

Bản án số: 391/2024/DS-PT

Ngày: 09/9/2024

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng
và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

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: Ông Võ Bảo Anh

Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Ban - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố
Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 212/2024/TLPT- DS ngày 23 tháng 7 năm
2024 về việc “*Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024
của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 60/2024/QĐ-PT ngày 29
tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần T3 (Trước đây là Ngân
hàng Thương mại Cổ phần X) (P).

Trụ sở: Tầng A, 23, 24, Tòa nhà M, số B T, phường N, quận Đ, Thành phố Hà
Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Phan Văn T Em**- Chuyên viên xử lý và thu hồi nợ-
Chi nhánh C3 – Ngân hàng Thương mại Cổ phần T3. Có mặt

Địa chỉ liên hệ: Số C Đại lộ H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 16/8/2024).

2. **Bị đơn:**

2.1. Bà **Ôn Ngọc H**; sinh năm: 1995. Có mặt

2.2. Ông **Nguyễn Văn Đ**; sinh năm: 1992. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: F đường Số B Khu dân cư T, khu vực T, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Ông **Nguyễn Thái T1**; sinh năm: 1979.

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền cho ông T1 là ông **Nguyễn Văn C**; sinh năm: 1989. Có mặt

Địa chỉ: Cạnh C N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12/8/2024).

3.2. Ông **Chung Hồng B**; sinh năm: 1971. Vắng mặt

ĐKTT: 165/17 đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên hệ: E T, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.3. **Văn phòng Công chứng Ngô Công Quốc T2.**

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

Người đại diện ủy quyền ông Ngô Công M, sinh năm: 1952. Có mặt

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

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 06/8/2024).

4. *Người kháng cáo bị đơn Ôn Ngọc H, Nguyễn Văn Đ.*

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Đại diện ủy quyền Ngân hàng Thương mại Cổ phần T3 trình bày:

Bà Ôn Ngọc H và ông Nguyễn Văn Đ có vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần T3 (trước đây là Ngân hàng Thương mại Cổ phần X1) (Gọi tắt là P1) theo Hợp đồng tín dụng số 591.0431/2021/HĐTD-CN ngày 08/11/2021, nội dung thoả thuận:

- Số tiền cho vay: 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm triệu đồng); Thời hạn cho vay: 360 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp tiền mua bất động sản là thửa đất số 316, tờ bản đồ 09 tại địa chỉ khu V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Về phương thức thanh toán; Lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất quá hạn; Lãi suất chậm trả lãi: đã thỏa thuận theo các điều khoản trong Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết.

Để đảm bảo khoản vay; bà H, ông Đ có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 591.0431/2021/BĐ ngày 08/11/2021. Trong đó tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại: Thửa đất số 316, tờ bản đồ số 09, diện tích 170,9m², tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN098197, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02023 do Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/3/2013, cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu ngày 05/11/2021 cho bà Ôn Ngọc H đứng tên.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng: P đã giải ngân cho bên vay 01 lần với số tiền 2.800.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 591.0431/2021/KUNN-CN ngày 09/11/2021. Bên vay thanh toán đến kỳ ngày 25/11/2022 thì ngưng cho đến nay; số tiền đã thanh toán được tiền gốc: 93.366.000đ + tiền lãi: 263.713.838đ; tổng cộng: 357.049.838đ. Ngân hàng nhiều lần nhắc nhở nhưng bên vay không thanh toán nợ. Vì vậy Ngân hàng đã khởi kiện bị đơn bà Ôn Ngọc H và ông Nguyễn Văn Đ phải thanh toán toàn bộ số nợ còn lại của Hợp đồng tín dụng số 591.0431/2021/HĐTD-CN ngày 08/11/2021 và Khế ước nhận nợ đã ký cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu lãi chậm trả lãi từ ngày 26/12/2022 đến ngày 22/4/2022: 29.362.688đ; chỉ yêu cầu ông Đ, bà H phải trả số tiền còn thiếu, tạm tính đến ngày 24/4/2024 là **3.177.191.325đ** (Ba tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu một trăm chín mươi một ngàn ba trăm hai mươi lăm đồng); trong đó: nợ gốc là 2.706.664.000đ + lãi còn thiếu 470.527.325đ (trong đó: lãi trong hạn từ ngày 25/11/2022 đến ngày 24/4/2024: 426.217.914đ + lãi quá hạn: từ ngày 26/12/2022 đến ngày 22/4/2024: 44.309.411đ) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/4/2024 cho đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký.

