồng đối với số tiền vốn đến khi thanh toán xong, duy trì hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo việc thi hành án; yêu cầu chị **Nguyễn Thị Thu H** trả lại tài sản thế chấp là nhà đất cho vợ chồng anh **T**, chị **N** để phát mãi thi hành án. Đối với phần diện tích đất cát nhà của vợ chồng anh **N2**, chị **X1** là 29,3m² và của vợ chồng anh **T1**, chị **S2** là 20,3m² thì **Ngân hàng** không tranh chấp hay yêu cầu gì.

** Theo bản khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng anh Nguyễn Công N2, chị Nguyễn Thị X1 và lời khai chị Nguyễn Thị X1 tại phiên tòa có nội dung:* Vào năm 2012, vợ chồng có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B1 diện tích đất ngang 2,5m dài 7m với số tiền là 15.000.000đ, do ông Nguyễn Văn B1 nói giấy chứng nhận vay ngân hàng và diện tích đất nhỏ không tách thửa được nên không làm thủ tục chuyển quyền. Việc ông B1 thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng anh T, chị N và đã dùng toàn bộ diện tích thế chấp cho Ngân hàng thì vợ chồng chị X1 không hay biết.

Nay Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là diện tích đất gắn liền căn nhà hiện do chị Nguyễn Thị Thu H đang quản lý, sử dụng mà vợ chồng anh T, chị N đã thế chấp cho Ngân hàng thì chị Nguyễn Thị X1 không tranh chấp hay yêu cầu gì do không bị ảnh hưởng quyền lợi. Ngoài ra, chị Nguyễn Thị X1 không tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn B1.

** Theo bản khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng anh Nguyễn Tấn T1, chị Hồ Thị S3 có nội dung:* Vào năm 2017, vợ chồng có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Phan Minh T2 diện tích đất ngang 3m dài 6,5m với số tiền 18.000.000đ nhưng chỉ làm giấy tay 02 bên ký tên; do ông Phan Văn T3 nói giấy tờ đất thế chấp vay ngân hàng và diện tích đất không đủ để tách thửa nên chỉ làm giấy tay sử dụng và cất nhà ở cho đến nay mà không làm thủ tục tách bộ. Nay Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nhưng không ảnh hưởng đến phần đất của vợ chồng đang ở thì không có ý kiến hay tranh chấp đối với hợp đồng thế chấp.

** Theo biên bản thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân huyện Châu Thành lập ngày 26/4/2023 thể hiện:* Trên diện tích đất 182,6m² theo giấy chứng nhận số CS02220 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 11/8/2020 mang tên Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Tuyết N, tọa lạc tại tổ A, khóm H, thị trấn A, huyện C, An Giang; trên diện tích đất đang tồn tại 03 căn nhà gồm: Căn nhà thứ nhất do vợ chồng chị H, anh H2 sinh sống; căn nhà thứ hai của vợ chồng anh N2, chị X1 đang ở; căn nhà thứ ba của vợ chồng anh T1, chị S3 sử dụng.

** Theo Bản trích đo hiện trạng ngày 26/5/2023 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ (chi nhánh A) thực hiện việc đo vẽ thể hiện nhà đất của 03 hộ nằm trong giấy chứng nhận số CS02220 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 11/8/2020 như sau:* Diện tích nhà đất chị Nguyễn Thị Thu H đang sử dụng là 81,5m²; diện tích đất anh Nguyễn Tấn T1 đang sử dụng là 20,3m²; diện tích đất anh Nguyễn Công N2 đang sử dụng là 29,3m².

