

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 103/2025/DS-ST

Ngày 28-8-2025

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng
đặt cọc và tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Văn Lực.

2. Bà Nguyễn Thị Thu Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Duy Long - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy An – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/8/2025, ngày 21/8/2025 và ngày 28/8/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 869/2024/TLST-DS ngày 16/12/2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 151/2025/QĐST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ngân hàng TMCP Q1; Trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2 Tòa nhà Sailling Tower, số A A, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp các ông, bà: Nguyễn Sỹ D, Nguyễn Trọng M, Lê Mạnh C, Vũ Trung K; địa chỉ liên lạc: Số A N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 25/7/2025). Ông Lê Mạnh C có mặt.

2/ Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1986; địa chỉ: Số B, lầu B, khối Ấp A, C, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông Q:

- Ông Lê Viết H, sinh năm 1986; thường trú: Thôn H, xã V, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã C, tỉnh Hà Tĩnh); địa chỉ liên lạc: Số E L, phường P, thành phố T, Thành phố H L, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 28/3/2024). Vắng mặt.

- Ông Trần Văn S, sinh năm 1991; thường trú: Số G P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 27/12/2024). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3/ Bà Đặng Thị Thu T, sinh năm 1990; thường trú: Số B, Đường N, khu nhà ở P, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: Số E, Quốc lộ A, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Lý Anh H1, sinh năm 1998; thường trú: Số B D, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường S, thành phố Cần Thơ) hoặc bà Nguyễn Thị Thúy H2; thường trú: Số C đường Đ, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên lạc: Số B đường V, khu nhà ở P, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 26/02/2025). (Bà H2 có mặt tại phiên tòa ngày 14/8/2025; ông H1 có mặt tại phiên tòa ngày 21/8/2025; ông H1 và bà H2 có mặt tại phiên tòa ngày 28/8/2025).

- *Bị đơn:*

1/ Ông Đỗ Minh H3, sinh năm 1971.

2/ Bà Lê Thị Minh H4, sinh năm 1968.

Cùng thường trú: Ấp E, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai); cùng chỗ ở: Đường L, tổ A, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông H3 và bà H4 trong quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng là bà Nguyễn Thị Thùy D1, sinh năm 2002; thường trú: Thôn X, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Bình (nay là xã L, tỉnh Quảng Trị); là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 10/6/2025). Có yêu cầu vắng mặt.

3/ Bà Phạm Hiếu Thùy T1, sinh năm 1994; thường trú: Số A, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bà T1 trong quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc do ông Nguyễn Minh Q và bà Đặng Thị Thu T khởi kiện: Bà Trần Thị H5, sinh năm 1999; thường trú: Thôn G, xã G, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là xã V, thành phố H) và/hoặc ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1977; thường trú: Tổ C, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam (nay là phường P, tỉnh Ninh Bình); là

người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 06/12/2024 và ngày 08/01/2024). Ông Đ vắng mặt, bà H5 có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà T1 trong quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng là ông Lê Huỳnh Đ1, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là xã N, tỉnh Quảng Trị); là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền ngày 10/6/2025). Có yêu cầu vắng mặt.

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

1/ Ông Đỗ Minh H3, sinh năm 1971.

2/ Bà Lê Thị Minh H4, sinh năm 1968.

Cùng thường trú: Ấp E, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai); cùng chỗ ở: Đường L, tổ A, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp cho ông H3 và bà H4 trong quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc do các nguyên đơn ông Nguyễn Minh Q và bà Đặng Thị Thu T với bị đơn Phạm Hiếu Thùy T1 là bà Vũ Thị Thu H6, sinh năm 2000; địa chỉ: Số A, khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai); là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 22/3/2024). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3/ Cháu Đỗ Phạm Gia B, sinh năm 2018 và cháu Đỗ Phạm Bảo N, sinh năm 2020. Người đại diện cho cháu B và cháu N là: Bà Phạm Hiếu Thùy T1, sinh năm 1994; Cùng thường trú: Số A, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Người đại diện hợp pháp là Thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình (nay là xã N, tỉnh Quảng Trị); là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền ngày 10/6/2025).

(Ông Đỗ Minh H3, bà Lê Thị Minh H4, cháu Đỗ Phạm Gia B và Đỗ Phạm Bảo N là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đỗ Minh T2).

4/ Bà Nguyễn Thị Hà V, sinh năm 1995; địa chỉ: P, N P, phường H, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là phường Đ, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn S, sinh năm 1991; thường trú: Số G P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 31/12/2024). Có yêu cầu vắng mặt.

5/ Ông Dương Anh T3, sinh năm 1983; thường trú: Số D T, tổ H, khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: Số B Đường V, khu nhà ở P, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có yêu cầu vắng mặt.

