TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 388/2025/DS-PT
Ngày: 22 - 9 - 2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Nguyệt H – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 148/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay tài sản*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2024 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: 1601/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966, (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ E, ấp C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1970; địa chỉ: D (15 đường N), Khu dân cư S, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt);

2/ Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1978, (có mặt).

Địa chỉ: Tổ G, ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1977, (vắng mặt).

Địa chỉ: Số D Đường A, ấp T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Ông Phạm Thanh H2, sinh năm 1965; địa chỉ: Hẻm A (VPLS L) ấp A, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

-***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1/ Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1962, (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1964, (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ G, ấp M, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1969, (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ G, ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1972, (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ C, ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ông Nguyễn Văn L3, sinh năm 1976, (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ G, ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Bà Nguyễn Thị Kim L4, sinh năm 1980, (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ C, ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Bà Nguyễn Thị Kim H3, sinh năm 1984, (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ C, ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Thái H4, Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Số A đường T, Khu phố B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

9/ Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số G đường T, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

10/ Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1980, (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ C, ấp T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

11/ Bà Dương Thị Mộng L5, sinh năm 1982, (vắng mặt).

12/ Trẻ Nguyễn Trung H5, sinh năm 2010, (vắng mặt).

13/ Trẻ Nguyễn Kim H6, sinh năm 2014, (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của trẻ H5, trẻ H6: Ông Nguyễn Văn H1 và bà Dương Thị Mộng L5, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ G, ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

14/ Ngân hàng Thương mại cổ phần V.

Trụ sở: Số C đường H, phường P, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phương Thành L6, Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Ngô Văn S, Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm xử lý nợ, (vắng mặt).

- Ông Cao Sỹ H7, Chức vụ: Trưởng Bộ phận Hỗ trợ pháp lý – Trung tâm xử lý nợ, (có mặt).

15/ Ông Ngô Tấn P, sinh năm 1967, (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ E, ấp C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1970; địa chỉ: D (15 đường N), Khu dân cư S, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Thương mại cổ phần V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguồn gốc tài sản tranh chấp: Cha mẹ của nguyên đơn là cụ Nguyễn Văn G và cụ Trương Thị X có tạo lập được tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 1.073m^2 thuộc thửa số 118, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00014/08 ngày 06/9/2006 (do cụ Trương Thị X đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Cả hai có tổng cộng 09 người con, gồm các ông bà: Nguyễn Thị L, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Văn L3, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị Kim L4, Nguyễn Thị Kim H8.

Khoảng năm 2013, do nguyên đơn và mẹ là cụ Trương Thị X gặp phải hoàn cảnh khó khăn, bị bệnh nặng, cần tiền để trang trải chi phí thuốc men nên đã vay của bị đơn số tiền là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) với lãi suất 5%/tháng. Bị đơn là người chuyên cho vay "nóng" tại địa phương.

Khi vay tiền, bị đơn đã yêu cầu cụ Trương Thị X thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 118, tờ bản đồ số 17 nêu trên để làm tin, khi nào trả đủ tiền sẽ cho chuộc lại, đồng thời yêu cầu cụ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng vay. Do không am hiểu pháp luật nên tại Văn phòng C, cụ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay vì Hợp đồng vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được Văn phòng C, huyện C chứng nhận số 17154/HD-CNQSDD, ngày 07/8/2013 với giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng (đúng với số tiền bà L và cụ X đã vay từ bị đơn).

Sau khi ký hợp đồng tại phòng công chứng ngày 07/8/2013 thì bà Nguyễn Thị L và cụ Trương Thị X đóng lãi hàng tháng đúng như thỏa thuận, đã đóng là 48.000.000 đồng (bốn mươi tám triệu đồng). Sau đó, do cụ Trương Thị X bị bệnh nặng, gia đình gặp nhiều khó khăn nên ngưng đóng lãi.

