TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 595/2024/DS-PT
Ngày: 05 - 8 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà; Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Hà Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 và ngày 05 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 664/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà; Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1449/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2208/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Đỗ Văn Đ – Sinh năm 1962 (vắng mặt).

1.2. Bà Tô Thị B – Sinh năm 1971 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ:

- Ông Lại Phạm Quốc H, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số E Tỉnh lộ 10, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số công chứng 003561 quyển số 05/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2020 tại Văn phòng C4) (có mặt).

- Ông Trần Quốc B1, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số D đường H, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số công chứng 004898 quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2023 tại Văn phòng C5) (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị B2 – Sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Số I, khu phố E, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Nguyện Xuân T, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Số A Đường B, Phường D, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số công chứng 008715 quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2023 tại Văn phòng C6).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Đồng B3 – Công ty L3 - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

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

3.1. Ông Vũ Hồng H1 – Sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B đường số A, tổ C, khu phố D, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Hồng H1 là Bà Nguyễn Nguyện Xuân T, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Số A Đường B, Phường D, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số công chứng 009676 quyển số 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/11/2023 tại Văn phòng C6).

3.2. Bà Vũ Thị Thu H2 – Sinh năm 1983 (có mặt).

3.3. Ông Phan Hữu T1 – Sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B đường số A, tổ C, khu phố D, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ: Số I, khu phố E, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí

Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Thu H2, ông Phan Hữu T1: Bà Nguyễn Nguyện Xuân T, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Số A Đường B, Phường D, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số công chứng 008716 quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2023 tại Văn phòng C6).

3.4. Bà Đỗ Tô Thị Khắc H3 – Sinh năm 1994 (vắng mặt).

3.5. Ông Đỗ Tô Minh H4 – Sinh năm 1996 (vắng mặt).

3.6. Bà Đỗ Tô Thị Vương L – Sinh năm 1999 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ngân hàng TMCP Đ5.

Địa chỉ: Số B đường N, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Vĩnh K, sinh năm 1978 (vắng mặt) và ông Nguyễn Nhật T2, sinh năm 1990 (có mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Lầu 2, số B L, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Văn bản ủy quyền số 1191/UQ-PVB ngày 05/3/2021).

3.8. Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số A đường L, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số A T, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện: Ông Nguyễn Văn H5 – Trưởng phòng C7; địa chỉ: Số A T, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.10. Ông Trương Quang T3, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A Quốc lộ A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Ông Võ Thành H6 – Sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: 4, khu phố B, phường B, Thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.12. Ông Vũ Anh T4, sinh năm 1992 (vắng mặt).

3.13. Bà Huỳnh Thị Ngọc L1, sinh năm 1982 (vắng mặt).

3.14. Trẻ Vũ Huỳnh Đ1, sinh năm 2018 (vắng mặt).

3.15. Trẻ Phan Vũ Bảo N, sinh năm 2008 (vắng mặt).

3.16. Ông Vũ Tuấn A, sinh năm 1992 (vắng mặt).

3.17. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1934 (vắng mặt).

3.18. Ông Nguyễn Việt T6, sinh năm 1980 (vắng mặt).

3.19. Bà Phan Thị Ngọc X, sinh năm 1988 (vắng mặt).

3.20. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 2003 (vắng mặt).

3.21. Ông Trương Trí L2, sinh năm 1994 (vắng mặt).

3.22. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1993 (vắng mặt).

3.23. Bà Phan Thị Kim N1, sinh năm 1985 (vắng mặt).

3.24. Ông Phan Văn C, sinh năm 1984 (vắng mặt).

3.25. Trẻ Phan Phước T7, sinh năm 2010 (vắng mặt).

3.26. Ông Đoàn Văn T8, sinh năm 1982 (vắng mặt).

3.27. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1999 (vắng mặt).

3.28. Bà Nguyễn Thị H7, sinh năm 1982 (vắng mặt).

3.29. Bà Huỳnh Thị H8, sinh năm 1997 (vắng mặt).

3.30. Bà Huỳnh Thị H9, sinh năm 1995 (vắng mặt).

3.31. Ông Quách Mộng C1, sinh năm 1993 (vắng mặt).

3.32. Bà Nguyễn Thị Phương T9 (vắng mặt).

3.33. Bà Vũ Thị K1, sinh năm 1993 (vắng mặt).

3.34. Ông Ngô Văn C2, sinh năm 1991 (vắng mặt).

3.35. Ông Nguyễn Đình H10, sinh năm 1992 (vắng mặt).

3.36. Ông Nguyễn Đình Bảo K2 (vắng mặt).

3.37. Trẻ Bùi Thiện N2, sinh năm 2018 (vắng mặt).

3.38. Bà Đỗ Thị Thanh T10, sinh năm 1998 (vắng mặt).

3.39. Bà Hồ Thị Mỹ T11, sinh năm 1984 (vắng mặt).

3.40. Ông Huỳnh Văn Đ2, sinh năm 1994 (vắng mặt).

3.41. Bà Nguyễn Thị Đ3, sinh năm 1965 (vắng mặt).

3.42. Trẻ Mạc Nguyễn Duy D, sinh năm 2012 (vắng mặt).

3.43. Trẻ Mạc Nguyễn Duy H11, sinh năm 2012 (vắng mặt).

3.44. Ông Lý Văn T12, sinh năm 1987 (vắng mặt).

3.45. Bà Trần Thị M, sinh năm 1967 (vắng mặt).

3.46. Ông Huỳnh Thanh S1, sinh năm 1960 (vắng mặt).

3.47. Ông Trần Văn Q, sinh năm 1993 (vắng mặt).