Nếu bà Ôn Ngọc H và ông Nguyễn Văn Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên cho P thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 591.0431/2021/BĐ đã ký ngày 08/11/2021 đã ký để thu hồi nợ.

Đối với vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc: Do bà Ôn Ngọc H, ông Nguyễn Văn Đ khi ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng tài sản thế chấp thì không có thông báo cho Ngân hàng và cũng không được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng. Ngoài

ra, sau khi nhận tiền cọc từ ông Nguyễn Thái T1 thì bà Ôn Ngọc H và ông Nguyễn Văn Đ không thanh toán nợ cho P1 là không đúng theo quy định hợp đồng, xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của P1.

Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa bà H, ông Đ với ông T1 là vô hiệu do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự Điều 117 Bộ luật Dân sự.

Bà Ôn Ngọc H và ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Đối với số tiền nợ của hợp đồng tín dụng: ông, bà thống nhất số tiền đã trả và còn thiếu như Ngân hàng trình bày nêu trên là đúng.

Tuy nhiên, do trước đây ông Chung Hồng B có thiếu tiền của gia đình bà nên ông B đưa cho bà đứng tên thửa đất 316 giùm để giao dịch vay vốn Ngân hàng. Ông B nói nhà và đất giá trị cao hơn, số tiền chênh lệch còn lại là để làm tin cho khoản nợ ông B còn thiếu của gia đình bà. Thoả thuận nếu sau này ông B có tiền trả nợ thì vợ chồng bà ký chuyển nhượng tài sản lại cho ông B; ngược lại, nếu ông B không trả tiền thì vợ chồng bà có quyền bán nhà để trả tiền Ngân hàng. Các bên có lập văn bản giấy tay ngày 05/11/2021.

Nay ông B đã bỏ trốn, bỏ mặc khoản vay nên bà đồng ý thanh toán số tiền vay gốc, lãi còn thiếu cho Ngân hàng và đồng ý giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng xử lý nợ. *Đối với hợp đồng đặt cọc* do vợ chồng bà ký với ông Nguyễn Thái T1; ông, bà có ý kiến và yêu cầu như sau:

Vợ chồng bà không biết rõ cụ thể nội dung thoả thuận bán tài sản thế chấp giữa ông Chung Hồng B với ông Nguyễn Thái T1. Do quyền sử dụng đất vợ chồng bà đứng tên giùm ông B nên ông B kêu ông bà ký hợp đồng đặt cọc với ông T1 và hợp đồng uỷ quyền để ông T1 liên hệ Ngân hàng thanh toán nợ còn thiếu cho Ngân hàng, giải chấp tài sản thế chấp sang tên cho ông T1; vì vậy, ông bà đã ký Hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022 và Hợp đồng uỷ quyền ngày 20/6/2023 cho ông T1 mà không biết giá thực tế ông B chuyển nhượng cho ông T1 là bao nhiêu. Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc ghi là giá chuyển nhượng là 3.000.000.000đ, ông T1 đưa tiền cọc là 1.100.000.000đ, còn lại 1.900.000.000đ là để đóng thuế thấp hơn.

Ông B là người nhận tiền cọc của ông T1, vợ chồng bà không có nhận đồng nào của ông T1. Ông B nói rằng: số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng thì ông T1 cầm hợp đồng uỷ quyền đến Ngân hàng thanh toán nợ để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sang tên, nếu ông T1 chậm thanh toán thì tiền lãi bao nhiêu ông T1 sẽ tự chịu, ông B và bà không còn phải trả thêm đồng nào nữa cho Ngân hàng để chuộc lại tài sản thế chấp. Sau đó, ông T1 liên hệ với Ngân hàng để chuộc tài sản nhưng ông T1 sợ mua giá đó bị lỗ nên không chuộc nữa. Thời hạn uỷ quyền của hợp đồng là 12

tháng nhưng hết thời hạn uỷ quyền ông T1 vẫn không chuộc lại bằng khoán. Từ đó dẫn đến giữa ông T1 và ông B tranh chấp với nhau; bên cạnh đó, sau khi ông bà cũng biết được ông B lừa đảo chiếm đoạt tài sản của mẹ bà nên bà đã trình báo công an và không còn liên lạc với ông B được nữa. Hiện ông B đang bị truy nã theo Quyết định truy nã số 19/QĐ-TT của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố C.