Ngày 26/02/2016, cụ Trương Thị X chết. Trước khi chết cụ có nguyện vọng chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp do bị đơn đang giữ để làm di sản thừa kế. Lúc này gia đình nguyên đơn mới biết bị đơn đã tiến hành thủ tục đăng bộ sang tên, và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 209421, vào sổ số: CH02879 ngày 15/5/2014.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trương Thị X và bị đơn là giao dịch dân sự giả tạo, được thiết lập nhằm che giấu giao dịch dân sự vay tiền bởi những lý do sau:

- Việc ký hợp đồng công chứng được thực hiện vào 07/8/2013 nhưng đến tháng 5/2014, khi nguyên đơn không còn khả năng đóng lãi, bị đơn mới tiến hành đăng bộ sang tên. Nếu đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thật sự, đã tiến hành đăng bộ sang tên từ thời điểm tháng 8/2013.

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.073m^2, thuộc thửa số 118, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tuy không là một tài sản lớn, nhưng giá trị của nó hơn gấp nhiều lần so với số tiền 120.000.000 đồng (là số tiền ghi trong hợp đồng công chứng và cũng là số tiền bà L, cụ X đã vay từ bị đơn).

- Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, gia đình nguyên đơn vẫn sinh sống một cách ổn định đến nay tại thửa số 118, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 118, tớ bản đồ số 17, địa chỉ: xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, do Văn phòng C, huyện C chứng nhận số 17154/HĐ-CNQSDĐ ngày 07/8/2013 là vô hiệu vì đây là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 209421, vào sổ số: CH02879 do UBND huyện C cấp ngày 15/5/2014 cho ông Nguyễn Văn Ú.

- Khôi phục lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho cụ Trương Thị X.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn được biết ông Nguyễn Văn Ú và vợ là bà Nguyễn Thị Kim T1 đã ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP V thế chấp tài sản bằng quyền sử dụng đất diện tích 1.073m^2 thuộc thửa số 118, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã P, huyện C cấp ngày 15/5/2014. Gia đình bà L sinh sống ổn định tại đây từ trước đến nay chưa thấy bất kỳ nhân viên tín dụng nào của ngân hàng đến đất thế chấp để xem xét thẩm định nên không hề hay biết đất bị ông Nguyễn Văn Ú và bà nguyễn ThijKim T2 đem thế chấp. Trước khi tiến hành ký hợp đồng tín dụng với vợ chồng ông Ú, Ngân hàng đã không xem xét, thẩm định tài sản cho vay cũng như không lấy ý kiến những người đang sinh sống trên mảnh đất đó theo đúng quy định của pháp luật đã làm ảnh hưởng

nghiêm trọng quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình nguyên đơn. Do đó nguyên đơn nộp đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu:

Hủy Hợp đồng tín dụng Số HĐTD: 340-63/15/VAB/HĐTDHCN ngày 25/12/2015 ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần V với ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của phía Ngân hàng TMCP V. Thống nhất với chứng thư thẩm định giá của Công ty A, theo đó xác định tổng giá trị tài sản tranh chấp là 4.430.000.000 đồng.

∗ **Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày:** Ông giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, ông thống nhất với trình bày của bà Nguyễn Thị L. Về số tiền 120.000.000 đồng nợ bị đơn, gia đình ông đồng ý trả đủ. Ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng V. Thống nhất với chứng thư thẩm định giá của Công ty A, theo đó xác định tổng giá trị tài sản tranh chấp là 4.430.000.000 đồng.

∗ **Bị đơn là ông Nguyễn Văn Ú do ông Phạm Thanh H2 đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017154/HĐ-CNQSDĐ ngày 07/8/2013 giữa cụ Trương Thị X và ông Nguyễn Văn Ú lập tại Văn phòng C đối với phần đất có diện tích 1073m^2 thuộc thửa số 118, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C với giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng nhưng thực tế ông đã giao cho cụ Trương Thị X nhận trực tiếp đủ 500.000.000 đồng. Sau khi thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng thì ông đã thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 209421, vào sổ số: CHO 2879 ngày 15/5/2014.