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu về việc tuân theo pháp luật: Việc Tòa án tiến hành thụ lý giải quyết là đúng theo trình tự thủ tục và thẩm quyền, trong quá trình tiến hành tố tụng Thẩm phán cũng như Hội đồng xét xử tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự trong vụ án cũng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định

pháp luật; riêng anh **Nguyễn Văn T** không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ. Về quan điểm giải quyết nội dung vụ án: Theo yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại tiền cọc và phạt cọc là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận; về yêu cầu của Ngân hàng buộc bị đơn trả vốn, lãi là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên đề nghị chấp nhận; ngoài ra, buộc nguyên đơn trả lại nhà đất cho bị đơn để phát mãi thi hành án; đồng thời buộc bị đơn phải chịu nghĩa vụ án phí và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ kiện và được thẩm tra tại phiên tòa, qua tranh luận công khai tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận xét như sau:

[1] *Về tố tụng*: Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai không lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành mở phiên tòa theo quy định.

Về nội dung:

[2] Theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2021 có nội dung: “Ông **Nguyễn Văn T**, bà **Nguyễn Thị Tuyết N** thống nhất chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị Thu H** diện tích đất 182,6m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02220 cấp ngày 11/8/2020 với giá 780.000.000đ, đặt cọc trước số tiền 400.000.000đ và số tiền còn lại thanh toán đủ sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng”. Nguyên đơn chỉ **H** cho rằng: sau khi ký hợp đồng đặt cọc đã giao đủ số tiền 400.000.000đ tiền cọc cho anh **T** và thỏa thuận 03 ngày sau sẽ trả nợ ngân hàng để tiến hành thủ tục chuyển quyền (theo hợp đồng đặt cọc bên Công chứng ghi nhầm là ngày 29/02/2021) nhưng không thực hiện và lánh mặt cho đến nay; do lỗi trong việc không thực hiện chuyển nhượng được là do phía bị đơn nên yêu cầu vợ chồng anh **T**, chị **N** bồi thường số tiền tổng cộng là 800.000.000đ. Xét thấy, hợp đồng đặt cọc ký ngày 25/3/2021 là do các bên tự nguyện thỏa thuận, đã được công chứng hợp pháp và đến thời điểm này không có bên nào phủ nhận nội dung đã thỏa thuận. Việc không tiến hành thực hiện việc chuyển nhượng được là do diện tích đất đã này đã bị thế chấp tại Ngân hàng và đến thời điểm này vợ chồng anh **T**, chị **N** vẫn không thanh toán nợ Ngân hàng để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền theo thỏa thuận, vì vậy lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn nên yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là có căn cứ, cần buộc anh **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Tuyết N** có trách nhiệm bồi thường tiền cọc theo thỏa thuận cho chị **Nguyễn Thị Thu H** số tiền là 800.000.000đ là phù hợp.

[3] Về quan hệ hợp đồng tín dụng: Xét về hợp đồng hạn mức tín dụng số HĐTD16C2021109 ngày 23/4/2021 và hợp đồng mở thẻ quốc tế ngày 03/4/2021 được ký giữa đại diện Ngân hàng B2 với anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Tuyết N có nội dung: “Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Tuyết N vay số tiền tổng cộng là 800.000.000đ và mở thẻ 50.000.000đ; mục đích vay là nuôi cá, lãi suất 9,8%/năm, thời hạn vay là 12 tháng, đồng thời trả vốn, lãi sau khi hết hạn hợp đồng”. Xét hợp đồng đã được hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện và phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 91, Điều 94 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có giá trị pháp lý buộc các bên phải thực hiện, phía đại diện Ngân hàng B2 xác định anh T, chị N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và đến nay còn nợ vốn là 850.000.000đ, lãi trong hạn và quá hạn tổng cộng là 202.083.005đ. Trong khi đó, từ khi Tòa án thụ lý vụ kiện, tổng đạt Thông báo cho bị đơn nhưng đến nay anh Nguyễn Văn T đều không có mặt, riêng chị Nguyễn Thị Tuyết N thừa nhận vẫn chưa thanh toán vốn, lãi đối với hợp đồng tín dụng. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì yêu cầu trả nợ của đại diện Ngân hàng B2 là có căn cứ nên được chấp nhận và buộc anh T, chị N có trách nhiệm trả số tiền vốn đã vay còn nợ lại là 850.000.000đ và toàn bộ lãi suất phát sinh trong hạn, quá hạn theo bản chiết tính ngày 20/3/2024 do phía Ngân hàng đã tính toán, cung cấp tổng cộng là 202.083.005đ. Mặc dù khoản vay mở thẻ tín dụng quốc tế số tiền 50.000.000đ, trong giấy đề nghị mở thẻ ngày 04/3/2021 chỉ có anh Nguyễn Văn T ký tên nhưng khoản vay của hợp đồng tín dụng chị Nguyễn Thị Tuyết N đã biết, đồng thời anh chị vẫn là vợ chồng đang trong thời kỳ hôn nhân nên vẫn phải chịu trách nhiệm liên đới với anh Nguyễn Văn T trong việc trả vốn, lãi cho Ngân hàng.