Do ông Chung Hồng B là người nhận tiền đặt cọc của ông T1 nên ông B phải chịu trách nhiệm trả tiền cọc cho ông T1. Ông, bà không đồng ý trả tiền cọc theo yêu cầu của ông T1; đồng thời, có yêu cầu phản tố:

Huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022, số Công chứng 1246, quyền số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Ôn Ngọc H, ông Nguyễn Văn Đ với ông Nguyễn Thái T1, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 170,9m² thửa số: 316, tờ bản đồ số: 9, đất tọa lạc tại: khu V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02023 19/3/2013, đã chỉnh lý ngày 5/11/2021 do bà Ôn Ngọc H đứng tên.

Ông Nguyễn Thái T1 và người đại diện uỷ quyền ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ngày 20/6/2022, ông Nguyễn Thái T1 có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022, số Công chứng 1246, quyền số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD với bà Ôn Ngọc H và ông Nguyễn Văn Đ, để đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 170,9m² thửa số: 316, tờ bản đồ số: 9 tọa lạc tại: khu V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02023 19/3/2013, đã chỉnh lý ngày 5/11/2021 do bà Ôn Ngọc H đứng tên.

Theo Hợp đồng đặt cọc thì giá tiền chuyển nhượng là 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng), ông T1 đặt cọc 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng); ông Đ, bà H có nghĩa vụ ký kết các văn bản giấy tờ liên quan để giải chấp tài sản tại Ngân hàng, hạn chót để ký hợp đồng chuyển nhượng là 16/12/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng: do vợ chồng bà H, ông Đ, ông B và ông T1 đều xác định thửa đất 316 là do ông B nhờ vợ chồng bà H đứng tên giùm nên ông T1 đã giao số tiền đặt cọc 1.100.000.000đ cho ông Chung Hồng B, có mặt vợ chồng bà H.

Theo thoả thuận của Hợp đồng đặt cọc thì bên mua có trách nhiệm đóng lãi, tất toán nợ, giải chấp tài sản tại Ngân hàng. Tuy nhiên, do giá nhận chuyển nhượng là 3.000.000.000đ, ông T1 đã giao tiền cọc 1.100.000.000đ, còn lại 1.900.000.000đ nhưng khi phía ông T1 liên hệ với Ngân hàng thì được biết số nợ của ông B còn thiếu cộng với tiền lãi hơn 1.900.000.000đ là vượt quá thoả thuận giá tiền chuyển nhượng ban đầu nên ông T1 không tiến hành thanh toán để giải chấp tài sản thế chấp tại Ngân hàng.

Do các bên thoả thuận chuyển nhượng khi đối tượng chuyển nhượng là tài sản đang thế chấp ở Ngân hàng, không có sự đồng ý của Ngân hàng. Ngoài ra, bà H, ông Đ là người ký hợp đồng đặt cọc, ông B là người nhận tiền cọc và quyền sử dụng đất này của ông B nhờ vợ chồng bà H đứng tên giùm nên nay ông T1 khởi kiện yêu cầu:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022, số Công chứng 1246, quyển số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4 là vô hiệu.

Về xử lý hậu quả khi hợp đồng đặt cọc vô hiệu là yêu cầu vợ chồng bà H, ông Đ cùng ông Chung Hồng B chịu trách nhiệm liên đới phải trả lại cho ông Nguyễn Thái T1 số tiền đặt cọc 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng), tiền lãi chậm trả tạm tính từ ngày 20/6/2022 đến ngày 20/4/2024 với lãi suất 0,83%/tháng x 22 tháng = 200.860.000đ; tổng cộng: 1.300.860.000đ và lãi chậm trả tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ.

Ngoài ra do quyền sử dụng đất này là tài sản đảm bảo của Ngân hàng nên sau khi xử lý tài sản thế chấp thanh toán nợ cho Ngân hàng xong, nếu còn dư lại bao nhiêu thì thanh toán cho ông T1.

