

Bản án số: 568/2020/QĐPT-DS

Ngày: 23/6/2020

*V/v Tranh chấp đòi tài sản và
tranh chấp Hợp đồng tín dụng*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN D THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Đắc Phú

Các Thẩm phán: 1/ Bà Nguyễn Thị Thu
2/ Ông Lưu Trường Sanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Liễu

- Đại diện Viện kiểm sát nhân D Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 6 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân D Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 238/DSPT ngày 10 tháng 5 năm 2019 về việc “Tranh chấp đòi tài sản và tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án D sự sơ thẩm số 6/2019/DSST ngày 20 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo ngày 15/7/2019.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1927/2020/QĐPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5297/QĐ-PT ngày 02/6/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái B, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 33/21 đường K, Phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
(có mặt)

Người đại diện ủy quyền bà Phạm Thị L, sinh năm 1983

(theo giấy ủy quyền ngày 30/8/2019) (có mặt)

Bị đơn:

1/ Bà Tống Kim Th, sinh năm 1959

2/ Ông Phạm Phi H1, sinh năm 1957

Địa chỉ: Số 3G10-3G11 Đường số 22, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th : Bà Đặng Thị H(theo giấy ủy quyền số 002965 ngày 10/4/2019 tại văn phòng công chứng Nguyễn Kim Chi)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Tống Kim Th - Luật sư Tống Nữ P- Công ty Luật TNHH MTV Đ - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

(có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ngân hàng TMCP A(Chi nhánh Quận 10)

2/ Ngân hàng TMCP A(Chi nhánh Quận 4)

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A: Bà Nguyễn Thị N(có mặt)

3/ Ông Tống Lê D, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 0608, Ruby 1, Sài Gòn Pearl, Số 92 đường N, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn: Tại Đơn khởi kiện ngày 08/01/2013; Các bản tự khai; Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản hòa giải. Nguyên đơn - ông Nguyễn Thái B trình bày:

[1]. Ngày 13/11/2011, ông Phạm Phi H và bà Tống Kim Th có ký "Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán" căn nhà tại địa chỉ 3G10-3G1 đường T, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và căn hộ D12-07 G, huyện N Thành phố Hồ Chí Minh. Giá tiền mua các tài sản trên là 9.000.000.000 đồng (*Chín tỷ đồng*). Vào ngày ký hợp đồng 13/11/2011, ông H1 và bà Th nhận số tiền đặt cọc 8.250.000.000 đồng. Ngày 12/12/2011, ông H1 và bà Th nhận tiếp số tiền 716.000.000 đồng. Ngày 19/01/2012, ông H1 và bà Th nhận tiếp số tiền 34.000.000 đồng. Vậy tổng cộng số tiền ông H1 và bà Th nhận của ông B là 9.000.000.000 đồng (*Chín tỷ đồng*).

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền, ông H1 và bà Th đã không tiến hành mua bán hai căn nhà như đã cam kết theo hợp đồng đặt cọc mặc dù ông đã nhiều lần nhắc nhở ông H1 và bà Th nhưng ông H1 và bà Th vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình. Do vậy, ông B khởi kiện yêu cầu ông H1 và bà Th trả lại cho ông B toàn bộ số tiền cọc đã nhận là 9.000.000.000 đồng (*Chín tỷ đồng*) và tiền lãi theo lãi suất nợ quá hạn của ngân hàng kể từ ngày giao nhận tiền cho đến ngày Th toán trong vòng 03 ngày kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp không trả được tiền thì yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và bàn giao các căn nhà như đã thỏa thuận.

Ngoài ra, ông B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tống Lê D có trách nhiệm trả lại số tiền hơn 4.000.000.000 đồng cho ông B. Việc ông D vay giùm bà Th và ông H1 là không có, vì trong hợp đồng tín dụng giữa ông D với Ngân hàng thì mục đích vay là để mua nền đất nên ông D phải có trách nhiệm trả nợ.

Ông D phải trả trực tiếp cho ông B thì ông B sẽ cần trừ vào 9.000.000.000 đồng tiền đặt cọc hoặc ông D trả cho Ngân hàng để được giải chấp, vì căn nhà ông B mua mà ông D đem đi thế chấp.