6/ Công ty TNHH T10; địa chỉ: Số D khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Hiếu Thùy T1. Có yêu cầu vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Công ty TNHH S1; địa chỉ: Số B Đường số C, KDC H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn Trương . Có yêu cầu vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q1 trình bày:* Ngày 26/11/2021, Ngân hàng TMCP Q1 (gọi tắt là V2) đã ký với bà Lê Thị Minh H4, ông Đỗ Minh H3 hợp đồng tín dụng số 1714246.21 với nội dung: Số tiền vay: 4.800.000.000 đồng; Mục đích vay: Bu đắp tiền mua bất động sản tại thửa đất 723, tờ bản đồ 49, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương. Thời hạn cho vay: 192 tháng; Lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân 9,10%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản vay. Hết thời hạn ưu đãi, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 3 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm theo quy định của V2 tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,5%/năm; Hoàn trả khoản vay gốc: Hàng tháng vào ngày 25, từ tháng 1 đến tháng 60 trả 6.250.000 đồng/tháng, từ tháng 61 đến tháng 191 trả 33.550.000 đồng/tháng, tháng cuối cùng trả hết số tiền còn lại. Hoàn trả lãi: Hàng tháng vào ngày 25, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 25/12/2021. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6453328.21 ngày 01/12/2021, Ngân hàng đã thực hiện giải ngân theo yêu cầu của bà Lê Thị Minh H4 và ông Đỗ Minh H3 bằng hình thức chuyển khoản cho tài khoản được bà H4 và ông H7 cung cấp là: Lê Thị Minh H4, số tài khoản: 937730202 tại Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 4.800.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 2133, tờ bản đồ số: 57, địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CH881513, số vào sổ cấp GCN: CH22281 do thành phố D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/11/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 18/03/2021 cho ông Đỗ Minh T2 và bà Phạm Hiếu Thùy T1. Và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 2143, tờ bản đồ số: 57, địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CH847212, số vào sổ cấp GCN: CH21241 do thành phố D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/07/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 16/03/2021 cho ông Đỗ Minh T2 và bà Phạm Hiếu Thùy T1. Các tài sản bảo đảm hiện đang được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 5699766.21.647 ngày 30/11/2021, số công chứng 014763, Quyền số 28/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 30/11/2021. Quá trình thực hiện các hợp đồng tính đến ngày 14/8/2025, bà H4 ông H3 đã thanh toán được tổng cộng là 501.509.611 đồng, trong đó nợ gốc là 75.000.000 đồng, nợ lãi là 426.509.611 đồng. Tuy nhiên bà H4 và ông H3 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và khoản nợ bắt đầu quá hạn từ ngày 26/12/2022. Ngày 26/04/2023, V2 đã thông báo đến bà T4 về việc thu hồi nợ toàn

bộ khoản nợ trước hạn. Đến ngày 12/05/2023, V2 đã chuyển toàn bộ dư nợ của khoản vay bà H4, ông H3 sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn.

Ngân hàng TMCP Q1 khởi kiện yêu cầu:

1/ Buộc bà Lê Thị Minh H4 và ông Đỗ Minh H3 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền tạm tính đến ngày 28/8/2025 là 7.3360.218.463 đồng. (Trong đó: Nợ gốc: 4.725.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 318.518.985 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.316.699.478 đồng). VIB được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 29/8/2025 cho đến khi bà Lê Thị Minh H4 và ông Đỗ Minh H3 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng số 1714246.21 ngày 26/11/2021; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6453328.21 ngày 01/12/2021.

2/ Trong trường hợp bà Lê Thị Minh H4 và ông Đỗ Minh H3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V2, VIB đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q1 được quyền xử lý tài sản bảo đảm, nếu không thực hiện được thì có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 2133, tờ bản đồ số: 57, địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CH881513, số vào sổ cấp GCN: CH22281 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/11/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 18/03/2021 cho ông Đỗ Minh T2 và bà Phạm Hiếu Thùy T1. Và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 2134, tờ bản đồ số: 57, địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CH847212, số vào sổ cấp GCN: CH21241 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/07/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 16/03/2021 cho ông Đỗ Minh T2 và bà Phạm Hiếu Thùy T1.

Các tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 5699766.21.647 ngày 30/11/2021, số công chứng 014763, Quyền số 28/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 30/11/2021. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Đỗ Minh T2 và bà P, Hiếu Thùy T1 đối với tài sản làm tăng giá trị thực tế thực tế của tài sản được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho VIB.

3/ Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Lê Thị Minh H4 và ông Đỗ Minh H3 tại V2, trường hợp nếu số tiền thu từ việc xử lý tài sản không đủ để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ nợ của bà Lê Thị Minh H4 và ông Đỗ Minh H3 tại V2 thì bà H4, ông H3 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V2.

- Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T và người đại diện hợp pháp của bà T trình bày: Vào cuối tháng 10/2022 bà Phạm Hiếu Thùy T1 và bà Đặng Thị Thu T thỏa thuận chuyển nhượng

hai thửa đất số 2133 và thửa đất số 2134 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá là 5.550.000.000 đồng. Ngày 04/11/2022, hai bên đã chính thức ký kết đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, mục đích ký kết hợp đồng đặt cọc là để nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 2133 và thửa đất số 2134, tờ bản đồ số 57, diện tích chuyển nhượng là 201,3m² và 104m²; tài sản gắn liền với đất là nhà xưởng, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Giá chuyển nhượng là 5.550.000.000 đồng; thanh toán lần một vào ngày 04/11/2022 với số tiền 600.000.000 đồng và lần hai sẽ thanh toán số tiền còn lại là 4.950.000.000 đồng vào ngày 04/5/2023 và tiến hành ra công chứng chuyển nhượng vào ngày 08/5/2023. Bà T đã thanh toán đầy đủ số tiền đặt cọc cho bên bán với số tiền 600.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ngày 04/11/2022, bên bán đã bàn giao tài sản cho bên mua là bà T sử dụng.

Về tình trạng pháp lý của thửa đất thì ông T2 và bà T1 cho bà T biết là thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q1 (gọi tắt là Ngân hàng V2). Tuy nhiên, vợ chồng bà T1 khẳng định sắp đến thời hạn giải chấp cho thửa đất và sẽ thực hiện giải chấp cho tài sản. Ngày 17/11/2022, Công ty TNHH G chính thức chuyển trụ sở vào đây. Sau khi tiến hành đặt cọc thì phía nguyên đơn có quyền sử dụng đất và nhà xưởng để kinh doanh. Tuy nhiên, đến ngày 28/3/2023, khi nhà xưởng đang hoạt động thì phía Ngân hàng V2 và bị đơn nhiều lần yêu cầu, đốc thúc và gây sức ép bà T tháo dỡ nhà xưởng để phía ngân hàng tiến hành xử lý tài sản thế chấp để thu hồi vốn do vợ chồng bị đơn đã không đóng lãi, gốc như thỏa thuận với ngân hàng. Nguyên đơn cũng đã nhiều lần liên hệ yêu cầu hoàn trả số tiền cọc nhưng bị đơn cố tình không trả mà còn thách thức khởi kiện.

Ngay từ đầu, mặc dù bà T biết được thông tin thửa đất đang trong tình trạng thế chấp ngân hàng nhưng bị đơn đã khẳng định Ngân hàng V2 cho phép chuyển nhượng và sắp kết thúc thời hạn trả số tiền gốc, lãi để nhận sổ về để chuyển nhượng cho nguyên đơn. Mặc dù đã biết rõ đất đang thế chấp không thể tiến hành chuyển nhượng khi chưa có sự đồng ý từ ngân hàng và khả năng tài chính không đủ để trả gốc lãi cho ngân hàng dẫn đến việc bà T không thể sử dụng đất, nhà xưởng để hoạt động đến ngày 04/5/2023 và hợp đồng đặt cọc ngày 04/11/2022 không thể thực hiện nhưng vẫn cam kết, nhận cọc.

Nay bà T xác định yêu cầu khởi kiện như sau: Tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 04/11/2022 bị vô hiệu. Buộc bà Phạm Hiếu Thùy T1 hoàn trả một lần và đầy đủ số tiền đặt cọc đã nhận là 600.000.000 đồng. Đồng thời không đồng ý một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Đồng ý trả lại giá trị của các tài sản là 05 bộ máy điều hòa không khí âm trần SHP; 02 bộ M1 treo tường 1.5 HP Inverter; 01 bộ camera gồm 07 mắt IP 2.0 KPVISION. Bà T không đồng ý bồi thường giá trị tủ điện phân phối và hệ thống đường dây điện, không đồng ý trả tiền thuê tài sản.

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Q và lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Q trong quá trình giải quyết vụ án: Vào năm 2022, ông Q có đặt cọc cho bà T1 để mua 04 lô đất ở thị xã D, tỉnh