Đại diện Văn phòng C4 Ngô Công Quốc T2 cho rằng: Trong hợp đồng đặt cọc thoả thuận hạn chót ngày 16/12/2022 các bên cùng tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng nên thời hạn của hợp đồng đặt cọc đến nay đã hết hiệu lực. Bên cạnh đó, khi Văn phòng Công chứng chứng thực hợp đồng đặt cọc, mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở Ngân hàng nhưng ngày 16/6/2022 Ngân hàng có xác nhận vào trang sau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giấy đang thế chấp ở Ngân hàng, thể hiện bà H có thông báo cho Ngân hàng được biết. Nay trong vụ kiện này, đề nghị Toà án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024, Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần T3 (Trước đây là Ngân hàng Thương mại Cổ phần X) (P):

Buộc bà Ôn Ngọc H và ông Nguyễn Văn Đ phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T3 và Phát Triển tiền nợ còn thiếu của Hợp đồng tín dụng số 591.0431/2021/HĐTD-CN ngày 08/11/2021 và Khế ước nhận nợ số 591.0431/2021/KU'NN-CN ngày 09/11/2021, tạm tính đến ngày 24/4/2024 là 3.177.191.325đ (Ba tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu một trăm chín mươi một ngàn ba trăm hai mươi lăm đồng); trong đó: nợ gốc là 2.706.664.000đ + lãi còn thiếu 470.527.325đ (trong đó: lãi trong hạn: 426.217.914đ + lãi quá hạn: 44.309.411đ) và

tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/4/2024 cho đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký.

Nếu bà Ôn Ngọc H và ông Nguyễn Văn Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên cho nguyên đơn thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại: Thửa đất số 316, tờ bản đồ số 09, diện tích 170,9m² tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN098197, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02023 do Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/3/2013, cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu ngày 05/11/2021 cho bà Ôn Ngọc H đứng tên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 591.0431/2021/BĐ đã ký ngày 08/11/2021.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Ôn Ngọc H và ông Nguyễn Văn Đ phải trả số tiền lãi phạt chậm trả lãi 29.362.688đ.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn là bà Ôn Ngọc H và ông Nguyễn Văn Đ.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022, số Công chứng 1246, quyền số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Ôn Ngọc H, ông Nguyễn Văn Đ với ông Nguyễn Thái T1, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 170,9m² thửa số: 316, tờ bản đồ số: 9 tọa lạc tại: khu V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02023 ngày 19/3/2013, đã chỉnh lý ngày 05/11/2021 do bà Ôn Ngọc H đứng tên.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thái T1 về việc yêu cầu bà Ôn Ngọc H, ông Nguyễn Văn Đ, ông Chung Hồng B phải liên đới trả số tiền đặt cọc đã nhận 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng) và tiền lãi chậm 200.860.000đ; tổng cộng: 1.300.860.000đ.

5. Đối với số tiền giao dịch 1.100.000.000đ giữa ông Nguyễn Thái T1 với ông Chung Hồng B, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự theo luật định.

Ngày 16/5/2024. Bị đơn Ôn Ngọc H và Nguyễn Văn Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu xem xét hủy Bản án sơ thẩm và tạm đình chỉ giải quyết vụ án vì

ông Chung Hồng B đã bỏ trốn và Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an thành phố C đã ra Quyết định truy tìm người.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Ôn Ngọc H, ông Nguyễn Văn Đ: Vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự còn lại vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu như đã trình bày

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:**

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

Về nội dung giải quyết vụ án:

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn do không cung cấp được chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử dựa trên các chứng cứ trong hồ sơ vụ án là phù hợp. Tuy nhiên Tòa án sơ thẩm xác định số tiền án phí ông T1 phải chịu 10.043.000 đồng là chưa chính xác, gây thất thu ngân sách nhà nước mà Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên tổng số tiền yêu cầu là 1.300.860.000 đồng mới phù hợp, đúng quy định pháp luật.

Với những ý kiến nêu trên, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm đối với phần án phí ông T1 phải chịu.