Nay bị đơn yêu cầu các con của cụ Trương Thị X gồm các ông bà Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Văn L3, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị Kim L4, Nguyễn Thị Kim H3 phải giao toàn bộ phần đất tranh chấp có diện tích 1073m^2 thuộc thửa số 118, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện do phía gia đình ông Nguyễn Văn H1 đang quản lý sử dụng.

Tuy nhiên, phần đất tranh chấp hiện bị đơn đang thế chấp cho Ngân Hàng TMCP V - Chi nhánh C1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 65/15/VAB/ HĐTCBĐS ngày 25/12/2015 được chứng thực tại trụ sở Văn phòng Công chứng Củ Chi - Thành phố C ngày 25/12/2015, số công chứng: 027832, quyển số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C vào ngày 25/12/2015. Đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng V do ông Đặng Minh H9 đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ngày 25/12/2015, ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị Kim T1 ký kết hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh C1, cụ thể:

Hợp đồng tín dụng Số HĐTD: 340-63/15/VAB/HĐTDHCN ngày 25/12/2015; Số tiền vay: 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Dư nợ vốn hiện nay: 426.000.000 (bốn trăm hai mươi sáu triệu) đồng.

Thời hạn vay: 240 tháng (ngày vay: 25/12/2015; ngày đáo hạn: 25/12/2035)

Mục đích vay: Thanh toán công nợ mua BĐS

Lãi suất vay trong hạn: 8,5%/năm

Lãi suất quá hạn: 150%/lãi suất trong hạn

Lãi suất phạt chậm trả: 150% lãi suất trong hạn

Biện pháp bảo đảm: Việc vay tiền được đảm bảo bằng tài sản sau: Quyền sử dụng 1073m^2 thuộc thửa số 118, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành: BU 209421; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 02879 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/5/2014 cho ông Nguyễn Văn Ú.

Tài sản trên do ông Nguyễn Văn Ú thế chấp cho Ngân Hàng TMCP V - Chi nhánh C1 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 65/15/VAB/HĐTCBĐS ngày 25/12/2015 được chứng thực tại trụ sở Văn phòng C ngày 25/12/2015, số công chứng: 027832, quyển số: 04 TP/CC- SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C vào ngày 25/12/2015.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1 chỉ thanh toán cho Ngân hàng được 74.000.000 đồng tiền vốn và 156.788.768 đồng tiền lãi. Dư nợ vốn còn lại là 426.000.000 đồng. Phát sinh nợ tiền lãi từ ngày 20/02/2019 và nợ tiền vốn còn lại cho đến nay. Ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1 đã vi phạm quy định về thanh toán tiền lãi và vốn vay cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 63/15/VAB/HĐTDHCN ngày 25/12/2015. Mặc dù ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc và tạo điều kiện cho khách hàng trả nợ nhưng ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1 vẫn không thực hiện việc thanh toán nợ vay.

Tính đến ngày 09/9/2020, ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1 còn nợ ngân hàng các khoản sau:

+ Vốn gốc: 426.000.000 đồng

+ Lãi trong hạn: 81.625.806 đồng

+ Lãi quá hạn: 5.649.413 đồng

+ Lãi phạt: 11.877.000 đồng

Tổng cộng: 525.152.219 đồng (Bằng chữ: Năm trăm hai mươi lăm triệu, một trăm năm mươi hai nghìn, hai trăm mười chín đồng).

Do đó Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh C1 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1 phải trả cho Ngân hàng TMCP V số nợ gốc và lãi tính đến ngày 09/9/2020 là 525.152.219 (năm trăm hai mươi lăm triệu một trăm năm mươi hai nghìn hai trăm mười chín) đồng.

- Nếu ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1 không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, đề nghị phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 1073m^2, thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã P, huyện C (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH02879 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 15/5/2014 cho ông Nguyễn Văn Ú) để thu hồi nợ về cho Ngân hàng TMCP V.

- Ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1 phải chịu mọi chi phí phát sinh của Ngân hàng TMCP V trong suốt quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Thống nhất với chứng thư thẩm định giá của Công ty A, theo đó xác định tổng giá trị tài sản tranh chấp là 4.430.000.000 đồng

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N trình bày:** Ông không có yêu cầu độc lập, ông thống nhất trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H1, không đồng ý yêu cầu độc lập của Ngân hàng V. Thống nhất với chứng thư thẩm định giá của Công ty A, theo đó xác định tổng giá trị tài sản tranh chấp là 4.430.000.000 đồng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Ngô Tấn P do bà Lê Thị Thanh T trình bày:** Thống nhất với bà Nguyễn Thị L. Thống nhất với chứng thư thẩm định giá của Công ty A, theo đó xác định tổng giá trị tài sản tranh chấp là 4.430.000.000 đồng.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L4, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thị Kim H3 trình bày:**

Không có ý kiến đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng V về việc buộc ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1 phải trả nợ và chịu mọi chi phí phát sinh cho Ngân hàng trong suốt quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn về việc không đồng ý đối với yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 1073m^2, thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã P, huyện C (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH02879 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 15/5/2014 cho ông Nguyễn Văn Ú) để thu hồi nợ về cho Ngân hàng TMCP V.

Hiện nay gia đình các ông bà vẫn đang sinh sống trên đất đang dùng làm tài sản đảm bảo. Ngân hàng thẩm định tài sản để cho vay thì đã thấy và biết rõ điều này mà vẫn cố tình cho vay thì không ngay tình. Giả sử bị đơn nói người đang sử dụng đất là do ở nhờ hoặc thuê mướn thì phải xuất trình các hợp đồng cho ngân hàng X1, ngân hàng là một tổ chức tín dụng chuyên nghiệp nên không thể mắc sai lầm cơ bản. Vì những lý do trên, bà L4, bà M, bà L2, bà H3 cùng đề nghị Tòa án bác yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng V.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị Mộng L5 trình bày:** Bà là vợ ông Nguyễn Văn H1, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập, không có ý kiến đối với vụ việc.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn L3 trình bày:** Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không có yêu cầu độc lập.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C có ông Nguyễn Việt D là người đai diện theo ủy quyền trình bày:** Diện tích 1073m^2(có 93m^2 đất ở), thuộc Thửa đất số 118, Tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã P, huyện C. Năm 2006, cụ Trương Thị X được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H00014/08 ngày 06/9/2006. Ngày 07/8/2013, cụ Trương Thị X thực hiện thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích nêu trên cho ông Nguyễn Văn Ú tại Văn Phòng công chứng huyện C. Ngày 15/5/2014 Ủy ban nhân dân H cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử duạng đất số CH02879 cho ông Nguyễn Văn Ú. Nay đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* **Tại phiên tòa sơ thẩm:**

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đồng ý trả lại tiền vốn 120.000.000 đồng và lãi phát sinh theo quy định đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 20%/năm. Đồng thời cung cấp Vi bằng số 458/2024/VB-TPL ngày 18/3/2024 của Văn phòng T3, ghi nhận nội dung ông Ngô Tấn P mở khóa màn hình điện thoại để mở thư mục tin nhắn của số điện thoại số 84988323252 gửi đến cho ông. Theo ông P số điện thoại gửi tin nhắn là của bị đơn có nội dung được ghi nhận "*Toi dt hoai ma a kg may toi ban giay a dung co trach nhe*". Được người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận số điện thoại này là của bị đơn và vẫn còn sử dụng.

Bị đơn có người đại diện theo ủy quyền xác định việc chuyển nhượng chỉ có 120.000.000 đồng và đã giao đủ tiền, là Hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp. Nay yêu cầu nguyên đơn giao nhà và đất để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Do hiện nay ông Ú đã ly hôn với bà Nguyễn Thị Kim T1 nên đồng ý tự chịu trách nhiệm một mình trả tiền cho Ngân hàng.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu độc lập buộc thực hiện Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 63/15/VAB/HĐTDHCN ngày 25/12/2015. Mặc dù ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc và tạo điều kiện cho khách hàng trả nợ nhưng ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1 vẫn không thực hiện việc thanh toán nợ vay.