[2]. Bị đơn - bà Tống Kim Th và ông Phạm Phi H có bà Đặng Thị H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông H1 và bà Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B. Xác định quan hệ giữa ông B với ông H1, bà Th là quan hệ nợ vay chứ không phải là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì các bên có giấy nợ và tính lãi từng đợt. Hiện tại còn nợ gốc 2.354.517.000 đồng. Việc ký hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho khoản tiền vay là hợp đồng giả cách. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Đối với khoản vay tiền của Ngân hàng TMCP A (Chi nhánh Quận 10) và Ngân hàng TMCP A (Chi nhánh Quận 4) thì ông H1 và bà Th yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Đối với số tiền vay tại Ngân hàng TMCP A (Chi nhánh Quận 4) ông D là người đứng tên vay, tuy nhiên đó là khoản tiền vay giùm cho ông H1 và bà Th.

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

1. Ngân hàng TMCP A (Chi nhánh Quận 10) và Ngân hàng TMCP A (Chi nhánh Quận 4) (gọi tắt là A) có bà Nguyễn Thị N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về khoản nợ của bà Tống Kim Th và ông Phạm Phi H tại A: Ngày 28/04/2009, A Chi nhánh Quận 10 ký với ông Phạm Phi H và bà Tống Kim Th Hợp đồng tín dụng số 1012-LAV-200901154 vay 6.500.000.000 đồng. A Chi nhánh Quận 10 đã giải ngân cho ông Phạm Phi H và bà Tống Kim Th số tiền 6.500.000.000 đồng theo KUNN số 1012-LDS-200901617 ngày 28/4/2009; mục đích vay: Th toán tiền mua nền đất.

Tài sản đảm bảo: Nhà đất tại số 3G10-3G11 đường T, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phạm Phi H và bà Tống Kim Th đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà (Hợp đồng bảo đảm ngày 28/04/2009, Biên bản thỏa thuận về việc xác nhận phong tỏa và cam kết thế chấp tài sản ngày 24/4/2009, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản Thành phố Hồ Chí Minh).

Tính đến ngày 11/3/2019, dư nợ của bà Tống Kim Th và ông Phạm Phi H tại A gồm các khoản nợ gốc: 5.414.000.000 đồng, lãi trong hạn: 5.533.363.661 đồng, lãi quá hạn: 480.695.388 đồng; Tổng cộng là 11.428.059.049 đồng. Đối với lãi phạt ngân hàng không yêu cầu.

Về khoản nợ của ông Tống Lê D tại A: Ngày 01/12/2009, A Chi nhánh Quận 4 ký với ông Tống Lê D Hợp đồng tín dụng số 1402-LAV-200901317 vay 4.480.000.000 đồng. A Chi nhánh Quận 4 đã giải ngân cho ông Tống Lê D số tiền 4.480.000.000 đồng theo KUNN 1402-LDS-200901769 ngày 01/12/2009; mục đích vay: Th toán tiền mua căn hộ.

Tài sản đảm bảo: (1) Căn hộ B7B thuộc khu căn hộ cao cấp P1, phường P1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, do ông Tống Lê D đứng tên trên hợp đồng góp

vốn xây dựng. A Chi nhánh Quận 4 đã giải chấp tài sản này. (2) Căn hộ D12-07 thuộc dự án căn hộ cao cấp N tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phạm Phi H và bà Tống Kim Th đứng tên trên Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng. (Hợp đồng bảo đảm số 276/EIB-Q4/TC/09 ngày 27/11/2009, Biên bản thỏa thuận về việc xác nhận phong tỏa và cam kết thế chấp tài sản ngày 27/11/2009, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh).

Tính đến ngày 11/3/2019, dư nợ của ông Tống Lê D tại A gồm các khoản nợ gốc: 2.775.990.000 đồng, lãi trong hạn: 3.032.337.256 đồng, lãi quá hạn: 104.090.132 đồng ; Tổng cộng là 5.912.417.388 đồng. Đối với lãi phạt Ngân hàng không yêu cầu.

Nay A kính đề nghị Tòa án giải quyết:

Về nghĩa vụ trả nợ: Buộc bà Tống Kim Th và ông Phạm Phi H phải Th toán cho A số tiền tính đến ngày 11/03/2019 là 11.319.331.792 đồng trong đó nợ gốc: 5.414.000.000 đồng, lãi trong hạn: 5.441.250.467 đồng, lãi quá hạn: 464.081.325 đồng. Lãi tiếp tục tính từ ngày 22/01/2019 theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ cho đến khi ông H1, bà Th trả dứt nợ.