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:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP T3 và Phát triển khởi kiện yêu cầu bị đơn Ôn Ngọc H, Nguyễn Văn Đ thanh toán tiền nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng có yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên Tòa án nhân dân quận Cái Răng xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm và đề nghị hủy Bản án sơ thẩm; nguyên đơn Ngân hàng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thái T1 mặc dù không kháng cáo. Tuy nhiên để đánh giá toàn diện vụ án và

xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy cần thiết phải xem xét đánh giá lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố bị đơn và yêu cầu khởi kiện của ông T1.

[2.1] *Xét khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền gốc và tiền lãi*

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ gồm : **Hợp đồng tín dụng số 591.0431/2021/HĐTD-CN ngày 08/11/2021** (BL 111-113) và **Khế ước nhận nợ số 591.0431/2021/KU'NN-CN ngày 09/11/2021** (BL 110). Thẻ hiện ngày 08/01/2021 giữa Ngân hàng TMCP X (Nay là Ngân hàng TMCP T3 và Phát triển) có ký kết hợp đồng tín dụng với bà Ôn Ngọc H và Nguyễn Văn Đ vay số tiền 2.800.000.000 đồng, mục đích sử dụng vốn vay: “*Bù đắp tiền mua bất động sản là thửa đất số 316, tờ bản đồ 09 tại địa chỉ: Khu V, phường L, quận C, TP.*”. Ngày 09/01/2021 Ngân hàng đã giải ngân số tiền trên cho bên thụ hưởng Lê Thị Kim C1 với nội dung “*thanh toán tiền mượn mua thửa đất 316, tờ bản đồ 09*”. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã thanh toán gốc, lãi đến ngày 25/11/2022 tổng số tiền là: 357.049.838 đồng trong đó gốc: 93.366.000 đồng, tiền lãi: 263.713.838 đồng. Do bên vay đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 26/11/2022 theo thoả thuận của hợp đồng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền gốc, tiền lãi.

Thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ với Ngân hàng, khi Ngân hàng khởi kiện bị đơn cũng thừa nhận số nợ Ngân hàng khởi kiện là đúng và chỉ yêu cầu Ngân hàng xem xét giảm lãi “*(để khoản tiền thanh toán cho Ngân hàng sau khi xử lý tài sản thế chấp còn dư ra tôi sẽ trừ lại tiền ông B còn thiếu gia đình tôi)*” (BL 115). Do đó Ngân hàng khởi kiện Bị đơn trả tiền gốc và lãi là có cơ sở chấp nhận. Số tiền tạm tính đến ngày 24/4/2024 là 3.177.191.325 đồng (Ba tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu một trăm chín mươi một ngàn ba trăm hai mươi lăm đồng); trong đó: nợ gốc là 2.706.664.000 đồng + lãi còn thiếu 470.527.325 đồng (trong đó: lãi trong hạn: 426.217.914 đồng + lãi quá hạn: 44.309.411 đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/4/2024 cho đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký.

[2.2] *Xét yêu cầu phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 591.0431/2021/BĐ ngày 08/11/2021 để Ngân hàng thu hồi nợ.*

Để đảm bảo cho khoản vay Ngân hàng và bị đơn có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 591.0431/2021/BĐ ngày 08/11/2021 (BL –104-109). Xét, hợp đồng thế chấp đã thực hiện đúng hình thức có chứng thực và có đăng ký giao dịch

bảo đảm, nội dung trong hợp đồng là phù hợp nên Hợp đồng thế chấp có hiệu lực. Mặt khác, theo thoả thuận tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp thì nghĩa vụ được đảm bảo của tài sản thế chấp bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, các khoản phí, chi phí khác có liên quan tới khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 591.0431/2021/HĐTD-CN ngày 08/11/2021; Hợp đồng tín dụng khác giữa bên thế chấp và P1,..... Như vậy, tài sản đảm bảo của Hợp đồng thế chấp là đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ của bên thế chấp, không vượt quá phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm.

Vì vậy trong trường hợp bà H, ông Đ không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ của Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp đã ký là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại: Thửa đất số 316, tờ bản đồ số 09, diện tích 170,9m² tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN098197, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02023 do Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/3/2013, cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu ngày 05/11/2021 cho bà Ôn Ngọc H đứng tên, là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022, giữa bà Ôn Ngọc H, ông Nguyễn Văn Đ với ông Nguyễn Thái T1 và yêu cầu khởi kiện của ông T1 có yêu cầu bà H, ông Đ, ông B cùng liên đới trả tiền cọc và tiền lãi chậm trả tổng cộng: 1.300.860.000 đồng. Xét yêu cầu của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mối liên quan với nhau về việc Hủy hợp đồng đặt cọc và xử lý hậu quả của Hợp đồng đặt cọc nên Hội đồng xét xử sẽ phân tích, đánh giá chung.