Tính đến ngày 02/4/2024 xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1 còn nợ ngân hàng các khoản sau:

+ Vốn gốc: 426.000.000 đồng

+ Lãi trong hạn: 232.176.833 đồng

+ Lãi phạt gốc quá hạn: 115.564.814 đồng

+ Lãi phạt chậm trả: 58.783.293 đồng

Tổng cộng: 832.524.940 đồng (Bằng chữ: Tám trăm ba mươi hai triệu, một trăm hai mươi bốn nghìn, chín trăm bốn mươi đồng).

Do đó Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh C1 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1 phải trả cho Ngân hàng TMCP V số nợ gốc và lãi tính đến ngày 02/4/2024 là 832.524.940 đồng (Bằng chữ: Tám trăm ba mươi hai triệu, một trăm hai mươi bốn nghìn, chín trăm bốn mươi đồng).

- Nếu ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1 không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, đề nghị phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng 1073m^2, thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã P, huyện C (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH02879 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 15/5/2014 cho ông Nguyễn Văn Ú) để thu hồi nợ về cho Ngân hàng TMCP V.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và người liên quan là ông Ngô Tấn P tự nguyện chịu trách nhiệm trả 71.000.000 đồng và tiền lãi tương ứng, trên tổng số tiền 120.000.000 đồng nợ bị đơn. Còn lại tất cả anh chị em của bà Nguyễn Thị L là người thừa kế của cụ Trương Thị X cùng chịu. Đồng thời, rút lại yêu cầu khởi kiện hủy Hợp đồng tín dụng Số HĐTD: 340-63/15/VAB/HĐTDHCN ngày 25/12/2015 giữa Ngân hàng V với ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1, với lý do bị đơn nợ Ngân hàng thì phải trả nhưng không đồng ý thực hiện Hợp đồng thế chấp số 340-65/15/VAB/HĐTCBĐS ngày 25/12/2015 giữa Ngân hàng V với ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 thống nhất toàn bộ ý kiến của bà Nguyễn Thị L.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí tố tụng đã tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án. Gồm tiền xem xét thẩm định tại chỗ, tiền thẩm định giá tài sản tranh chấp.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 354; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015,

Căn cứ Nghị quyết số 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;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn H1. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần V

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng tín dụng Số HĐTD: 340-63/15/VAB/HĐTDHCN ngày 25/12/2015 giữa Ngân hàng V với ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01754/HĐ-CNQSDĐ ngày 07/8/2013 lập tại Văn phòng C, giữa cụ Trương Thị X và ông Nguyễn Văn Ú, bị vô hiệu do giả tạo.

3. Buộc các thừa kế của cụ Trương Thị X gồm: Nguyễn Thị L, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Văn L3, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị Kim L4, Nguyễn Thị Kim H8 phải trả cho bị đơn số tiền vốn 120.000.000 gồm vốn. Trong đó ghi nhận bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Tấn P tự nguyện cùng liên đới thanh toán số tiền 71.000.000 đồng vốn và lãi 142.000.000 đồng tổng cộng là là 222.467.000 đồng.

4. Các ông bà Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Văn L3, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị Kim L4, Nguyễn Thị Kim H3 cùng liên đới trả số tiền 49.000.000 vốn và lãi 98.000.000 đồng, tổng cộng 153.533.000 đồng.

5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH02879 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 15/5/2014 cho ông Nguyễn Văn Ú.

6. Khôi phục lại quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1073m^2, Thửa số 118, Tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho cụ Trương Thị X (chết ngày 26 tháng 02 năm 2016). Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm các ông bà Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Văn L3, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị Kim L4, Nguyễn Thị Kim H3 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.073m^2, Thửa số 118, Tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho cụ Trương Thị X.