3.48. Trẻ Ngô Minh Đ4, sinh năm 2017 (vắng mặt).

3.49. Trẻ Vũ Tuấn K3, sinh năm 2011 (vắng mặt).

3.50. Trẻ Vũ Nhật C3, sinh năm 2008 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số I, khu phố E, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.51 Bà Đỗ Thị B4, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường A, khu phố D, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.52. Bà Đỗ Thị X1, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Huỳnh Thị B2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Hồng H1, bà Vũ Thị Thu H2, ông Phan Hữu T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo Đơn khởi kiện ngày 18/11/2013, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/11/2016, Đơn xin thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 18/7/2022, Đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 27/4/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ và bà Tô Thị B trình bày:

Ông Đỗ Văn Đ và vợ là bà Tô Thị B là chủ sở hữu hợp pháp của ba tài sản sau đây: Nhà và đất tại số I, khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (*sau đây gọi tắt là Nhà đất số 0934/3E*); nhà và đất tại số B Quốc lộ A, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (*sau đây gọi tắt là Nhà đất số 272/13/3 Quốc lộ A*) và quyền sử dụng phần đất 1.922m^2 thuộc thửa đất số 4106, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (*sau đây gọi tắt là Thửa đất 4106*).

Trước năm 2010, vợ chồng ông Đ có nợ Ngân hàng N3 - Chi nhánh G số tiền là 6.641.696.666 đồng; tài sản đảm bảo của khoản vay này là ba tài sản nêu trên. Gần đến ngày đáo hạn, ông Đ có đến gặp, nhờ bà Huỳnh Thị B2 cho vay tiền để đáo hạn ngân hàng, không lấy lãi để làm phước. Bà B2 đồng ý cho vay

nhưng không đưa tiền trực tiếp cho ông Đ mà cùng ông Đ đến ngân hàng thanh toán nợ, bà B2 lấy giấy tờ nhà đất của vợ chồng ông Đ và yêu cầu vợ chồng ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng ba tài sản nêu trên cho bà B2 để bà B2 thế chấp vay tiền của ngân hàng. Bà B2 hứa không lấy tài sản của vợ chồng ông Đ, khi nào vợ chồng ông Đ trả hết nợ sẽ chuyển trả lại tài sản.

Tin lời bà B2, ngày 07/8/2010 vợ chồng ông Đ vay của bà B2 số tiền 6.641.696.666 đồng để trả nợ và giải chấp tài sản tại ngân hàng. Ngày 11/8/2010, tại Phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh ông Đ, bà B đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 18063, quyển số 4TP/CC-SCC/HĐGD bán toàn bộ Nhà đất số 0934/3E cho bà B2 (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng mua bán nhà ở đối với Nhà đất số I*) và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 18062, quyển số 4TP/CC-SCC/HĐGD chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng Thửa đất 4106 cho bà B2 (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất 4106*). Đến ngày 09/11/2010, tại Phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh ông Đ, bà B tiếp tục ký Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 26012, quyển số 6TP/CC-SCC/HĐGD bán toàn bộ Nhà đất số 272/13/3 Quốc lộ A cho bà B2 (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng mua bán nhà ở đối với Nhà đất số B Quốc lộ A*).

Sau khi ký ba hợp đồng nêu trên khoảng 01 tháng, bà B2 nói không vay được tiền, lại nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Đ phải giao ba tài sản nêu trên cho bà B2 quản lý. Trước sự bức ép của bà B2, từ số tiền đã mượn là 6.641.696.666 đồng, ngày 11/4/2011 vợ chồng ông Đ phải ký giấy mượn nợ của bà B2 với số tiền 9.500.000.00 đồng, kèm theo các điều kiện: Phải giao Nhà đất số 0934/3E, nhà đất số 272/13/3 Quốc lộ A và Thửa đất 4106 cho bà B2; trong thời hạn 06 tháng phải trả hết số nợ là 9.500.000.00 đồng; hết hạn trên mà không trả được nợ để chuộc lại nhà thì không được khiếu nại.

Sau khi lấy được Nhà đất số 0934/3E, nhà đất số 272/13/3 Quốc lộ A và Thửa đất 4106, ngày 03/8/2011 bà B2 cho con gái là bà Vũ Thị Thu H2 đem Nhà đất số 272/13/3 Quốc lộ A thế chấp cho Ngân hàng TMCP P2 để vay số tiền là 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng, nhưng lại buộc vợ chồng ông Đ phải trả lãi cho ngân hàng nếu không muốn mất nhà. Từ đó cho đến nay, vợ chồng ông Đ đã trả lãi cho ngân hàng với số tiền hơn 330.000.000 (ba trăm ba mươi triệu) đồng. Hiện nay, vợ chồng ông Đ không còn khả năng trả lãi cho ngân hàng.

Vì vậy, các nguyên đơn ông Đ và bà B yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy các hợp đồng sau đây: Hợp đồng mua bán nhà ở đối với Nhà đất số I, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất 4106 và Hợp đồng mua bán nhà ở đối với Nhà đất số B Quốc lộ A.

- Hủy các Giấy chứng nhận sau đây:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00610 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/10/2010 cho bà Huỳnh Thị B2 đối với Nhà đất số I;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00870 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/12/2010 cho bà Huỳnh Thị B2 đối với Nhà đất số 272/13/3 Quốc lộ A;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH00607 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/10/2010 cho bà Huỳnh Thị B2 đối với Thửa đất 4106 (thửa mới: số 515, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh - *sau đây gọi tắt là Thửa đất 515*).

- Tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số 5007/2011/HĐTC-CN. HCM.102, số công chứng 020774, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Vũ Hồng H1, bà Huỳnh Thị B2 và Ngân hàng TMCP P2 (nay là Ngân hàng TMCP Đ5) đối với Nhà đất số 272/13/3 Quốc lộ A, là vô hiệu.

- Buộc bà B2 và những người đang cư trú trên tài sản trả lại cho ông Đ và bà B các tài sản sau đây: Nhà đất số I và Thửa đất 4106 (thửa mới: Thửa đất 515).

- Ông Đ và bà B được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với các tài sản sau đây theo quy định của pháp luật: Nhà đất số 0934/3E, Nhà đất số 272/13/3 Quốc lộ A và Thửa đất 4106 (thửa mới: Thửa đất 515).

- Ông Đ và bà B đồng ý hoàn trả cho bà B2 số tiền đã vay là 6.641.696.666 (sáu tỷ sáu trăm bốn mươi mốt triệu sáu trăm chín mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu) đồng.