[3.1] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022 (BL 187-189).

Ngày 20/6/2022 ông Nguyễn Thái T1 có ký Hợp đồng đặt cọc với bà Ôn Ngọc H và ông Nguyễn Văn Đ, để đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 316, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại: khu V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02023 19/3/2013, đã chỉnh lý ngày 05/11/2021 do bà Ôn Ngọc H đứng tên. Mục đích của việc đặt cọc là nhằm đảm bảo việc bà H, ông Đ sẽ thực hiện chuyển nhượng tài sản trên cho ông T1 với giá 3.000.000.000đ, sẽ đặt cọc 1.100.000.000đ (giao tiền cho ông C2 Hồng Bảo do bà H, ông Đ chỉ đứng tên giùm), thời hạn ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan Công chứng hạn chót là ngày 16/12/2022. Hai bên thống nhất bên mua - ông T1 có trách nhiệm đóng lãi, tất toán

nợ, giải chấp tài sản tại Ngân hàng và xoá thế chấp trước thời hạn hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng.

Để thực hiện thoả thuận này, bà H, ông Đ có ký Hợp đồng uỷ quyền ngày 20/6/2023 (BL196-198) cho ông T1 với nội dung: ông T1 thay mặt bà H, ông Đ liên hệ với Ngân hàng và các cơ quan chức năng để đóng lãi, tắt toán nợ, xoá đăng ký thế chấp, nhận bản chính giấy chứng nhận tài sản. Sau khi hoàn tất các công việc nêu trên, ông T1 được quyền thay mặt bà H, ông Đ quản lý, sử dụng, ký kết hợp đồng chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, ... được nhận tiền và ký kết các giấy tờ có liên quan, thanh lý, chấm dứt hợp đồng liên quan đến tài sản nêu trên. Thời hạn uỷ quyền là 12 tháng, kể từ ngày công chứng 20/6/2022.

Thấy rằng: Khi ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì toàn bộ thửa đất số 316, tờ bản đồ số 9 do bà Ôn Ngọc H đứng tên là tài sản thế chấp của Ngân hàng. Theo khoản 7 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 591.0431/2021/BĐ ngày 08/11/2021 thể hiện "*Bên thế chấp không được thực hiện các quyền sau đây, trừ trường hợp có văn bản chấp nhận trước của P; Sử dụng tài sản thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ khác; chuyển nhượng, mua bán, trao đổi, tặng cho hoặc bất kỳ hình thức chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, giao dịch nào khác đối với tài sản thế chấp*". Mặt khác, theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự 2015 về nghĩa vụ của bên thế chấp: không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 là được bên nhận thế chấp đồng ý. Bà H, ông T1 đều thừa nhận khi các bên ký hợp đồng đặt cọc đã không thông báo cho Ngân hàng và cũng chưa có sự đồng ý của Ngân hàng khi tiến hành giao dịch tài sản thế chấp là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng và bị đơn khi ký kết hợp đồng đặt cọc cũng đã vi phạm các điều khoản đã ký kết trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng, do đó cần thiết phải Hủy Hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn là hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022, số Công chứng 1246, quyền số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Ôn Ngọc H, ông Nguyễn Văn Đ với ông Nguyễn Thái T1 là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông T1 buộc bà H, ông Đ, ông B cùng liên đới trả tiền cọc và tiền lãi chậm trả tổng cộng: 1.300.860.000đ.