7. Buộc ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1 có nghĩa vụ thanh toán tiền tại Hợp đồng tín dụng Số HĐTD: 340-63/15/VAB/HĐTDHCN ngày 25/12/2015 cho Ngân hàng TMCP V; Tổng số tiền phải trả vốn và lãi là 832.524.940 đồng. Tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng theo hợp đồng.

8. Không chấp nhận yêu cầu của ngân hàng thực hiện Hợp đồng thế chấp tài sản số 65/15/VAB/HĐTCBĐS ngày 25/12/2015 được chứng thực tại trụ sở Văn phòng Công chứng Củ Chi Thành phố C ngày 25/12/2015, số công chứng: 027832, quyển số: 04 TP/CC- SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C vào ngày 25/12/2015, trong trường hợp ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1 không thanh toán tiền

tại Hợp đồng tín dụng Số HĐTD: 340-63/15/VAB/HĐTDHCN ngày 25/12/2015; Tổng số tiền phải trả vốn và lãi là 832.524.940 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/4/2024, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Thương mại cổ phần V có đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần V , ông Cao Sỹ H7 trình bày: Cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ, gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của ngân hàng. Căn cứ vào nhu cầu vay tiền có tài sản bảo đảm, ngân hàng đã tiến hành thẩm định theo quy định mà không hề có ý kiến gì của những người trên đất. Khi định giá xác định có tài sản trên đất, ông Ú đã ký thế chấp toàn bộ khu đất và tài sản trên đất. Nguyên đơn cho rằng là chủ tài sản thì khi ngân hàng tiến hành thẩm định cần phải có ý kiến, ngân hàng không thể biết về giao dịch giữa các bên, ngân hàng đã tiến hành các hoạt động cho vay theo quy định, ngân hàng được quyền phát mãi tài sản khi ông út không trả nợ cho ngân hàng. Tổng số tiền phía gia đình nguyên đơn phải trả cho ông Ú hơn 300 triệu là không hề hợp lý, trong trường hợp hợp đồng thế chấp vô hiệu, cần có cơ chế để đảm bảo tài sản cho ngân hàng. Ngân hàng xin thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 và người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Thanh T trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định phù hợp, ngân hàng tiến hành thẩm định mà không hề có ai trên đất ký xác nhận. Ngân hàng không làm hết trách nhiệm nên không thể cho rằng có lý do ngay tình, đề nghị bác kháng cáo của ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là tự nguyện, bị đơn khai rằng đã giao đủ tiền cho nguyên đơn nhưng không có tài liệu chứng minh. Đến khi hoàn cảnh gia đình không còn khả năng trả tiền thì bị đơn mới làm thủ tục vay ngân hàng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu, bản án sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Xét yêu cầu kháng cáo của ngân hàng, ngân hàng cung cấp biên bản thẩm định giá nhưng không có sự thừa nhận của nguyên đơn, ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình,

không thể chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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] Ngày 07/8/2013, cụ Trương Thị X và ông Nguyễn Văn Ú ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01754/HĐ-CNQSDĐ tại Văn phòng C có nội dung cụ X chuyển nhượng cho ông Ú thửa đất số 118, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.073m^2, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng.

Nguyên đơn là các con của cụ X trình bày hợp đồng chuyển nhượng trên là giả tạo, nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa cụ X và ông Ú, theo đó cụ X vay của ông Ú số tiền 120.000.000 đồng. Phía ông Ú cho rằng giao dịch chuyển nhượng là có thật, ông Ú đã trả đủ tiền cho cụ X, ông Ú cũng đã được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy, theo hợp đồng thì giá chuyển nhượng thửa đất là 120.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 07/8/2013, đến ngày 15/12/2015 thì bị đơn đã thế chấp thửa đất để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng V. Theo biên bản định giá ngày 25/12/2015 của Ngân hàng thì giá trị thửa đất là 837.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ban đầu ông Ú khai giá chuyển nhượng thực tế là 500.000.000 đồng và khẳng định đã giao đầy đủ tiền cho cụ X nhưng tại phiên tòa sơ thẩm lại trình bày giá chuyển nhượng chỉ có 120.000.000 đồng. Điều này chứng tỏ chính bị đơn cũng có lời khai không thống nhất về giá chuyển nhượng thửa đất.