- Ông Đ và bà B đồng ý hoàn trả cho bà B2 giá trị tài sản bà B2 đã xây dựng, sửa chữa đối với Nhà và đất số 0934/3E theo kết quả thẩm định giá là 942.401.950 đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị B2, cũng như người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Minh T13 trình bày:*

Ngày 18/8/2010, bà B2 có mua Nhà đất số 0934/3E và Thửa đất 4106. Đến ngày 09/11/2010 bà B2 có mua thêm Nhà đất số 272/13/3 Quốc lộ A. Cả ba tài sản này bà B2 mua hợp pháp, có thỏa thuận mua bán hợp pháp tại Phòng C7 - Thành phố Hồ Chí Minh, là sự tự nguyện, không phải là việc cho vay tiền.

Bà B2 xác định hiện trạng ba tài sản nêu trên không có gì thay đổi.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Hồng H1, cũng như người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Minh T13 trình bày:*

Ngày 18/8/2010, vợ chồng ông H1 có mua Nhà đất số 0934/3E và Thửa đất 4106. Đến ngày 09/11/2010, vợ chồng ông H1 có mua thêm Nhà đất số 272/13/3 Quốc lộ A. Vợ chồng ông H1 mua ba tài sản này của ông Đ và bà B, có thỏa thuận mua bán hợp pháp tại Phòng C7 - Thành phố Hồ Chí Minh, là sự tự nguyện của hai bên, không bên nào ép bên nào đề nghị Tòa án xem xét. Vì phải đi công tác xa, thường xuyên vắng mặt tại nhà nên ông H1 xin vắng mặt tại các buổi hòa giải và xét xử tại Tòa án.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Thu H2, ông Phan Hữu T1 (có bà Vũ Thị Thu H2 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Bà H2 là con gái của bà B2 và ông H1. Vào ngày 08/8/2011, bà B2 có ủy quyền cho bà H2 nhà đất số B Quốc lộ A để bà H2 thế chấp cho Ngân hàng TMCP P2 (nay là Ngân hàng TMCP Đ5) để vay số tiền 900.000.000 đồng đưa cho ông Đ. Về khoản đóng lãi ngân hàng, hằng tháng do ông Đ đóng và bà H2 không biết. Vì lý do công việc, bà H2 xin vắng mặt tại Tòa án trong các buổi hòa giải và xét xử, không thắc mắc hay khiếu nại về sau.

Bà H2 và ông T1 xác nhận hiện nay không đủ khả năng thanh toán số tiền còn nợ cho Ngân hàng TMCP Đ5, nên đồng ý giao tài sản thế chấp là nhà đất số B Quốc lộ A cho ngân hàng K4, phát mại để xử lý nợ theo đúng hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký kết. Trường hợp tài sản thế chấp khi phát mại xong không đủ để thanh toán nợ cho ngân hàng thì bà H2 và ông T1 cam kết sẽ tiếp tục thực hiện trả nợ vay cho ngân hàng đến khi thanh toán dứt nợ.

** Theo Đơn khởi kiện ngày 23/7/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ5 trình bày:*

Ngày 03/8/2011, ông T1, bà H2 và Ngân hàng TMCP P2 (nay là Ngân hàng TMCP Đ5, sau đây gọi tắt là Ngân hàng Đ5) đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 5007/2011/HĐTD-CN. HCM.102, cùng khế ước nhận nợ ngày 08/8/2011, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 5007/2012/PLHĐTD-CN. HCM.102 ngày

04/8/2012 (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng số 5007*) như sau: Số tiền vay: 900.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; Lãi suất: 23%/năm; Ngày nhận nợ: 08/8/2011; Ngày đến hạn: 08/8/2013.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ngày 03/8/2011, ông H1, bà B2 và Ngân hàng TMCP P2 đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 5007/2011/HĐTC-CN. HCM.102, số công chứng 020774, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD thế chấp tài sản là Nhà đất số 272/13/3 Quốc lộ A cho ngân hàng (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp tài sản số E*).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T1, bà H2 đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với ông T1, bà H2, ông H1, bà B2 yêu cầu trả nợ, cũng như bàn giao tài sản bảo đảm để Ngân hàng xử lý nợ theo quy định nhưng họ không thực hiện, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Do đó, Ngân hàng Đ5 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông T1 và bà H2 thanh toán cho ngân hàng số tiền 1.173.155.437 đồng, bao gồm: 900.000.000 đồng nợ gốc và 273.155.437 đồng nợ lãi tạm tính đến ngày 07/7/2014.

- Buộc ông T1 và bà H2 thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi suất phạt theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 5007 kể từ ngày 08/7/2014 cho đến khi ông T1 và bà H2 thanh toán xong khoản nợ.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông T1 và bà H2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên và lãi phát sinh thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là Nhà đất số 272/13/3 Quốc lộ A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00870 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/12/2010 cho bà B2 để thu hồi khoản nợ.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được ưu tiên để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T1 và bà H2 đối với ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T1 và bà H2 vẫn có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, Ngân hàng Đ5 có ý kiến như sau:

- Ngân hàng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà B về việc đòi lại tài sản đang thế chấp tại ngân hàng là nhà đất số B Quốc lộ A.

- Ngân hàng đề nghị ông Đ, bà B, cùng các thành viên trong hộ gia đình bàn giao lại nguyên trạng tài sản là Nhà đất số 272/13/3 Quốc lộ A của ông H1 và bà B2 để ngân hàng xử lý theo quy định pháp luật như bà ông H1 và bà B2 đã cam kết tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 5007 đối với nghĩa vụ bảo đảm cho khoản vay của ông T1 và bà H2.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C7 - Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 760/CC3 ngày 15/11/2019 trình bày:*

Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ, Phòng C7 xác định việc chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở đối với Nhà đất số I do Phòng C7 chứng nhận ngày 11/8/2010, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất 4106 do Phòng C7 chứng nhận ngày 11/8/2010, Hợp đồng mua bán nhà ở đối với Nhà đất số 272/13/3 Quốc lộ A do Phòng C7 chứng nhận ngày 09/11/2010 là hoàn toàn đúng với trình tự, thủ tục luật định, thành phần hồ sơ có đầy đủ những giấy tờ theo quy định của pháp luật. Đương sự ký kết hợp đồng nêu trên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đúng với các giấy tờ xuất trình tại thời điểm ký kết. Theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật Công Chứng thì người yêu cầu công chứng phải có năng lực hành vi dân sự, xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó. Trong trường hợp nếu người yêu cầu công chứng có hành vi gian dối thì tuỳ theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Phòng C7 đề nghị được vắng mặt tại các phiên tòa, phiên họp giải quyết vụ án.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 9200/UBND-NV ngày 28/11/2016 và Văn bản số 3198/UBND-TNMT ngày 18/5/2022 trình bày:*

Các đương sự tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, Ủy ban nhân dân Quận A1 không có ý kiến đối với việc giải quyết vụ án, xin vắng mặt trong suốt quá trình xem xét giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và sẽ thực hiện bản án/quyết định của Tòa án.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Tô Thị Khắc H3 ông Đỗ Tô Minh H4 và bà Đỗ Tô Thị Vương L có Đơn đề ngày 07/6/2022 xin được vắng mặt và không có ý kiến trình bày.*

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Quang T3 và ông Võ Thành H6 trình bày:*

Vào tháng 6/2022, ông T3 và ông H6 có ký hợp đồng thuê với bà B2 mặt bằng diện tích 1.000m^2 tại Thửa đất 515. Sau khi hai bên ký hợp đồng, ông T3 và ông H6 đã đầu tư khoảng 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng để sửa sang lại mở quán bán cà phê. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn thì ông T3 và ông H6 sẽ tự thỏa thuận giải quyết đối với hợp đồng thuê.

Do bận công việc, ông T3 và ông H6 xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc L1, trẻ Vũ Huỳnh Đ1, trẻ Phan Vũ Bảo N, ông Vũ Tuấn A, ông Vũ Anh T4, bà Nguyễn Thị T5, ông Nguyễn Việt T6, bà Phan Thị Ngọc X, ông Nguyễn Văn P, ông Trương Trí L2, bà Nguyễn Thị P1, bà Phan Thị Kim N1, ông Phan Văn C, trẻ Phan Phước T7, ông Đoàn Văn T8, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H7, bà Huỳnh Thị H8, bà Huỳnh Thị H9, ông Quách Mộng C1, bà Nguyễn Thị Phương T9, bà Vũ Thị K1, ông Ngô Văn C2, ông Nguyễn Đình H10, trẻ Nguyễn Đình Bảo K2, trẻ Bùi Thiện N2, bà Đỗ Thị Thanh T10, bà Hồ Thị Mỹ T11, ông Huỳnh Văn Đ2, bà Nguyễn Thị Đ3, trẻ Mạc Nguyễn Duy D1, trẻ Mạc Nguyễn Duy H12, ông Lý Văn T12, bà Trần Thị M, ông Huỳnh Thanh S1, ông Trần Văn Q, trẻ Ngô Minh Đ4, trẻ Vũ Tuấn K3, trẻ Vũ Nhật C3... đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không tham gia tố tụng, không có ý kiến trình bày.*

Căn cứ Biên bản lấy lời khai ngày 01/12/2022 của ông Nguyễn Thành T14 là người làm chứng, trình bày:

Ông Nguyễn Thành T14 là hàng xóm đối với ông Đỗ Văn Đ và không có quen biết gì đối với bà Huỳnh Thị B2. Trước ngày 11/4/2011, ông Đ có gọi cho ông làm chứng về việc mượn tiền của bà Huỳnh Thị B2. Vào khoảng 10 giờ ngày 11/4/2011 tại địa chỉ I khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, sau khi ông Đ và bà B2 soạn xong giấy mượn tiền thì ông có đọc lại và giải thích là ông Đ mượn tiền chứ không phải bán nhà. Tại thời điểm ký thì ông ký 2 bản trong đó có 1 bản chính ghi bằng bút xanh và 1 bản photo của giấy mượn tiền. Ông ký 2 bản bằng chữ ký sống của ông. Các thông tin khác thì ông không biết.

Căn cứ Biên bản lấy lời khai của bà Võ Thị B5 ngày 01/12/2022, trình bày:

Trong giấy mượn tiền ngày 11/4/2011 giữa ông Đ và bà B2 có ghi người làm chứng 2 là Lê Thị B6, thì bà xác nhận, cách đây đã lâu bà không nhớ rõ

nhưng chữ ký trong giấy mượn tiền ngày 11/4/2011 chính xác là của bà, bà chỉ ghi nhầm họ từ Võ sang họ Lê.

Bà là hàng xóm của ông Đ và không quen biết bà B2. Trước ngày 11/4/2011, ông Đ có gọi cho bà nhờ bà làm chứng về việc mượn tiền của bà Huỳnh Thị B2. Vào khoảng 10 giờ ngày 11/4/2011 tại địa chỉ I, khu phố C, phường A, Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi ông Đ và bà B2 soạn xong giấy mượn tiền thì bà có đọc lại và ký vào người làm chứng 2. Tại thời điểm ký tên thì bà ký 2 bản trong đó có 1 bản chính ghi bằng bút xanh và 1 bản photo của giấy mượn tiền bà ký. Cả hai bản đều bằng chữ ký sống của bà. Các thông tin khác thì bà không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1449/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ và bà Tô Thị B như sau:

1.1. Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 18063, quyển số 4TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11/8/2010, tại Phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đỗ Văn Đ, bà Tô Thị B và bà Huỳnh Thị B2 đối với nhà và đất tại số I, khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là vô hiệu.

1.2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 18062, quyển số 4TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11/8/2010, tại Phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đỗ Văn Đ, bà Tô Thị B và bà Huỳnh Thị B2 đối với quyền sử dụng phần đất 1.922m^2 thuộc thửa đất số 4106, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa mới: số 515, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh), là vô hiệu.

1.3. Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 26012, quyển số 6TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 09/11/2010, tại Phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đỗ Văn Đ, bà Tô Thị B và bà Huỳnh Thị B2 đối với nhà và đất tại số B Quốc lộ A, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là vô hiệu.