Đối với yêu cầu của ông T1 khởi kiện bà H, ông Đ cùng ông Chung Hồng B chịu trách nhiệm liên đới trả số tiền đã đặt cọc và tiền lãi chậm trả. Theo khoản 3 Điều 7 của Hợp đồng đặt cọc "*3. Hai bên biết rõ về tài sản là toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất hiện đang thế chấp tại Ngân hàng. Hai bên thống nhất bên mua có trách nhiệm đóng lãi, tắt toán nợ, giải chấp các tài sản tại Ngân hàng và liên hệ với cơ quan*

chức năng có liên quan để xóa thế chấp tài sản nêu trên trước thời hạn hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thỏa thuận nêu tại Điều 3 trong Hợp đồng này.”. Để thể hiện cho thỏa thuận này thì bà H, ông Đ đã ký thêm Hợp đồng uỷ quyền cho ông T1 để thực hiện việc đóng lãi, tất toán nợ, giải chấp tài sản thế chấp, ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến hết thời hạn uỷ quyền 12 tháng, ông T1 vẫn không thực hiện với lý do giá chuyển nhượng là 3.000.000.000đ, ông T1 đã đặt cọc 1.100.000.000đ (giao tiền cho ông B) nhưng khi ông T1 liên hệ với phía Ngân hàng thì số nợ gốc, lãi đối với Ngân hàng lớn 1.900.000.000đ là vượt quá giá thỏa thuận mua bán ban đầu nên từ đó ông T1 không thanh toán cho Ngân hàng để giải chấp tài sản. Hội đồng xét xử xét thấy ông T1 đã không tuân thủ theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc nên lỗi một phần thuộc về ông T1. Do đó yêu cầu khởi kiện của buộc bà H, ông Đ cùng ông Chung Hồng B chịu trách nhiệm liên đới trả số tiền đã đặt cọc đã nhận 1.100.000.000đ và lãi chậm trả từ ngày 20/6/2022 đến ngày 20/4/2024 với lãi suất 0,83%/tháng x 22 tháng = 200.860.000đ; tổng cộng: 1.300.860.000đ và lãi chậm trả tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ, cũng như yêu cầu cho ông T1 được nhận số tiền còn thừa sau khi xử lý tài sản thế chấp thanh toán nợ cho Ngân hàng là không có cơ sở, không được chấp nhận.

Đối với số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T1 đã giao cho ông C2 Hồng Bảo là 1.100.000.000đ: nếu ông T1 với ông B có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án vì hiện nay ông Chung Hồng B đang bỏ trốn và Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C đã ra Quyết định truy tìm người số: 19/QĐ-TT ngày 30/8/2023. Xét, yêu cầu tạm đình chỉ của Bị đơn không thuộc trường hợp tạm đình chỉ theo quy định tại Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên thể hiện Bản án sơ thẩm tuyên xử về nội dung là có căn cứ, Bị đơn kháng cáo đề nghị hủy Bản án sơ thẩm nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Án sơ thẩm buộc ông T1 phải chịu án phí không có giá ngạch và án phí có giá giá ngạch đều không đúng quy định tại khoản 6 Điều 26 và khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Khoản 6 Điều 26: “ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận. Người có nghĩa vụ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa*

vụ liên quan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phân yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận” Ông T1 có yêu cầu buộc bà H ông Đ, ông B phải trả lại số tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng và tiền lãi 200.860.000 đồng; Tổng cộng 1.300.860.000 đồng, do đó ông T1 phải chịu án phí có giá ngạch theo tổng số tiền trên là: 51.025.800 đồng, nhưng án sơ thẩm chỉ buộc ông T1 chịu án phí 10.043.000 đồng là không đúng quy định.

Khoản 4 Điều 27: “*Trường hợp tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, một bên yêu cầu trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc, một bên chấp nhận trả số tiền cọc đã nhận và **không chấp nhận phạt cọc, mà Tòa án chấp nhận phạt cọc** thì bên không chấp nhận phạt cọc phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với phần phạt cọc. Trường hợp **Tòa án không chấp nhận phạt cọc** thì bên yêu cầu phạt cọc phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch*”

Theo quy định này là cụ thể về án phí của số tiền **phạt cọc**. Nếu các bên có yêu cầu về số tiền phạt cọc hoặc không đồng ý phạt cọc mà không được Tòa án chấp nhận thì bên đó phải chịu án phí về số tiền yêu cầu phạt cọc và không đồng ý phạt cọc.

Ngoài ra án sơ thẩm còn buộc ông T1 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng là chưa chính xác, ông T1 yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc cấp sơ thẩm xác định hợp đồng không có hiệu lực và tuyên hủy hợp đồng, như vậy yêu cầu của ông T1 đã được thỏa mãn nên ông không phải chịu án phí không có giá ngạch.