Buộc ông Tống Lê D phải Th toán cho A số tiền tính đến ngày 11/03/2019 là 2.775.990.000 đồng, lãi trong hạn: 3.032.337.256 đồng, lãi quá hạn: 104.090.132 đồng; Tổng cộng là 5.912.417.388 đồng. Lãi tiếp tục tính từ ngày 12/03/2019 theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ cho đến khi ông D trả dứt nợ.

Về xử lý tài sản: Trường hợp ông H1, bà Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án D sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là Nhà đất tại số 3G10-3G11 đường T, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ cho A. Nếu tài sản phát mãi không thu đủ nợ, ông H1 và bà Th vẫn phải tiếp tục Th toán cho A đến khi dứt nợ.

Trường hợp ông Tống Lê D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án D sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là Căn hộ D12-07 thuộc dự án căn hộ cao cấp N tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ. Nếu tài sản phát mãi không đủ thu nợ, ông Tống Lê D vẫn tiếp tục Th toán cho A đến khi dứt nợ.

2. Ông Tống Lê D trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Ngày 01/12/2009 Bà Tống Kim Th là chị ông D có nhờ ông D đứng tên hợp đồng tín dụng vay ngân hàng A số tiền vay là 3.000.000.000 tỷ; tài sản bảo đảm là căn hộ D12-07 dự án N tại xã P, huyện N. Số tiền này bà Th là người sử dụng do vậy bà Th là người trả lãi và vốn cho ngân hàng. Nếu bà Th không trả thì đề nghị ngân hàng phát mãi tài sản bảo đảm.

[4]. Tại Bản án D sự sơ thẩm tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - Ông Nguyễn Thái B:

Hủy “hợp đồng đặt cọc hứa mua bán” ký ngày 13/11/2011 giữa ông Nguyễn Thái B và bà Tống Kim Th, ông Phạm Phi H1.

Buộc bà Tống Kim Th, ông Phạm Phi H có trách nhiệm trả cho Ông Nguyễn Thái B số tiền 9.000.000.000đồng (chín tỷ đồng). Th toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Thái B về việc buộc ông Tống Lê D có trách nhiệm trả lại số tiền hơn 04 tỷ đồng cho ông B và yêu cầu tính tiền lãi do Nguyên đơn ông B tự nguyện xin rút yêu cầu.

2. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Buộc bà Tống Kim Th và ông Phạm Phi H có trách nhiệm Th toán cho Ngân hàng TMCP A toàn bộ nợ vốn và lãi (phát sinh từ “*Hợp đồng tín dụng*”) tính đến ngày 11/03/2019 gồm các khoản nợ gốc: 5.414.000.000 đồng, lãi trong hạn: 5.533.363.661 đồng, lãi quá hạn: 480.695.388 đồng; Tổng cộng là 11.428.059.049 đồng.

Lãi tiếp tục phát sinh trên dư nợ vốn tương ứng 5.414.000.000 đồng, kể từ ngày 12/3/2019 cho đến khi tất toán vốn vay, theo thỏa thuận đã ký trong hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Tống Lê D có trách nhiệm Th toán cho Ngân hàng TMCP A toàn bộ nợ vốn và lãi (phát sinh từ “*Hợp đồng tín dụng*”) tính đến ngày 11/03/2019 gồm các khoản nợ gốc: 2.775.990.000 đồng, lãi trong hạn: 3.032.337.256 đồng, lãi quá hạn: 104.090.132 đồng; Tổng cộng là 5.912.417.388 đồng. Trả một lần toàn bộ nợ vốn và lãi phát sinh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thực hiện thi hành án tại Cơ quan Thi hành án D sự có thẩm quyền.

3. Xử lý tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay: Trường hợp ông Tống Lê D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án D sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là Căn hộ D thuộc dự án căn hộ cao cấp N tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ. Nếu tài sản phát mãi không đủ thu nợ, ông Tống Lê D vẫn tiếp tục Th toán cho A đến khi dứt nợ.