Bình Dương, số tiền đặt cọc là 3.800.000.000 đồng. Nhưng sau đó, bà T1 không tiếp tục chuyển nhượng 04 lô đất này cho ông. Ngày 23/5/2023, ông Q và bà T1 lập văn bản xác nhận và cam kết được Văn phòng T11 lập Vi bằng vào ngày 23/5/2023, theo đó bà T1 cam kết sẽ hoàn trả cho ông Q các khoản tiền sau: Số tiền cọc là 3.800.000.000 đồng trong thời hạn 02 năm kể từ tháng 06/2023 đến 05/2025, thời gian thanh toán từ ngày 20-30 hàng tháng; Tiền lãi là 13%/năm. Phạt cọc: 1.900.000.000 đồng, trường hợp bà T1 thanh toán tiền cọc và tiền lãi đúng hạn thì ông Q sẽ không yêu cầu bà T1 thanh toán khoản tiền này. Trong trường hợp bà T1 vi phạm cam kết thanh toán, trong ba tháng liên tiếp không thanh toán thì ông Q có quyền khởi kiện yêu cầu bà T1 thanh toán toàn bộ số tiền còn lại: tiền cọc, tiền lãi và phạt cọc. Từ ngày 30/6/2023 đến ngày 31/10/2023, bà T1 có thanh toán số tiền là 311.139.000 đồng, cụ thể: Ngày 30/6/2023 thanh toán 92.766.000 đồng, tiền gốc là 51.650.000 đồng, tiền lãi của tháng 06/2023 là 41.116.000 đồng; ngày 31/7/2023 thanh toán 103.837.000, tiền gốc là 62.721.000 đồng, tiền lãi của tháng 07/2023 là 41.116.000 đồng; Ngày 31/8/2023 thanh toán tiền lãi của tháng 08/2023 là 41.512.000 đồng; Ngày 30/9/2023 thanh toán tiền lãi của tháng 09/2023 là 41.512.000 đồng; Ngày 31/10/2023 thanh toán tiền lãi của tháng 10/2023 là 31.512.000 đồng. Từ tháng 08/2023 cho đến nay, bà T1 không thanh toán tiền gốc cho ông Q, như vậy là vi phạm thỏa thuận đã ký kết. Mặc dù ông Q đã nhiều lần nhắc nhở, điều này đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông. Do đó, ông Q khởi kiện với các yêu cầu sau: Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 02/03/2022. Buộc bà Phạm Hiếu Thùy T1 phải hoàn trả cho ông Q các khoản tiền theo Vi bằng lập vào ngày 23/05/2023 bao gồm: Tiền gốc là 3.685.629.000 đồng; P1 vi phạm hợp đồng là 1.900.000.000 đồng; Tiền lãi từ tháng 11/2023 tạm tính đến tháng 12/2023 là 79.855.295 đồng ($3.685.629.000 \text{ đồng} \times 13\%/12 \text{ tháng} \times 2 \text{ tháng} = 79.855.295 \text{ đồng}$); Tiền lãi từ tháng 01/2024 tạm tính đến tháng 11/2024 là 439.205.122 đồng. Tổng số tiền bà T1 phải thanh toán ngay cho ông Q số tiền là 6.104.688.418 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của ông Q là ông Trần Văn S đã nộp đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện theo đó nguyên đơn xin rút một phần khởi kiện về việc yêu cầu bà T1 trả tiền lãi từ tháng 11/2023 tạm tính đến tháng 12/2023 với lãi suất theo thỏa thuận là 13%/năm là 79.855.295 đồng ($3.685.629.000 \text{ đồng} \times 13\%/12 \text{ tháng} \times 2 \text{ tháng} = 79.855.295 \text{ đồng}$). Đồng thời xác định yêu cầu bị đơn là bà T1 phải có trách nhiệm trả 5.585.629.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thị Minh H4, ông Đỗ Minh H3 và người đại diện hợp pháp của bà H4, ông H3 trình bày: Ông H3, bà H4 thống nhất với trình bày của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q1 (viết tắt là Ngân hàng V2) về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký kết, số tiền đã vay và số tiền gốc lãi đã trả. Do kinh tế gặp khó khăn nên ông H3, bà H4 không trả nợ đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Bà H4 và ông H3 đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng V2. Trường hợp ông, bà không trả được nợ thì ông bà đồng ý phát mại tài sản thế chấp để thi hành án.

Đối với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Đỗ Minh T2) trong quan hệ tranh chấp hợp đồng tín

dụng do Ngân hàng V2 khởi kiện thì ông H3, bà H4 đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng V2 và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đối với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Đỗ Minh T2) trong quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Minh Q với bà Phạm Hiếu Thùy T1 và bà Đặng Thị Thu T với bà Phạm Hiếu Thùy T1 thì ông H3, bà H4 xác định là cha mẹ ruột của ông T2. Ngày 25/02/2023, ông T2 chết không để lại di chúc để định đoạt tài sản của mình và thực chất ông T2 cũng không còn tài sản nào để thừa kế nên ông bà không được hưởng phần thừa kế nào của ông T2. Do đó, ông H3 và bà H4 không thừa kế nghĩa vụ về tài sản của ông T2.