Với những thiếu sót trên cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm về án phí.

Ngân hàng đã rút yêu cầu về lãi phạt chậm trả 29.326.688 đồng, chỉ còn giữ lại yêu cầu lãi suất trong hạn và lãi quá hạn và yêu cầu này đã được cấp sơ thẩm chấp nhận nên cần phải tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng mới chính xác.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở đề Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Nghị quyết số: 326/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.

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần T3 (Trước đây là Ngân hàng Thương mại Cổ phần X) (P):

Buộc bà Ôn Ngọc H và ông Nguyễn Văn Đ phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T3 và Phát Triển tiền nợ còn thiếu của Hợp đồng tín dụng số 591.0431/2021/HĐTD-CN ngày 08/11/2021 và Khế ước nhận nợ số 591.0431/2021/KUNN-CN ngày 09/11/2021, tạm tính đến ngày 24/4/2024 là 3.177.191.325 đồng (Ba tỷ một trăm bảy mươi bảy triệu một trăm chín mươi một ngàn ba trăm hai mươi lăm đồng); trong đó: nợ gốc là 2.706.664.000đ + lãi còn thiếu 470.527.325đ (trong đó: lãi trong hạn: 426.217.914đ + lãi quá hạn: 44.309.411đ) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/4/2024 cho đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký.

Nếu bà Ôn Ngọc H và ông Nguyễn Văn Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên cho nguyên đơn thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại: Thửa đất số 316, tờ bản đồ số 09, diện tích 170,9m² tọa lạc tại khu vực T, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN098197, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02023 do Ủy ban nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/3/2013, cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu ngày 05/11/2021 cho bà Ôn Ngọc H đứng tên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 591.0431/2021/BĐ đã ký ngày 08/11/2021.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Ôn Ngọc H và ông Nguyễn Văn Đ phải trả số tiền lãi phạt chậm trả lãi 29.362.688 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phần tố của bị đơn là bà Ôn Ngọc H và ông Nguyễn Văn Đ.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2022, số Công chứng 1246, quyền số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Ôn Ngọc H, ông Nguyễn Văn Đ với ông Nguyễn Thái T1, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 170,9m² thửa số: 316, tờ bản đồ số: 9 tọa lạc tại: khu V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02023 ngày 19/3/2013, đã chỉnh lý ngày 05/11/2021 do bà Ôn Ngọc H đứng tên.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thái T1 về việc yêu cầu bà Ôn Ngọc H, ông Nguyễn Văn Đ, ông Chung Hồng B phải liên đới trả số tiền đặt cọc đã nhận 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng) và tiền lãi chậm 200.860.000đ; tổng cộng: 1.300.860.000 đồng.

5. Đối với số tiền giao dịch 1.100.000.000 đồng giữa ông Nguyễn Thái T1 với ông Chung Hồng B, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà H, ông Đ phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải trả lại cho Nguyên đơn 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1 Bà Ôn Ngọc H và ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí 95.543.800 đồng (Chín mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn tám trăm đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số: 0003138 ngày 12/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Bà H, ông Đ còn phải nộp thêm 95.243.800 đồng (Chín mươi lăm triệu hai trăm bốn mươi ba ngàn tám trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

7.2 Ông Nguyễn Thái T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 51.025.800 đồng (Năm mươi một triệu không trăm hai mươi lăm ngàn tám trăm đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 24.554.000 đồng (Hai mươi bốn triệu năm trăm năm mươi bốn ngàn đồng) theo biên lai số: 0003014 ngày 30/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ; ông T1 còn phải nộp 26.471.800 đồng (Hai mươi sáu triệu bốn trăm bảy mươi một ngàn tám trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7.3 Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho nguyên đơn 44.453.0000 đồng (Bốn mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số: 0000300 ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn Ôn Ngọc H, Nguyễn Văn Đ mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000

đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số: 0003463 và biên lai số: 0003464 cùng ngày 21/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Bị đơn đã nộp đủ án phí dân sự phúc 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền tự 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, 7a 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 kể từ ngày tuyên án, ngày 09/9/2024./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- TAND Q. Cái Răng.
- Chi cục THADS Q.Cái Răng;
- Lưu hồ sơ.

Trần Trí Dũng