1.4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00610 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/10/2010 cho bà Huỳnh Thị B2 đối với nhà và đất tại số I, khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

1.5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00870 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/12/2010 cho bà Huỳnh Thị B2 đối với nhà và đất tại số B Quốc lộ A, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

1.6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00607 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/10/2010 cho bà Huỳnh Thị B2 đối với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa cũ: số 4106, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.7. Tuyên Hợp đồng thế chấp số 5007/2011/HĐTC-CN. HCM.102, số công chứng 020774, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Vũ Hồng H1, bà Huỳnh Thị B2 và Ngân hàng TMCP P2 (nay là Ngân hàng TMCP Đ5) đối với nhà và đất tại số B Quốc lộ A, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là vô hiệu.

1.8. Ông Đỗ Văn Đ và bà Tô Thị B được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với các tài sản sau đây theo quy định của pháp luật: Nhà và đất tại số I, khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; nhà và đất tại số B Quốc lộ A, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng phần đất 1.922m^2 thuộc thửa đất số 4106, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa mới: số 515, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.9. Buộc bà Huỳnh Thị B2 và những người đang cư trú tại Nhà và đất tại số I, khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất số 4106, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa mới: số 515, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) phải trả lại Nhà và đất tại số I, khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất số 4106, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa mới: số 515, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Đỗ Văn Đ và bà Tô Thị B.

1.10. Buộc ông Đỗ Văn Đ và bà Tô Thị B phải trả cho bà Huỳnh Thị B2 số tiền còn nợ theo Giấy mượn tiền ngày 11/4/2011 tính đến ngày 21/8/2023 là 20.280.125.000 (Hai mươi tỷ hai trăm tám mươi triệu một trăm hai mươi lăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày bà Huỳnh Thị B2 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Đỗ Văn Đ và bà Tô Thị B còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.11. Ghi nhận việc ông Đỗ Văn Đ và bà Tô Thị B đồng ý trả cho bà Huỳnh Thị B2 chi phí xây dựng, sửa chữa nhà số tiền là 942.401.950 (Chín trăm bốn mươi hai triệu bốn trăm lẻ một ngàn chín trăm năm mươi) đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ5:

2.1. Buộc ông Phan Hữu T1 và bà Vũ Thị Thu H2 thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ5 số tiền 2.638.086.425 (Hai tỷ sáu trăm ba mươi tám triệu không trăm tám mươi sáu ngàn bốn trăm hai mươi lăm) đồng, bao gồm: 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng nợ gốc và 1.738.086.425 (Một tỷ bảy trăm ba mươi tám triệu không trăm tám mươi sáu ngàn bốn trăm hai mươi lăm) đồng nợ lãi, tạm tính đến ngày 21/8/2023.

2.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Phan Hữu T1 và bà Vũ Thị Thu H2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 5007/2011/HĐTD-CN. HCM.102, cùng khế ước nhận nợ ngày 08/8/2011, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 5007/2012/PLHĐTD-CN.HCM.102 ngày 04/8/2012.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ5 về việc.

3.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Phan Hữu T1 và bà Vũ Thị Thu H2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Đ5 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00870 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/12/2010 cho bà Huỳnh Thị B2 để thu hồi khoản nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được ưu tiên để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Phan Hữu T1 và bà Vũ Thị Thu H2 đối với Ngân hàng TMCP Đ5. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Phan Hữu T1 và bà Vũ Thị Thu H2 vẫn có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ5.

3.2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc Ngân hàng được quyền ưu tiên nhận trước số tiền mà ông Đỗ Văn Đ thanh toán cho bà Huỳnh Thị B2 để cấn trừ khoản nợ, phần còn lại mới thuộc về bà B2 trong trường hợp ông T1 bà H2 không thanh toán tiền cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 5007/2012/PLHĐTD-CN.HCM.102 ngày 04/8/2012.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/9/2023, bị đơn bà Huỳnh Thị B2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Hồng H1, bà Vũ Thị Thu H2, ông Phan Hữu T1, cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Minh T13 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn bà Huỳnh Thị B2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Hồng H1, bà Vũ Thị Thu H2, ông Phan Hữu T1, cùng có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Nguyện Xuân T và Luật sư Nguyễn Đồng B3 thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, với các lý do:

Việc chuyển nhượng 3 tài sản tại địa chỉ số I Khu phố C An Phú Đông Q, số B Quốc lộ A, An Phú Đông Q và 1.922m^2 đất tại thửa số 4106 tờ bản đồ số 2, A Quận A, là ý chí của hai bên mua, bán là thật sự, tự nguyện không giả cách như nguyên đơn đã trình bày và nhận định của Tòa cấp sơ thẩm. Về hình thức và nội dung các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên tuân thủ qui định pháp luật. Theo đó, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đã được cấp, hoàn toàn hợp pháp.

Thông qua hợp đồng tín dụng số 6400-LAV-200900245/HĐTD ngày 22/01/2009 được ký kết giữa ngân hàng A2 với ông Đỗ Văn Đ và bà Tô Thị B và việc cam kết di dời mộ, để chứng minh cho việc chuyển nhượng ba tài sản của vợ chồng Đỗ Văn Đ và bà Tô Thị B cho bà Huỳnh Thị B2 là sự thật, không thể giả cách.

Về giấy mượn tiền ngày 11/4/2011 với số tiền 9.500.000000 đồng thể hiện không có đối tượng tài cản cầm cố thế chấp cụ thể**,** không có bất kỳ liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đối với việc chuyển nhượng 3 tài sản đang có tranh chấp. Ngoài ra, chữ ký của người làm chứng Lê Thị B6 rất khác chữ ký thật của người làm chứng thật. Như vậy cần xác minh nhân thân của người làm chứng và lời khai của người làm chứng có là một hay người làm chứng giả.

Về hợp đồng tín dụng giữa PV C8 với bà Vũ Thị Thu H2 và ông Phan Hữu T1: do tài sản đất và nhà tại số B Quốc lộ A An Phú Đông Q Thành phố Hồ Chí Minh được đảm bảo khoản nợ vay tại PV C8 là hợp pháp và hợp lệ. Vì vậy, chủ nợ có nghĩa vụ, trách nhiệm thanh toán các khoản nợ gốc, nợ lãi phát sinh từ hợp đồng tín dụng. Trường hợp chủ nợ và người đảm bảo không thanh toán được, Ngân hàng được quyền xử lý nợ theo quy định của pháp luật để thu hồi tiền cho vay.