Như vậy, giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng giữa cụ X và bị đơn là thể hiện tại hợp đồng ngày 07/8/2013 là quá thấp, không phù hợp với giá trị thực tế của thửa đất.

Bên cạnh đó, từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng từ năm 2013 cho đến khi các con cụ X khởi kiện tranh chấp tại Tòa án thì phía bị đơn chưa hề có yêu cầu cụ X và gia đình phải bàn giao thửa đất mà bị đơn đã nhận chuyển nhượng. Gia đình cụ X vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất từ đó cho đến nay. Sau một thời gian dài ký hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn mới làm thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận và dùng thế chấp ngay cho Ngân hàng để vay số tiền 500.000.000 đồng, gấp nhiều lần giá trị bị đơn chuyển nhượng.

Do đó, có cơ sở để xác định Hợp đồng chuyển nhượng số 01754/HĐ-CNQSDĐ ngày 07/8/2013 lập tại Văn phòng C, giữa cụ Trương Thị X và bị đơn là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản 120.000.000 đồng giữa cụ X và bị đơn. Không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của bị đơn về việc giao dịch chuyển nhượng đối với thửa đất số 118 là có thật.

Án sơ thẩm đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu do giả tạo và giải quyết hậu quả của giao dịch giả tạo, theo đó buộc các thừa kế của cụ X phải trả lại cho bị đơn số tiền vốn 120.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 07/8/2013 cho đến ngày xét xử sơ thẩm 256.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Do giao dịch chuyển nhượng bị vô hiệu do giả tạo nên việc ông Ú được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH02879 ngày 15/5/2014 đối với thửa đất số 118 là không có căn cứ; ông Ú không có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 118. Do đó, ông Ú không có quyền thế chấp thửa đất số 118 để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng cung cấp Biên bản thẩm định giá đối với thửa đất số 118 nhưng biên bản không có sự tham gia của gia đình nguyên đơn và không được nguyên đơn thừa nhận. Tại thời điểm nhận thế chấp tài sản, Ngân hàng không chứng minh được đã tiến hành thẩm định, xem xét hiện trạng thực tế thửa đất; không chứng minh được ông Ú là người đang thực tế quản lý, sử dụng tài sản thế chấp. Gia đình nguyên đơn xác định không biết việc bị đơn mang tài sản đi thế chấp trong khi vẫn liên tục quản lý, sử dụng tài sản cho đến nay.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định bên nhận thế chấp là Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là có cơ sở. Do đó, Hợp đồng thế chấp tài sản số 65/15/VAB/HĐTCBĐS ngày 25/12/2015 giữa bị đơn và Ngân hàng bị vô hiệu. Do ngân hàng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xét.

[4] Từ những phân tích nêu trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần V, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng Thương mại cổ phần V phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/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;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần V. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số

190/2024/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn H1. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần V.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng tín dụng Số HĐTD: 340-63/15/VAB/HĐTDHCN ngày 25/12/2015 giữa Ngân hàng V với ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01754/HĐ-CNQSDĐ ngày 07/8/2013 lập tại Văn phòng C, giữa cụ Trương Thị X và ông Nguyễn Văn Ú bị vô hiệu do giả tạo.

3. Buộc các thừa kế của cụ Trương Thị X gồm: Nguyễn Thị L, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Văn L3, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị Kim L4, Nguyễn Thị Kim H8 phải trả cho bị đơn số tiền vốn 120.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 07/8/2013 cho đến ngày xét xử sơ thẩm 256.000.000 đồng.

Trong đó ghi nhận bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Tấn P tự nguyện cùng liên đới thanh toán số tiền vốn 71.000.000 đồng và tiền lãi 142.000.000 đồng, tổng cộng là 222.467.000 đồng.