Trường hợp ông H1, bà Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án D sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là Nhà đất tại số 3G10-3G11 đường T, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ cho A. Nếu tài sản phát mãi không thu đủ nợ, ông H1 và bà Th vẫn phải tiếp tục Th toán cho A đến khi dứt nợ

4. Xét việc giải chấp và trả lại hồ sơ tài sản thế chấp: Trước khi tài sản thế chấp được phát mãi tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền, các đương sự đã tất toán nợ vay thì Ngân hàng A có trách nhiệm giải chấp và phải trả lại cho bà Tống Kim Th, ông Phạm Phi H toàn bộ hồ sơ, giấy chứng nhận chủ quyền của các tài sản thế chấp.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

[5] Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân D Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng đủ thủ tục tố tụng được qui định tại Bộ luật Tố tụng D sự năm 2015.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết.

Sửa một phần bản án D sự sơ thẩm số 06/2019 /DS-ST ngày 20/3/2019 của Tòa án nhân D Quận H.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Ông H1, bà Th được miễn toàn bộ án phí.

Xác định lại quan hệ tranh chấp của nguyên đơn là “ hủy hợp đồng hứa mua hứa bán “.

Xác định lại tư cách của tham gia tố tụng của ngân hàng là : Ngân hàng TMCP A.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tư cách tham gia tố tụng :

Tòa án nhân D Quận H xác định Ngân hàng TMCP A(Chi nhánh quận 10) và Ngân hàng TMCP A(Chi nhánh Quận 4) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, trình tự thủ tục ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP A cho người đại diện tham gia tố tụng đúng quy định. Do vậy, phải xác định tư cách tham gia tố tụng của Ngân hàng cho đúng theo quy định tại khoản 6 Điều 84 Bộ luật D sự năm 2015 đó là Ngân hàng TMCP A– có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị H.

[2] Về quan hệ tranh chấp: theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán và Bản án sơ thẩm đã tuyên hủy hợp đồng, nhưng xác định loại kiện “Đòi tài sản” là không chính xác. Cần xác định lại là “Hủy hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán”

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn có yêu cầu chấm dứt việc ủy quyền và không tham gia phiên tòa mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ Luật sư người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn đồng ý tiếp tục phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Lê D đã trình bày ý kiến và xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Khoản 1 điều 228 Bộ luật Tố tụng D sự. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là có căn cứ.

Xét phạm vi giải quyết của vụ án: Phía bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn; Người có quyền, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đối với đối với bị đơn và ông Tống Lê D. Hội đồng xét xử nhận thấy đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên phạm vi giải quyết vụ án chỉ trong phạm vi các yêu cầu của đương sự.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

3.1. Ông B khởi kiện yêu cầu ông H1 và bà Th trả lại cho ông B toàn bộ số tiền cọc đã nhận là 9.000.000.000 đồng (*Chín tỷ đồng*) và không yêu cầu tiền lãi, yêu cầu trả tiền ngay kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp không trả được tiền thì yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và bàn giao các căn nhà như đã thỏa thuận.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập được có cơ sở xác định:

Ngày 13/11/2011, ông Phạm Phi H và bà Tống Kim Th có ký "Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán" căn nhà tại địa chỉ 3G10-3G11 đường T, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và căn hộ D12-07 dự án N tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 9.000.000.000 đồng. Ngày 13/11/2011, ông H1 và bà Th nhận số tiền đặt cọc 8.250.000.000 đồng. Ngày 12/12/2011, ông H1 và bà Th nhận tiếp số tiền 716.000.000 đồng. Ngày 19/01/2012, ông H1 và bà Th nhận tiếp số tiền 34.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông H1 và bà Th nhận đủ số tiền bán nhà của ông B là 9.000.000.000 đồng .

Phía bị đơn ông H1 và bà Th cùng ủy quyền cho bà Đặng Thị H "xác định quan hệ giữa ông B với ông H1, bà Th là quan hệ nợ vay chứ không phải là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì các bên có giấy nợ và tính lãi từng đợt. Hiện tại còn nợ gốc 2.354.517.000 đồng. Việc ký hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho khoản tiền vay là hợp đồng giả cách. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật".