- *Quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Hiếu Thùy T1 có yêu cầu phản tố đối với bà Đặng Thị Thu T. Đồng thời bà T1 và người đại diện hợp pháp của bà T1 với tư cách là bị đơn trong quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Đặng Thị Thu T là bà Trần Thị H5 trình bày:* Bà T1 và ông Đỗ Minh Thảo N1 là vợ chồng. Tuy nhiên, bà T1 và ông T2 đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số: 42/2023/QĐCNKQHGT-HNGĐ, ngày 27/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An. Ngày 25/02/2023, ông Đỗ Minh T2 chết (Trích lục khai tử số: 202/TLKT-BS, quyền số 26, ngày 02/03/2023 của UBND xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai). Bà T1 và ông T2 là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp của 02 tài sản sau: Thửa đất số: 2133; tờ bản đồ số: 57; địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH847212, số vào sổ cấp GCN: CH22281 do UBND thành phố D cấp ngày 10/11/2017. Tài sản gắn liền với thửa đất này là nhà xưởng. Và thửa đất số: 2134; tờ bản đồ số: 57; địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH21241 do UBND thành phố D cấp ngày 07/7/2017, thay đổi lần 3 ngày 14/01/2021. Tài sản gắn liền với thửa đất này là nhà xưởng. Tháng 10/2022, bà Đặng Thị Thu T liên hệ vợ chồng bà T1 xem đất và nhà xưởng, đặt vấn đề muốn mua 02 thửa đất và nhà xưởng nêu trên để kinh doanh. Tại thời điểm liên hệ và sau khi bà T1 đưa bà T đi xem đất và nhà xưởng trên thực địa, bà T1 cho bà T biết: 02 thửa đất này đang thế chấp tại ngân hàng để vay số tiền: 4.700.000.000 đồng. Nếu bà T muốn mua, bà T phải thanh toán toàn bộ tiền gốc và lãi của khoản vay nêu trên để giải chấp, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra thì hai bên mới thực hiện được việc chuyển nhượng. Bà T cũng cho biết, vợ chồng bà T đang rao bán nhà, đất tại phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương nên bà T cam kết trong thời hạn 05 tháng sẽ chuẩn bị đủ tiền để giải chấp và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hai bên thực hiện việc chuyển nhượng. Ngày 13/10/2022, sau khi thỏa thuận, thống nhất được việc mua bán, bà T1 và bà T đã ký hợp đồng đặt tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Nội dung hợp đồng cụ thể như sau: Đặc điểm thửa đất, tài sản gắn liền với đất: bà T1 đồng ý chuyển nhượng, bà T đồng ý nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số: 2133 và 2134, tờ bản đồ số 05 nêu trên. Tài sản gắn liền với đất là nhà xưởng. Giá chuyển nhượng: 5.550.000.000 đồng; Hai bên thỏa thuận, trong

thời hạn 02 tháng kể từ ngày 13/10/2022, bà T phải chuẩn bị đủ tiền nhận chuyển nhượng để bà T1 giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, hai bên sẽ cùng nhau ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C1 có thẩm quyền. Nếu sau thời hạn 02 tháng, bà T không chuẩn bị đủ tiền nhận chuyển nhượng hoặc đổi ý không mua thì sẽ bị mất cọc. Đồng thời, hai bên thỏa thuận miệng (Theo nội dung tin nhắn Zalo ngày 25/10/2022 giữa bà T với bà T1) như sau:

+ Đầu tháng 11/2022, bà T1 sẽ thực hiện việc bàn giao đất và nhà để bà T kinh doanh, sản xuất; bà T có trách nhiệm đặt cọc một khoản tiền để bà T1 có chi phí di dời xưởng. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà T đã đặt cọc 100.000.000 đồng. Việc đặt cọc được bà T chuyển khoản cho ông Đỗ Minh T2 từ số tài khoản: 0841000117561, ngân hàng V3, tên tài khoản: Đặng Thị Thu T đến số tài khoản: 1020166867, ngân hàng V3, tên tài khoản: Đỗ Minh T2. Do bà T1 cần chi phí để di dời xưởng, ngày 04/11/2022, bà T đặt cọc tiếp cho bà T1 số tiền: 500.000.000 đồng. Việc đặt cọc được bà T chuyển khoản cho bà T1 từ số tài khoản: 0841000117561, ngân hàng V3, tên tài khoản: Đặng Thị Thu T đến số tài khoản: 0461000549263, ngân hàng V3, tên tài khoản: Phạm Hiếu Thùy T1. Sau khi chuyển khoản, hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc mới, gia hạn thời gian trả tiền nhận chuyển nhượng cho bà T từ ngày 08/5/2023 đến 12/5/2023. Nếu sau ngày 12/5/2023, bà T không chuẩn bị đủ tiền để giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mất cọc. Từ tháng 11/2022 đến tháng 3/2023, bà T1 sẽ hỗ trợ đóng tiền gốc, lãi hàng tháng cho ngân hàng trong thời gian bà T chuẩn bị tiền để giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để thực hiện chuyển nhượng. Sau thời gian này, bà T phải đóng tiền gốc, lãi thay cho bà T1 (Theo tin nhắn Zalo ngày 12/4/2023). Tháng 04/2023, do không đủ điều kiện để thực hiện thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất và nhà xưởng, bà T đã đề nghị bà T1 bán lại tài sản nêu trên cho người khác để bà T có thể ký kết hợp đồng thuê xưởng với bên mua hoặc bà T1 gia hạn thêm thời gian cho vợ chồng bà T để bà T tìm người mua đất và nhà xưởng cho bà T1. (Bà T tự thừa nhận theo nội dung tin nhắn Zalo ngày 12/4/2023; 20/4/2023). Sau đó, bà T sẽ ký hợp đồng thuê tài sản với bên mua mới. Tuy nhiên, bà T1 không đồng ý. Do đó, giữa hai bên đã xảy ra tranh cãi, không thống nhất phương án tiếp tục hay chấm dứt thỏa thuận. Ngày 10/4/2023, bà T1 gọi điện cho bà T, đề nghị bà T đưa ra phương án giải quyết vụ việc. Sau khi thỏa thuận, thống nhất, bà T1 và bà T đưa ra 02 phương án như sau: Một là, hai bên thỏa thuận, trong thời hạn một hoặc hai tháng, bà T phải tìm người mua nhà xưởng và đất cho bà T1 hoặc bà T phải thực hiện chuyển nhượng. Nếu giao dịch thành công, bà T1 và bà T sẽ chấm dứt hợp đồng đặt cọc mua bán đất và nhà xưởng. Đồng thời, bà T1 sẽ trả lại cho bà T số tiền đặt cọc là: 600.000.000 đồng. Hai là, nếu bà T không thực hiện được phương án 1 thì phải bàn giao lại tài sản cho bà T1 để thực hiện thủ tục phát mại. Đồng thời, bà T phải mất cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, trước khi bà T1 bàn giao tài sản đảm bảo cho ngân hàng, bà T được quyền tháo dỡ toàn bộ nhà xưởng của bà T1 và được lấy tất cả các máy móc, thiết bị, vật tư của bà T1 để mang đi. Ngày 20/4/2023, hai bên không đạt được thỏa thuận nên hai bên đã ngầm hiểu và thực hiện phương án thứ hai (Theo nội dung tin nhắn Zalo ngày 20/4/2023 và ngày 22/4/2023). Cụ thể, bà T đã di dời xưởng,

tháo dỡ và lấy các tài sản bên trong xưởng bao gồm: 07 máy lạnh âm trần; hệ thống camera 7 mắt; 350m² trần thạch cao; toàn bộ dây điện, đèn hệ chiếu sáng bên trong; bàn ghế văn phòng. Tổng giá trị của các tài sản này khoảng: 300.000.000 đồng. Sau khi tháo dỡ, di dời tài sản, bà T đã bàn giao lại xưởng trống cho bà T1 và mất số tiền cọc: 600.000.000 đồng. Đồng thời, bà T xin bà T1 trả lại cho bà T số tiền: 100.000.000 đồng và số tiền điện là: 29.268.000 đồng để giữ tình chị em nhưng bà T1 không đồng ý. Lý do: Bà T chưa hoàn tất các nghĩa vụ tài chính (Tiền điện tháng 4/2023: 29.268.000 đồng) và tiền đóng tiền gốc và lãi ngân hàng tháng 4/2023 là: 50.000.000đ; tháng 5/2023: 50.000.000đ. Đồng thời, bà T là người vi phạm thỏa thuận đặt cọc, không chuẩn bị đủ tiền để bà T1 giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn đến việc chuyển nhượng đất và nhà xưởng giữa hai bên không thực hiện được nên bà T phải mất cọc theo thỏa thuận của hai bên. Ngoài ra, bà T1 có vay của bà T số tiền: 150.000.000 đồng (Lãi suất: 10.000.000 đồng) nên bà T1 sẽ trả lại cho bà T số tiền: 160.000.000 đồng. Sau khi trừ đi toàn bộ số tiền điện mà bà T phải trả nêu trên, tổng số tiền bà T1 phải hoàn lại cho bà T là: 130.732.000 đồng. Đồng thời, bà T1 không đồng ý trả lại thêm số tiền: 129.268.000 đồng mà bà T yêu cầu xin trả lại. Số tiền 130.732.000 đồng đã được bà T1 trả cho bà T thông qua phương thức chuyển khoản từ số tài khoản ngân hàng của bà T1 sang số tài khoản: 0841000117561, ngân hàng V3, tên tài khoản: Đặng Thị Thu T. Việc chuyển tiền được thực hiện thành 03 đợt: Đợt 1 ngày 30/4/2023, bà T1 trả cho bà T số tiền: 50.000.000 đồng; Đợt 2 ngày 30/5/2023, bà T1 trả cho bà T số tiền: 20.000.000 đồng; Đợt 3 ngày 19/6/2023, bà T1 đã trả cho bà T số tiền còn lại là: 60.732.000 đồng. Tháng 7/2023, vì bà T1 không đồng ý trả số tiền: 129.268.000 đồng theo yêu cầu của bà T và bà T cũng không đồng ý nhận số tiền: 130.732.000 đồng, bà T đã khởi kiện vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” ra Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 04/11/2022 được ký kết giữa bà Đặng Thị Thụy T5 với bà Phạm Hiếu Thùy T1 vô hiệu; buộc bà Phạm Hiếu Thùy T1 và ông Đỗ Minh T2 liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả một lần và đầy đủ số tiền đặt cọc: 600.000.000 đồng. Trước toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T5, bà T1 hoàn toàn không đồng ý. Bà T1 nhận thấy, toàn bộ nội dung tranh chấp và yêu cầu khởi kiện của bà T5 là không đúng bản chất sự việc, vô căn cứ. Do vậy, bà T1 đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà T5.