Các ông bà Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Văn L3, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị Kim L4, Nguyễn Thị Kim H3 cùng liên đới trả số tiền vốn 49.000.000 đồng và tiền lãi 98.000.000 đồng, tổng cộng 153.533.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CH02879 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 15/5/2014 cho ông Nguyễn Văn Ú.

5. Khôi phục lại quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1073m^2, Thửa số 118, Tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho cụ Trương Thị X (chết ngày 26 tháng 02 năm 2016). Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm các ông bà Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Văn L3, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị Kim L4, Nguyễn Thị Kim H3 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.073m^2, Thửa số 118, Tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ: xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho cụ Trương Thị X.

6. Buộc ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1 có nghĩa vụ thanh toán tiền tại Hợp đồng tín dụng Số HĐTD: 340-63/15/VAB/HĐTDHCN ngày 25/12/2015 cho Ngân hàng TMCP V; Tổng số tiền phải trả vốn và lãi là 832.524.940 đồng. Tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng.

7. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP V thực hiện Hợp đồng thế chấp tài sản số 65/15/VAB/HĐTCBĐS ngày 25/12/2015 được chứng thực tại trụ sở Văn phòng Công chứng Củ Chi Thành phố C ngày 25/12/2015, số công chứng: 027832, quyển số: 04 TP/CC- SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C vào ngày 25/12/2015, trong trường hợp ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1 không thanh toán tiền tại Hợp đồng tín dụng Số HĐTD: 340-63/15/VAB/HĐTDHCN ngày 25/12/2015; Tổng số tiền phải trả vốn và lãi là 832.524.940 đồng.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Tấn P cùng liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.123.350 (Mười một triệu một trăm hai mươi ba ngàn ba trăm năm mươi) đồng. Được trừ vào số tiền 3.000.000 (Ba triệu) đồng tạm ứng theo Biên lai tạm ứng án phí số AA/2016/0034488 ngày 20/4/2017 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Tấn P còn phải nộp tiếp 8.123.350 (Tám triệu một trăm hai mươi ba ngàn ba trăm năm mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

8.2. Các ông bà Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L2, Nguyễn Văn L3, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị Kim L4, Nguyễn Thị Kim H3 cùng liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.676.650 (Bảy triệu sáu trăm bảy mươi sáu ngàn sáu trăm năm mươi) đồng. Ông Nguyễn Văn H1 được cấn trừ số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tạm ứng theo Biên lai thu số AA/2017/0047607 ngày 06/9/2017 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Các ông bà nêu trên còn phải nộp tiếp số tiền 7.376.650 (Bảy triệu ba trăm bảy mươi sáu ngàn sáu trăm năm mươi) đồng.

8.3. Ông Nguyễn Văn Ú phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng do H10 dồng chuyển nhượng bị hủy do vô hiệu vì giả tạo.

8.4. Ông Nguyễn văn Ú và bà Nguyễn Thị Kim T1 phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng về số tiền phải thanh toán cho hợp đồng tín dụng là 832.524.940 đồng, án phí phải chịu là 35.000.000 đồng + (32.524.940 x 3%) = 35.975.748 (Ba mươi lăm triệu chín trăm bảy mươi lăm ngàn bảy trăm bốn mươi tám) đồng.

8.5. Ngân hàng thương mại cổ phần V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, được cấn trừ vào số tiền 12.503.044 (Mười hai triệu, năm trăm lẻ ba ngàn, không trăm bốn mươi bốn) đồng tạm ứng theo Biên lai thu số AA/2019/0092705 ngày 01/10/2020 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Được nhận lại số tiền 12.203.044 (Mười hai triệu hai trăm lẻ ba ngàn không trăm bốn mươi bốn đồng).

Thực hiện tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh hoặc tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần V phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004035 ngày 13/5/2024 nộp tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

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

Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND TP Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP Hồ Chí Minh (1);
- THADS TP Hồ Chí Minh (1);
- Đương sự (18);
- Lưu VP(6), HS(2). 31b.LMA.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Minh