Ngoài ra, bà Nguyễn Nguyện Xuân T với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, trình bày bổ sung: Hợp đồng mua bán nhà ngày 5/2/2010 tại bút lục 173 bản chất là hợp đồng vay mượn. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giấy

vay mượn tiền có thế chấp tài sản, nhưng không thể hiện được tài sản nào được thế chấp. Mặt khác, giấy cam kết di dời mộ lại có đối tượng rất rõ ràng, chứng minh việc mượn tiền, di dời mộ và việc mua bán thực chất là hai giao dịch hoàn toàn khác nhau. Tại bút lục 513 về giấy cam kết di dời mộ phía nguyên đơn giải thích là để cho bà B2 vui vẻ vay tiền giùm cho ông Đ và không nêu rõ tại sao bà B2 phải có nghĩa vụ phải đi vay tiền giùm ông Đ.

Nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ, bà Tô Thị B, có người đại diện theo ủy quyền là ông Lại Phạm Quốc H, ông Trần Quốc B1 thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà B2, ông H1, bà H2, ông T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Đ5, có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Nhật T2 đề nghị Hội đồng xét xử đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ và bà Tô Thị B là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Huỳnh Thị B2, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Hồng H1, bà Vũ Thị Thu H2, ông Phan Hữu T1 không xuất trình được các tài liệu chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà B2, ông H1, bà H2, ông T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về việc xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ngoại trừ Ngân hàng TMCP Đ5, bà Vũ Thị Thu H2 có mặt, các đương sự còn lại bao gồm: bà Huỳnh Thị Ngọc L1, trẻ Vũ Huỳnh Đ1, trẻ Phan Vũ Bảo N, ông Vũ Tuấn A, ông Vũ Anh T4, bà Nguyễn Thị T5, ông Nguyễn Việt T6, bà Phan Thị Ngọc X, ông Nguyễn Văn P, ông Trương Trí L2, bà Nguyễn Thị P1, bà Phan Thị Kim N1, ông Phan Văn C, trẻ Phan Phước T7, ông Đoàn Văn T8, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H7, bà Huỳnh Thị H8, bà Huỳnh Thị H9, ông Quách Mộng C1, bà Nguyễn Thị Phương T9, bà Vũ Thị K1, ông Ngô Văn C2, ông Nguyễn Đình H10, trẻ

Nguyễn Đình Bảo K2, trẻ Bùi Thiện N2, bà Đỗ Thị Thanh T10, bà Hồ Thị Mỹ T11, ông Huỳnh Văn Đ2, bà Nguyễn Thị Đ3, trẻ Mạc Nguyễn Duy D1, trẻ Mạc Nguyễn Duy H12, ông Lý Văn T12, bà Trần Thị M, ông Huỳnh Thanh S1, ông Trần Văn Q, trẻ Ngô Minh Đ4, trẻ Vũ Tuấn K3, trẻ Vũ Nhật C3, Ủy ban nhân dân Quận A1, Phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không rõ lý do.

Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng đối với nhà đất số I, nhà đất số B Quốc lộ A, quyền sử dụng thửa đất 4106 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 5007/2011/HĐTC-CN.HCM.102 giữa ông Vũ Hồng H1, bà Huỳnh Thị B2 với Ngân hàng Đ5 vô hiệu; hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho bị đơn đối với nhà, đất tranh chấp nêu trên.

Ngân hàng Đ5 yêu cầu Tòa án buộc ông T1, bà H8 thanh toán nợ gốc là 900.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn. Trường hợp ông T1, bà H8 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo thỏa thuận đã ký kết.

Do đó, có cơ sở xác định các đương sự tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà, tranh chấp hợp đồng tín dụng là chưa chính xác. Xét thực tế, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết đầy đủ các yêu cầu của đương sự, không gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên không cần thiết huỷ bản án sơ thẩm để xét xử lại. Mặc dù vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm đối với vấn đề này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về yêu cầu tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng đối với nhà đất số I, nhà đất số B Quốc lộ A, quyền sử dụng thửa đất 4106 giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tài sản:

Ông Đỗ Văn Đ và bà Tô Thị B là chủ sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại số I, số 272/13/3 Quốc lộ A và thửa đất 4106 theo các Giấy chứng nhận quyền sở

hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông bà ngày 16/01/2002, 13/5/2004 và 25/3/2002.

Vào các ngày 11/8/2010, 09/11/2010, ông Đ và bà B ký hợp đồng chuyển nhượng các tài sản nêu trên cho bà Huỳnh Thị B2. Hợp đồng mua bán được công chứng tại Phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Huỳnh Thị B2 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất đối với các tài sản trên.

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng ba hợp đồng mua bán là giả tạo, thực chất, nguyên đơn vay tiền của bị đơn, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích che giấu quan hệ vay tài sản giữa hai bên. Bị đơn không đồng ý với trình bày cho nguyên đơn, cho rằng việc mua bán là hợp pháp, dựa trên sự tự nguyện của các bên, không phải việc vay tiền.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Bộ luật Tố tụng dân sự: *"Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu nhập, giao nộp chứng cứ cho Toà án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp"*; khoản 5 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ, chứng minh của đương sự để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình khi tham gia tố tụng và theo khoản 1, khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nguyên đơn có nghĩa vụ cung cấp các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình; bị đơn có nghĩa vụ thu thập, giao nộp cho Toà án tài liệu để chứng minh cho sự phản đối yêu cầu của nguyên đơn.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp gồm Giấy mượn tiền ngày 11/4/2011 (bản photo - bút lục 478); các Phiếu thu số 0167000006 ngày 02/12/2011, 0161000004 ngày 24/12/2011, 0161000032 ngày 10/01/2012, 0161000018 ngày 20/3/2012, 0172000014 ngày 07/5/2012, 0172000002 ngày 18/7/2012, 0172000006 ngày 06/8/2012, 0172000012 ngày 10/9/2012, 0172000003 ngày 03/12/2012, 0161000008 ngày 08/01/2013, 0161000013 ngày 08/3/2013, 0153000003 ngày 16/4/2013… của Ngân hàng TMCP P2; lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Thành T14 (Bút lục số 729) và bà Lê Thị B6 (Bút lục số 730), Hội đồng xét xử có căn cứ xác định các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà B6 và bà B2 là giả tạo, nhằm che giấu quan hệ vay mượn của hai bên.