Đồng thời bà T1 có yêu cầu phản tố đối với bà T5 như sau: Theo thỏa thuận ngày 14/4/2023 giữa bà T1 và bà T5: Do bà T5 không tìm được người mua và bà T5 cũng không tiếp tục mua đất và nhà xưởng nên hai bên thống nhất: bà T5 bỏ cọc, chịu mất số tiền cọc là: 600.000.000 đồng. Bà T5 di dời khỏi xưởng và được tháo dỡ, lấy các tài sản bên trong xưởng (thuộc sở hữu của bà T1) bao gồm: 05 Bộ máy lạnh điều hòa không khí âm trần SHP; 02 bộ máy lạnh asanyo treo tường 1.5 HP inveter; 01 cái Camera IP 2.0 KBVISION 07 mắt; 01 Tủ điện phân phối (TPP) và đường dây điện từ đồng hồ vào nhà xưởng. Tổng giá trị tạm tính của toàn bộ tài sản này là: 353.027.900 đồng. Sau khi di dời, bà T5 cũng đã tháo dỡ và mang toàn bộ những tài sản này đi. Bà T5 đã sử dụng nhà xưởng của bà T1 trong thời gian 05 tháng 03 ngày (từ ngày 17/11/2022 đến ngày 20/4/2023). Căn nhà xưởng đó nếu

đi thuê thì giá thuê tại thời điểm tháng 11/2022 là: 25.000.000 đồng/tháng. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà T5, bà T1 có yêu cầu phản tố như sau: Đề nghị Tòa án buộc bà Đặng Thị Thu T và ông Dương Anh T3 phải trả cho bà T1 tổng số tiền là: 478.027.900 đồng. Trong đó bao gồm: T6 sử dụng nhà xưởng là: 05 tháng x 25.000.000đ = 125.000.000 đồng; Giá trị các tài sản mà bà T đã tháo dỡ mang đi là: 353.027.900 đồng. Các tài sản là camera, 02 bộ máy lạnh asanyo và 05 bộ máy lạnh điều hòa không khí đồng ý nhận lại giá trị tài sản.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Phạm Hiếu Thùy T1 và người đại diện hợp pháp của bà T1 trong quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn ông Nguyễn Minh Q khởi kiện trình bày: Về bản chất quan hệ đặt cọc nhằm chuyển nhượng 04 quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Hiếu Thùy T1 và ông Đỗ Minh T2 với ông Nguyễn Minh Q. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc bà (Phạm Hiếu Thùy T1) với ông Đỗ Minh T2 là vợ chồng nhưng sau đó đã ly hôn theo Quyết định số: 42/2023/QĐCNKQGT-HNGĐ, ngày 27/01/2023 của Toà án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Đầu tháng 3/2022, do cần tiền giải quyết công việc cá nhân nên ông T2 có hỏi vay ông Q số tiền là: 3.800.000.000 đồng. Thời gian vay là 01 năm (từ ngày 02/3/2022 đến ngày 02/3/2023). Ông Q đồng ý cho ông T2 vay số tiền này. Tuy nhiên, để đảm bảo khoản vay, ông Q yêu cầu ông T2 và bà T7 phải ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng 04 quyền sử dụng đất sau: Thửa đất số 2133; tờ bản đồ số 57; địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH847212, số vào sổ cấp GCN: CH22281 do UBND thành phố D cấp ngày 10/11/2017. Thửa đất số 2045; tờ bản đồ số 9TDH.3; địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BG873130, số vào sổ cấp GCN: CH07018 do UBND thành phố D cấp ngày 19/3/2017, thay đổi lần 4 ngày 15/12/2021; Thửa đất số 2134; tờ bản đồ số 57; địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH21241 do UBND thành phố D cấp ngày 07/7/2017, thay đổi lần 3 ngày 14/01/2021; Thửa đất số 2199; tờ bản đồ số 9TDH.3; địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH881513, số vào sổ cấp GCN: CH07292 do UBND thành phố D cấp ngày 23/4/2012, thay đổi ngày 18/3/2021.