Về số tiền yêu cầu 9.000.000.000 đồng: Nguyên đơn - ông B có các chứng từ giao nhận tiền đầy đủ, phía bị đơn không thừa nhận nhưng cũng không có chứng từ nào bác bỏ nên nguyên đơn - ông B yêu cầu bị đơn - ông H1 và bà Th trả số tiền 9.000.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Về việc yêu cầu tính tiền lãi và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và bàn giao các căn nhà: Nguyên đơn - ông B rút yêu cầu về việc tính lãi suất; Xét "Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán" căn nhà tại địa chỉ 3G10-3G11 3G11 đường T, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và căn hộ D12-07 New Sài Gòn, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/11/2011, khi các bên ký kết hợp đồng thì đều biết rõ các tài sản này đang được thế chấp tại ngân hàng nhưng chưa được sự đồng ý của bên nhận thế chấp (phía ngân hàng). Vậy, "Hợp đồng đặt cọc hứa mua bán" căn nhà tại địa chỉ 3G10-3G11, và căn hộ D12-07 N ngày 13/11/2011 là vô hiệu nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng và bàn giao các căn nhà nêu trên. Ông H1 và bà Th có nghĩa vụ trả lại 9.000.000.000 đồng cho ông B.

Đối với việc ông B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tống Lê Đức có trách nhiệm trả lại số tiền hơn 04 tỷ đồng cho ông B: do ông B rút yêu cầu này tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử đình chỉ.

Với ý kiến của bị đơn, Xét thấy căn cứ Hợp đồng đặt cọc phía bị đơn xác nhận đã nhận đủ khoản tiền 9.000.000.000 đồng, cho thấy 2 bên xác nhận số tiền này. Phía bị đơn cũng không xuất trình được các giấy tờ thể hiện số tiền 9.000.000.000 đồng bao gồm bao nhiêu tiền vốn, bao nhiêu tiền lãi mà bị đơn và nguyên đơn đã chốt số tiền 9.000.000.000 đồng ngoài ra không còn thỏa thuận nào khác. Việc vay tiền lãi cao và vốn chỉ khoảng 2.354.517.000 đồng như lời trình bày của đại diện bị đơn cũng không được phía nguyên đơn thừa nhận nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét. Khi bà Th ông H1 ký hợp đồng đặt cọc bà Th ông H1 không chứng minh được việc ông bà bị lừa dối, ép buộc. Về yêu cầu của bị đơn cho rằng hợp đồng hứa mua hứa bán là hợp đồng giả cách, yêu cầu giám định băng ghi âm và tính lãi theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy ông H1, bà Th xác nhận có ký hợp đồng hứa mua hứa bán, bị đơn cho rằng giả cách nhưng có ký nhận đã nhận đủ 9.000.000.000 đồng và bị đơn không có tài liệu chứng minh đã Th toán nợ sau khi ký hợp đồng do vậy yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Cấp phúc thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định theo yêu cầu của bị đơn.

Căn cứ kết luận giám định số 1446/C09B ngày 12/14/2019 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: tiếng nói trong file âm Th và tiếng nói của ông Nguyễn Thái B là một người.

Qua xem xét nội dung lược ghi của file ghi âm nhận thấy: có thể hiện các nội dung vay tài sản, mua bán nhà, nhiều khoản tiền hoặc các nội dung liên quan đến ngân hàng. Tuy nhiên, không có nội dung nào thể hiện sự có liên quan giữa việc xác định khoản tiền 09 tỷ đồng mà các bị đơn ký nhận trong “Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán” ngày 13/11/2011 chính là khoản tiền vay, hoặc là việc mua bán chỉ là hình thức hay giả cách để đảm bảo cho việc vay số tiền 09 tỷ đồng. Trong nội dung ghi âm các bên còn trao đổi rất nhiều nội dung khác nhau, về nhiều khoản tiền vay mượn với nhau, về mua bán nhà và nhiều tài sản khác, cũng như có lập và Th lý nhiều hợp đồng hứa mua hứa bán khác với nhau.

Tài liệu có trong hồ sơ cũng thể hiện giữa ông B và ông H1, bà Th có ký với nhau nhiều hợp đồng hứa mua hứa bán với nhiều tài sản là nhà, đất (trong đó có nhiều tài sản cũng đang thế chấp ngân hàng).

Do vậy, nội dung ghi âm có nhắc đến việc vay mượn tiền giữa đôi bên, nhưng không có nghĩa là số tiền 09 tỷ đồng mà ông H1 bà Th nhận của ông B là khoản tiền vay và hợp đồng hứa mua hứa bán chỉ là giả cách đảm bảo cho khoản vay như bị đơn trình bày.