Tại phiên toà phúc thẩm, phía bị đơn cho rằng người làm chứng bà Lê Thị B6 đã cung cấp lời khai tại giai đoạn sơ thẩm là giả và đưa tới một người làm chứng khác cũng tên là Lê Thị B6. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, phía bị đơn không phản đối nội dung Giấy mượn

tiền ngày 11/4/2011, không khiếu nại về việc bà B6 là giả cũng như không có ý kiến về lời khai của bà B6. Phía nguyên đơn xác nhận không biết bà B6 do bị đơn đưa tới phiên toà phúc thẩm là ai cũng như không đồng ý với trình bày này của bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận khai nại của bị đơn.

Từ những nhận định nêu trên, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tuyên các Hợp đồng này vô hiệu là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 127 và Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này*". Xét giao dịch vay nợ (là giao dịch bị che giấu) giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên vẫn có hiệu lực. Toà án cấp sơ thẩm căn cứ Giấy mượn tiền ngày 11/4/2011 để xác định số nợ gốc mà ông Đ, bà B6 phải trả cho bà B2 là 9.500.000.000 đồng, tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả là 641.250.000 đồng và tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả (tính đến ngày xét xử sơ thẩm – ngày 21/8/2023) là 10.138.875.000 đồng; tổng cộng là 20.280.125.000 đồng là phù hợp.

[2.2] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự: *"Khi giải quyết vụ việc dân sự, Toà án có quyền huỷ quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Toà án có nhiệm vụ giải quyết"*.

Như đã phân tích ở trên, các giao dịch chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất tại số I, số 272/13/3 Quốc lộ A và thửa đất 4106 giữa ông Đ, bà B6 và bà B2 vô hiệu nên bà B2 không được xác lập quyền sở hữu với các tài sản này theo quy định tại khoản 1 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2015. Toà án cấp sơ thẩm tuyên huỷ giấy chứng nhận này để cơ quan chức năng cấp lại cho chính xác là có cơ sở.

Căn cứ khoản khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2015: *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường"*. Xét bà B2 đang quản lý, sử dụng nhà đất tại số I và thửa đất 4106 nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà B2 và những

người đang cư trú trên các nhà, đất này trả lại tài sản cho nguyên đơn là phù hợp. Tuy nhiên, nội dung tuyên về phần trả nhà là chưa chặt chẽ, cần phải chỉnh sửa lại. Nhằm đảm bảo cho việc thi hành án thì cần buộc bà B2 và những người cư trú trong nhà phải giao trả nhà đất tại số I và thửa đất 4106 cho ông Đ, bà B6 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉnh sửa phần quyết định này của bản án sơ thẩm.

Đối với khoản tiền bị đơn đã sửa chữa nhà đất số I, xây dựng nhà trên thửa đất 4106, nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền 942.401.950 đồng nên ghi nhận.

[2.3] Về yêu cầu của Ngân hàng Đ5:

Đối với Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 5007 giữa Ngân hàng Đ5 và ông T1, bà H8 do các bên tự nguyện thoả thuận, tham gia ký kết, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

Việc ông T1 và bà H8 không trả nợ đúng thời hạn cho Ngân hàng Đ5 đã vi phạm các Hợp đồng đã ký kết, vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, ông T1, bà H8 phải trả cho Ngân hàng Đ5 số tiền còn nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 5007 là 900.000.000 đồng, nợ lãi (tính đến ngày xét xử sơ thẩm – ngày 21/8/2023) là 1.738.086.425 đồng, tổng cộng là 2.638.086.425 đồng và trả lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 03/8/2011 đến khi ông T1, bà H8 tất toán khoản vay.

Trong vụ án này, đại diện Ngân hàng Đ5 cho rằng phía Ngân hàng đã tiến hành thẩm định, xác minh tài sản thế chấp tài sản trực tiếp và biết tài sản thế chấp do phía nguyên đơn quản lý, sử dụng nhưng nguyên đơn xác định đây là tài sản của bà B2. Xét lời trình bày của đại diện Ngân hàng không được nguyên đơn thừa nhận và Ngân hàng cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Do vậy, Ngân hàng không phải người thứ ba ngay tình theo quy định của pháp luật.

Toà án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 5007/2011/HĐTC-CN. HCM.102, số công chứng 020774, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Vũ Hồng H1, bà Huỳnh Thị B2 và Ngân hàng TMCP P2 (nay là Ngân hàng TMCP Đ5) vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00870 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/12/2010 cho bà Huỳnh Thị B2 để thu hồi khoản nợ là có căn cứ.

Xét khi ký Hợp đồng thế chấp, bà B2 không thông báo cho Ngân hàng về tình trạng tài sản thế chấp, che giấu thông tin với Ngân hàng nên Ngân hàng được quyền ưu tiên nhận trước số tiền mà ông Đ thanh toán cho bà B2 để cấn trừ khoản nợ, phần còn lại mới thuộc về bà B2 trong trường hợp ông T1, bà H8 không thanh toán tiền cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 5007.

[2.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Minh T13 là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị B2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Hồng H1, bà Vũ Thị Thu H2 và ông Phan Hữu T1.

[3] Các phần khác của bản án Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị B2 sinh năm 1960 và ông Vũ Hồng H1 sinh năm 1958, là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bà Huỳnh Thị B2, ông Vũ Hồng H1 được miễn nộp tiền án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Do Hội đồng xét xử chỉnh sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm nên bà Vũ Thị Thu H2, ông Phan Hữu T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị B2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Hồng H1, bà Vũ Thị Thu H2, ông Phan Hữu T1, cùng có người đại diện theo uỷ quyền là ông Hoàng Minh T13.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm (chỉnh sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm).