[4] Xét hợp đồng thế chấp HDBD16C2021109 ngày 23/4/2021 giữa Ngân hàng B2 với anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Tuyết N có nội dung: “Anh T4, chị N đồng ý thế chấp tài sản là diện tích đất ở 182,6m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02220 ngày 11/8/2020 (thửa 90, tờ bản đồ 60) để đảm bảo số tiền đã vay vốn, lãi và các khoản phí theo hợp đồng tín dụng đã ký kết”. Về nội dung, hình thức của hợp đồng đã được công chứng, đăng ký thế chấp, đã tuân thủ đúng theo các quy định tại Điều 317, Điều 319 của Bộ luật dân sự và đến thời điểm này không bên nào có tranh chấp về các điều khoản trong hợp đồng và đồng thời không có bên thứ ba tranh chấp, khiếu nại yêu cầu hủy bỏ giao dịch này. Do đó, hợp đồng thế chấp tài sản ngày 23/4/2021 được ký kết giữa Ngân hàng B2 với anh T4, chị N có giá trị pháp lý nên sẽ được ưu tiên đảm bảo cho khoản nợ đã được thỏa thuận thế chấp trong hợp đồng. Ngoài ra, phía đại diện Ngân hàng yêu cầu tính lãi suất phát sinh theo hợp đồng trên số nợ gốc 850.000.000đ đến khi thanh toán xong, đây là yêu cầu phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Mặc dù trong diện tích đất mà vợ chồng anh T4, chị N đã thế chấp cho Ngân hàng B2 bao gồm luôn cả diện tích đất của anh Nguyễn Tấn T1 sử dụng là 20,3m², diện tích đất anh Nguyễn Công N2 sử dụng là 29,3m² nhưng

phía Ngân hàng không tranh chấp phần diện tích này, đồng thời anh **N2** và anh **T1** không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét. Tại phiên tòa, chị **Nguyễn Thu H** xin rút lại yêu cầu và không buộc bị đơn bồi thường chi phí sửa chữa nhà số tiền 200.000.000đ, đây là sự tự nguyện và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận, cần đình chỉ yêu cầu này của chị **Nguyễn Thị Thu H**; đồng thời, cần buộc chị **H** giao trả lại toàn bộ nhà đất cho vợ chồng anh **T4**, chị **N** để phát mãi thi hành án nếu không tự nguyện thanh toán nợ cho Ngân hàng nhưng sẽ giành quyền ưu tiên cho chị **H** được mua khi phát mãi do hiện tại gia đình đang sống trong nhà. Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa hoàn toàn phù hợp với những nhận định trên nên được chấp nhận.