Chứng cứ và lời trình bày của bị đơn không được nguyên đơn thừa nhận.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích cho bà Th cho rằng đôi bên có ký nhận các khoản vay và lãi, số tiền vay tăng dần do lãi nhập vốn. Do vậy, trong các hợp đồng hứa mua hứa bán thì giá mua bán thay đổi tăng dần. Tuy nhiên, không dẫn chứng được việc chuyển nợ vay và lãi thành giá trị mua bán

nhà hay lãi nhập vốn nên có nhiều hợp đồng hứa mua hứa bán và có sự thay đổi về giá.

Nhận thấy, việc hứa mua hứa bán cũng như giá cả có thay đổi là do sự tự nguyện thỏa thuận giữa đôi bên với nhau không bị hạn chế hay vi phạm điều cấm của pháp luật. Phía bị đơn không chứng minh được đó là giả cách để đảm bảo cho khoản vay hoặc có mối liên hệ giữa khoản tiền vay cộng lãi và số tiền 09 tỷ trong Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán là một.

Trong khi đó, chứng cứ mà nguyên đơn khởi kiện là “Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán” ngày 13/11/2011, tại phần cuối của hợp đồng thể hiện ông H1 bà Th đã ký nhận đủ 09 tỷ đồng của ông B trong 03 lần là: “đã nhận đủ 8.250.000.000 đồng” (ngày 13/1/2011), “đã nhận thêm 716.000.000 đồng” (ngày 12/12/2011), “đã nhận thêm 34.000.000 đồng” (ngày 19/01/2012). Bị đơn đã thừa nhận tài liệu này là đúng và chữ ký chữ viết tên đúng là của các bị đơn.

Như vậy, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

3.2. Yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Xét thấy Ngân hàng TMCP A- Chi nhánh Quận 4 với Ông Tổng Lê D có ký các văn bản: Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung trong hợp đồng tín dụng số 1402-LAV-200901317 ngày 01/12/2009; và Ngân hàng TMCP A- Quận 10 với bà Tổng Kim Th và ông Phạm Phi H có ký các văn bản: Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung trong hợp đồng tín dụng số 1012-AV-200901154 ngày 28/4/2009. Xét đây là các hợp đồng do các bên tự nguyện thỏa thuận, ký kết và có hình thức, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật nên có giá trị pháp lý ràng buộc quyền, nghĩa vụ giữa các bên.

Ngoài ra, khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng biện pháp bảo đảm sau: Tài sản yêu cầu phát mãi gồm: nhà đất tại số 3G10-3G11 đường T, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và Căn hộ D12-07 thuộc dự án căn hộ cao cấp New Sài Gòn tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Tổng Kim Th và ông Phạm Phi H thế chấp để bảo đảm khoản nợ vay. Xét đây là các hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm nợ vay có hình thức, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật và được điều chỉnh theo Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06 tháng 06 năm 2014 về hướng dẫn một số vấn đề xử lý tài sản bảo đảm nên có giá trị pháp lý ràng buộc quyền, nghĩa vụ giữa các bên.

Ngân hàng TMCP A yêu cầu buộc bà Tổng Kim Th và ông Phạm Phi H phải Th toán cho A số tiền tính đến ngày 11/03/2019 khoản nợ gốc: 5.414.000.000 đồng, lãi trong hạn: 5.533.363.661 đồng, lãi quá hạn: 480.695.388 đồng; Tổng cộng là 11.428.059.049 đồng. Lãi tiếp tục tính từ ngày 12/3/2019 theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ cho đến khi ông H1, bà Th trả dứt nợ. Buộc ông Tổng Lê D phải Th toán cho A số tiền tính đến ngày 11/3/2019 gồm các khoản nợ gốc: 2.775.990.000 đồng, lãi trong hạn: 3.032.337.256 đồng, lãi quá hạn: 104.090.132 đồng; Tổng cộng là 5.912.417.388 đồng. Lãi tiếp tục tính từ ngày 12/3/2019 theo

lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ cho đến khi ông D trả dứt nợ. Bà Th, ông H1, ông D phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ kể từ ngày 12/3/2019 cho đến ngày trả dứt nợ.