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 6, Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 42, khoản 5 Điều 70, khoản 1 Điều 91, Điều 147, Điều 148, Điều 228 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 122, Điều 127, Điều 129 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Khoản 2 và 3 Điều 4 Nghị quyết số 01/2019/QN-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Luật Thi hành án dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Đỗ Văn Đ và bà Tô Thị B như sau:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 18063, quyển số 4TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11/8/2010, tại Phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đỗ Văn Đ, bà Tô Thị B và bà Huỳnh Thị B2 đối với nhà và đất tại số I, khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 18062, quyển số 4TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 11/8/2010, tại Phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đỗ Văn Đ, bà Tô Thị B và bà Huỳnh Thị B2 đối với quyền sử dụng phần đất 1.922m 2 thuộc thửa đất số 4106, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa mới: số 515, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) vô hiệu.

1.3. Tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 26012, quyển số 6TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 09/11/2010, tại Phòng C7, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đỗ Văn Đ, bà Tô Thị B và bà Huỳnh Thị B2 đối với nhà và đất tại số B Quốc lộ A, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là vô hiệu.

1.4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00610 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/10/2010 cho bà Huỳnh Thị B2 đối với nhà và đất tại số I, khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00870 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/12/2010 cho bà Huỳnh Thị B2 đối với nhà và đất tại số B Quốc lộ A, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00607 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/10/2010 cho bà Huỳnh Thị B2 đối với thửa đất số 515, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa cũ: số 4106, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.7. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 5007/2011/HĐTC-CN. HCM.102, số công chứng 020774, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Vũ Hồng H1, bà

Huỳnh Thị B2 và Ngân hàng TMCP P2 (nay là Ngân hàng TMCP Đ5) đối với nhà và đất tại số B Quốc lộ A, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

1.8. Ông Đỗ Văn Đ và bà Tô Thị B được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với các tài sản sau đây theo quy định của pháp luật: Nhà và đất tại số I, khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; nhà và đất tại số B Quốc lộ A, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng phần đất 1.922m^2 thuộc thửa đất số 4106, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa mới: số 515, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.9. Buộc bà Huỳnh Thị B2 và những người đang cư trú tại Nhà và đất tại số I, khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất số 4106, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa mới: số 515, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) phải trả lại Nhà và đất tại số I, khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất số 4106, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa mới: số 515, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Đỗ Văn Đ và bà Tô Thị B ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.10. Buộc ông Đỗ Văn Đ và bà Tô Thị B phải trả cho bà Huỳnh Thị B2 số tiền còn nợ theo Giấy mượn tiền ngày 11/4/2011 tính đến ngày 21/8/2023 là 20.280.125.000 (hai mươi tỷ hai trăm tám mươi triệu một trăm hai mươi lăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày bà Huỳnh Thị B2 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Đỗ Văn Đ và bà Tô Thị B còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.11. Ghi nhận việc ông Đỗ Văn Đ và bà Tô Thị B đồng ý trả cho bà Huỳnh Thị B2 chi phí xây dựng, sửa chữa nhà số tiền là 942.401.950 (chín tram bốn mươi hai triệu bốn trăm lẻ một ngàn chín trăm năm mươi) đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ5 về việc buộc ông Phan Hữu T1 và bà Vũ Thị Thu H2 thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ5 số tiền 2.638.086.425 (hai tỷ sáu trăm ba mươi tám triệu không trăm tám mươi sáu ngàn bốn trăm hai mươi lăm) đồng, bao gồm: 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng nợ gốc và 1.738.086.425 (một tỷ bảy trăm ba mươi tám triệu không trăm

tám mươi sáu ngàn bốn trăm hai mươi lăm) đồng nợ lãi, tạm tính đến ngày 21/8/2023.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Phan Hữu T1 và bà Vũ Thị Thu H2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 5007/2011/HĐTD-CN. HCM.102, cùng khế ước nhận nợ ngày 08/8/2011, Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 5007/2012/PLHĐTD-CN.HCM.102 ngày 04/8/2012.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ5 về việc trường hợp ông Phan Hữu T1 và bà Vũ Thị Thu H2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên, Ngân hàng TMCP Đ5 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH00870 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/12/2010 cho bà Huỳnh Thị B2 để thu hồi khoản nợ.

4. Ngân hàng được quyền ưu tiên nhận trước số tiền mà ông Đỗ Văn Đ, bà Tô Thị B thanh toán cho bà Huỳnh Thị B2 để cấn trừ khoản nợ, phần còn lại mới thuộc về bà B2 trong trường hợp ông T1, bà H2 không thanh toán tiền cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 5007/2012/PLHĐTD-CN.HCM.102 ngày 04/8/2012.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị B2 phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản là 90.000.000 đồng, chi phí đo vẽ là 14.780.000 đồng. Do ông Đ đã tạm ứng trước số tiền này nên bà Huỳnh Thị B2 phải hoàn trả cho nguyên đơn 104.780.000 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Tô Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 64.669.062 (sáu mươi bốn triệu sáu trăm sáu mươi chín ngàn không trăm sáu mươi hai) đồng.

Ông Phan Hữu T1 và bà Vũ Thị Thu H2 phải chịu án phí là 84.768.500 (tám mươi bốn triệu bảy trăm sáu mươi tám ngàn năm trăm) đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ5 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.597.332 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AE/2014/0005945 ngày 03/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là thành phố T).

H13 lại cho ông Đỗ Văn Đ và bà Tô Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án sốAA/2012/01180 ngày 21/02/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12; số tiền tạm ứng án

phí đã nộp là 1.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0002789 ngày 03/8/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0001715 ngày 05/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị B2, ông Vũ Hồng H1 được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Bà Vũ Thị Thu H2, ông Phan Hữu T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho mỗi đương sự số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo các Biên lai thu số 0002387, số 0002386, cùng ngày 28/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, 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, 7a, 7b, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vương Minh Tâm **Nguyễn Văn Minh** **Trần Thị Hòa Hiệp**