[6] *Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng*: Do bị buộc bồi thường tiền cọc cho nguyên đơn, trả vốn lãi cho Ngân hàng nên bị đơn anh **T4**, chị **N** phải chịu án phí theo quy định pháp luật; đồng thời, tranh chấp phát sinh trong vụ kiện này là hoàn toàn lỗi thuộc về bị đơn nên cần phải buộc anh **T4**, chị **N** chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Tuy nhiên, do đại diện Ngân hàng đã nộp toàn bộ tạm ứng và quyết toán xong tại Tòa án số tiền là 5.700.000đ, do đó cần phải buộc anh **T4**, chị **N** có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho **Ngân hàng B2**.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, Điều 94, khoản 2 Điều 95 của luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 37 Luật Hôn nhân gia đình 2014; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

* Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chị **Nguyễn Thị Thu H**;

1. 1. Buộc bị đơn anh **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Tuyết N** bồi thường cho chị **Nguyễn Thị Thu H** số tiền cọc, tiền phạt cọc tổng cộng là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1. 2. Đình chỉ một phần yêu cầu của chị **Nguyễn Thị Thu H** buộc anh **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Tuyết N** bồi thường số tiền sửa chữa, cải tạo nhà đất tổng cộng là 200.000.000đ.

1. 3. Buộc chị **Nguyễn Thị Thu H** trả lại cho anh **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Tuyết N** toàn bộ căn nhà gắn liền diện tích đất 81,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02220 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A** cấp ngày 11/8/2020 mang tên **Nguyễn Văn T**, **Nguyễn Thị Tuyết N**, theo các điểm 14, 13, 12, 21, 53, 54, 18 và 15 của bản trích đo hiện trạng do **Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ (chi nhánh A)** đo vẽ ngày 26/5/2023; tọa lạc tại **tổ A, khóm H, thị trấn A, huyện C, An Giang**.

2. Chấp nhận yêu cầu của **Ngân hàng thương mại cổ phần B2** (do ông **Tô Thanh H1** đại diện);

2. 1. Buộc anh **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Tuyết N** trả cho **Ngân hàng thương mại cổ phần B2** số tiền vốn là 850.000.000đ, số tiền lãi là 202.083.005đ; tổng cộng vốn, lãi là 1.052.083.005đ (Một tỷ không trăm năm mươi hai triệu không trăm tám mươi ba ngàn lẻ năm đồng).

2. 2. Buộc anh **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Tuyết N** tiếp tục chịu lãi phát sinh theo hợp đồng đối với số tiền vốn 850.000.000đ đến khi thanh toán xong.

2. 3. Trong trường hợp anh **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Tuyết N** không thực hiện thanh toán vốn, lãi hoặc thanh toán không đầy đủ thì **Ngân hàng thương mại cổ phần B2** có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật là căn nhà gắn liền diện tích đất 81,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02220 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A** cấp ngày 11/8/2020 mang tên **Nguyễn Văn T**, **Nguyễn Thị Tuyết N**; tọa lạc tại **tổ A, khóm H, thị trấn A, huyện C, An Giang** để thu hồi nợ. Khi phát mãi thì chị **Nguyễn Thị Thu H** được dành quyền ưu tiên mua theo quy định của pháp luật thi hành án.

3. Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng:

3. 1. Về án phí sơ thẩm:

+ Anh **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Tuyết N** phải chịu chung số tiền 43.560.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Chị **Nguyễn Thị Thu H** không phải chịu án phí nên được hoàn lại 17.600.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003829 ngày 13/10/2022 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, An Giang.

+ **Ngân hàng thương mại cổ phần B2** không phải chịu án phí nên được hoàn lại tổng cộng 21.250.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại 02 biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003953 ngày 08/11/2022 và biên lai số 0004421 ngày 21/8/2023 đều của chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, An Giang.

3. 2. Về chi phí tố tụng: Buộc anh **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Tuyết N** hoàn trả lại cho **Ngân hàng thương mại cổ phần B2** số tiền chi phí tố tụng tổng cộng là 5.700.000đ (Năm triệu bảy trăm ngàn đồng).

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 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; riêng người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tổng đạt bản án hợp lệ để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND H. Châu Thành;
- Chi cục THADS H. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hồ Hoàng Huy Hùng