Xét thấy, việc Ngân hàng TMCP A yêu cầu tính lãi trong hạn và quá hạn nêu trên là phù hợp theo điều khoản quy định tại “*Hợp đồng tín dụng*” và không vi phạm điều cấm của pháp luật về quan hệ tín dụng giữa các tổ chức tín dụng với khách hàng vay nên yêu cầu về lãi của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ số nợ vốn và lãi được người đại diện hợp pháp cho Ngân hàng TMCP A chứng minh tại phiên tòa là phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ, Hội đồng xét xử, xét thấy bà Tống Kim Th và ông Phạm Phi H phải Th toán cho A số tiền tính đến ngày 11/3/2019 khoản nợ gốc: 5.414.000.000 đồng, lãi trong hạn: 5.533.363.661 đồng, lãi quá hạn: 480.695.388 đồng; Tổng cộng là 11.428.059.049 đồng và ông Tống Lê D phải Th toán cho A số tiền tính đến ngày 11/3/2019 gồm các khoản nợ gốc: 2.775.990.000 đồng, lãi trong hạn: 3.032.337.256 đồng, lãi quá hạn: 104.090.132 đồng; Tổng cộng là 5.912.417.388 đồng.

Khoản nợ vốn và lãi đến hạn trả nợ đã lâu, xét thấy bà Tống Kim Th, ông Phạm Phi H và ông Tống Lê D là bên vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận, bên có lỗi. Việc Ngân hàng A yêu cầu bà Tống Kim Th, ông Phạm Phi H và ông Tống Lê D có trách nhiệm trả một lần toàn bộ nợ vốn và lãi ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ chấp nhận. Thực hiện thi hành án tại Cơ quan Thi hành án D sự có thẩm quyền. Nếu bà Tống Kim Th, ông Phạm Phi H và ông Tống Lê D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ, bao gồm nhà đất tại số 3G10-3G11 đường T, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và Căn hộ D12-07 thuộc dự án căn hộ cao cấp N tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Tống Lê D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án D sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là Căn hộ D12-07 thuộc dự án căn hộ cao cấp N tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ. Nếu tài sản phát mãi không đủ thu nợ, ông Tống Lê D vẫn tiếp tục Th toán cho A đến khi dứt nợ.

Trường hợp ông H1, bà Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án D sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là Nhà đất tại số 3G10-3G11 đường T, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ cho A. Nếu tài sản phát mãi không thu đủ nợ, ông H1 và bà Th vẫn phải tiếp tục Th toán cho A đến khi dứt nợ.

3.3. Xét việc giải chấp và hoàn trả hồ sơ tài sản thế chấp: Trước khi tài sản thế chấp được phát mãi tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền, các đương sự đã tất toán nợ vay thì Ngân hàng A có trách nhiệm giải chấp và phải trả lại cho bà Tống Kim Th, ông Phạm Phi H toàn bộ hồ sơ, giấy chứng nhận chủ quyền của các tài sản thế chấp.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn sửa về phần án phí. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[4]. Về án phí D sự sơ thẩm: bà Tống Kim Th, sinh ngày 27/11/1959, ông Phạm Phi H1, sinh ngày 04/02/1957, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm, ông H1 đã trên 60 tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Nhưng, bản án sơ thẩm vẫn tuyên buộc ông H1, bà Th phải chịu án phí là không đúng quy định. Do đó cần phải sửa phần án phí bà Th, ông H1 không phải chịu tiền án phí D sự sơ thẩm

Yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP A được chấp nhận nên ông D phải chịu án phí là 113.912.417 đồng. Về chí phí định giá tài sản các đương sự tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết.

Hoàn lại cho ông B tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.500.000 đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP A- Chi nhánh Quận 10 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.194.622 đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP A- Chi nhánh Quận 10 Chi nhánh Quận 4 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 52.839.731 đồng [5]. Về án phí phúc thẩm: Bà Th, ông H1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng D sự năm 2015.
- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng D sự.
- Căn cứ điều 122, điều 123, điều 134, điều 137, Khoản 2 điều 305 Bộ luật D sự năm 2005.
- Căn cứ khoản 1 Điều 688 Bộ luật D sự năm 2015.
- Căn cứ Điều 12, Điều 56 và Điều 68 Nghị Định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.
- Căn cứ Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[1]. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm về phần án phí.

[2]. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - Ông Nguyễn Thái B:

Hủy “Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán” ký ngày 13/11/2011 giữa ông Nguyễn Thái B và bà Tống Kim Th, ông Phạm Phi H1.

Buộc bà Tống Kim Th, ông Phạm Phi H có trách nhiệm trả cho Ông Nguyễn Thái B số tiền 9.000.000.000 (*chín tỷ*) đồng. Th toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Thái B về việc buộc ông Tống Lê D có trách nhiệm trả lại số tiền 4.000.000.000 (*bốn tỷ*) đồng cho ông B và yêu cầu tính tiền lãi do Nguyên đơn ông B tự nguyện xin rút yêu cầu.

[3]. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Buộc bà Tống Kim Th và ông Phạm Phi H có trách nhiệm Th toán cho Ngân hàng TMCP A toàn bộ nợ vốn và lãi (phát sinh từ “*Hợp đồng tín dụng*”) tính đến ngày 11/03/2019 gồm các khoản nợ gốc: 5.414.000.000 đồng, lãi trong hạn: 5.533.363.661 đồng, lãi quá hạn: 480.695.388 đồng; Tổng cộng là 11.428.059.049 đồng.

Lãi tiếp tục phát sinh trên dư nợ vốn tương ứng 5.414.000.000 đồng, kể từ ngày 12/3/2019 cho đến khi tất toán vốn vay, theo thỏa thuận đã ký trong hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Tống Lê D có trách nhiệm Th toán cho Ngân hàng TMCP A toàn bộ nợ vốn và lãi (phát sinh từ “*Hợp đồng tín dụng*”) tính đến ngày 11/03/2019 gồm các khoản nợ gốc: 2.775.990.000 đồng, lãi trong hạn: 3.032.337.256 đồng, lãi quá hạn: 104.090.132 đồng; Tổng cộng là 5.912.417.388 đồng.

Trả một lần toàn bộ nợ vốn và lãi phát sinh ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thực hiện thi hành án tại Cơ quan Thi hành án D sự có thẩm quyền.

[4]. Xử lý tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay: Trường hợp ông Tống Lê D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án D sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là Căn hộ D12-07 thuộc dự án căn hộ cao cấp N tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ. Nếu tài sản phát mãi không đủ thu nợ, ông Tống Lê D vẫn tiếp tục Th toán cho A đến khi dứt nợ.

Trường hợp ông H1, bà Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án D sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là Nhà đất tại số 3G10-3G11 đường T, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ cho A. Nếu tài sản phát mãi không thu đủ nợ, ông H1 và bà Th vẫn phải tiếp tục Th toán cho A đến khi dứt nợ.

[5]. Xét việc giải chấp và trả lại hồ sơ tài sản thế chấp: Trước khi tài sản thế chấp được phát mãi tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền, các đương sự đã tất toán nợ vay thì Ngân hàng A có trách nhiệm giải chấp và phải trả lại cho bà Tống Kim Th, ông Phạm Phi H toàn bộ hồ sơ, giấy chứng nhận chủ quyền của các tài sản thế chấp.

[6]. Về án phí sơ thẩm:

Ông D phải chịu án phí là 113.912.417 (*Một trăm mười ba triệu, chín trăm mười hai ngàn, bốn trăm mười bảy*) đồng.

Hoàn lại cho ông B tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.500.000 (*Năm mươi tám triệu, năm trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tiền số AG/2011/02852 ngày 16/01/2013 và 56.150.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền số AG/2011/04337 ngày 23/6/2014 tại Chi cục Thi hành án D sự Quận H, TP. Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP A- Chi nhánh Quận 10 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.194.622 (*Năm mươi bảy triệu, một trăm chín mươi bốn nghìn, sáu trăm hai mươi hai*) đồng theo Biên lai thu tiền số AG/2011/03413 ngày 31/7/2013 và Ngân hàng TMCP A- Chi nhánh Quận 4 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 52.839.731 đồng (*Năm mươi hai triệu, tám trăm ba mươi chín nghìn, bảy trăm ba mươi mốt*) đồng theo Biên lai thu tiền số AG/2011/03325 ngày 03/7/2013 tại Chi cục Thi hành án D sự Quận H, TP. Hồ Chí Minh.

[7]. Về án phí phúc thẩm: Bà Th không phải chịu, hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bà Tống Kim Th số tiền là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn*) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0016177 ngày 27/3/2019 tại Chi cục Thi hành án D sự , TP. Hồ Chí Minh.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM
- TAND Quận H
- Cục THADS TP.HCM
- Chi cục THADS Quận H;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Trịnh Đắc Phú