Hợp đồng đặt cọc thể hiện các nội dung như sau: Bà T1 và ông T2 (Bên chuyển nhượng - Bên nhận cọc) đồng ý chuyển nhượng, ông Nguyễn Minh Q (Bên nhận chuyển nhượng - Bên đặt cọc) đồng ý nhận chuyển nhượng 04 quyền sử dụng đất trên với giá trị chuyển nhượng là: 4.000.000.000 đồng; Tài sản đặt cọc là số tiền: 3.800.000.000 đồng; Thời hạn đặt cọc: 01 năm, kể từ ngày 02/3/2022. Trước khi ký hợp đồng nêu trên, ông Q đã chuyển cho ông T2 số tiền

là: 1.000.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông Q chuyển tiếp cho ông T2 số tiền là: 2.000.000.000 đồng. Việc chuyển tiền này được thực hiện theo hình thức chuyển khoản ngân hàng. Như vậy, mặc dù các bên thống nhất cho nhau vay: 3.800.000.000 đồng và lập hợp đồng đặt cọc cùng với số tiền này, nhưng ông Q mới giao cho ông T2 tổng số tiền là: 3.000.000.000 đồng.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2022, bốn quyền sử dụng đất nêu trên của bà T1, ông T2 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q1 (Sau đây gọi tắt là ngân hàng V2) theo các Hợp đồng thế chấp như sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 4427192.21.647, ngày 20/12/2021, số công chứng: 016195, quyền số: 29/2021 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1, được ký giữa bà T1 và ông Đỗ Minh T2 với ngân hàng V2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 8401497.21.647, ngày 25/01/2021, số công chứng: 001379, quyền số: 24 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1, được ký giữa bà T1 và ông Đỗ Minh T2 với ngân hàng V2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 5699766.21.647, ngày 30/11/2021, số công chứng: 014763, quyền số: 28/2021TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1, được ký giữa bà T1 và ông Đỗ Minh T2 với ngân hàng V2. Nay, bà T1 xác định Hợp đồng đặt cọc giữa bà T1, ông T2 với ông Q là quan hệ giả mạo. Việc ký hợp đồng này chỉ là làm theo yêu cầu của ông Q để được ông Q cho vay tiền. Thực chất giữa các bên hoàn toàn không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có giao dịch đặt cọc.

Về quá trình giao, nhận số tiền vay giữa bà Phạm Hiếu Thùy T1, ông Đỗ Minh T2 với ông Nguyễn Minh Q. Mặc dù ông Q đồng ý cho ông T2 vay số tiền: 3.800.000.000 đồng nhưng trên thực tế, ông Q chỉ chuyển khoản cho ông T2 số tiền vay là: 3.000.000.000 đồng. Số tiền này được ông Q và bà V (vợ ông Q) chuyển cho ông T2 bằng hình thức chuyển khoản ngân hàng. Các lần chuyển tiền cụ thể như sau: Trước khi ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2023, ông Q chuyển cho ông T2 1.000.000.000 đồng vào ngày 01/3/2022, bà V là vợ của ông Q là người chuyển. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2023, ông Q chuyển khoản cho ông T2 số tiền 2.000.000 đồng, số tiền được chuyển nhiều lần với nội dung “A quang ck tien mua dat cua thao”. Như vậy, trên thực tế, ông Q chỉ chuyển khoản cho ông T2 vay tổng số tiền là: 3.000.000.000 đồng. Ngoài số tiền này thì bà T1, ông T2 không nhận bất kỳ khoản tiền cho vay nào khác từ ông Q.

Về quá trình trả nợ: Sau khi vay tiền của ông Q, bà T1 và ông T2 đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông Q nhiều lần. Việc trả nợ này được thực hiện theo phương thức: Bà T1 và ông T2 chuyển khoản trực tiếp cho ông Nguyễn Minh Q và vợ ông Q là bà Nguyễn Thị Hạ V1. Tổng cộng bà T1 đã chuyển trả cho ông Q số tiền 929.489.000 đồng. Ông T2 chuyển trả cho ông Q vào tài khoản của bà V1 và ông Q là 1.887.000.000 đồng. Như vậy, tổng cộng bên vay đã chuyển cho ông Q số tiền là 2.816.489.000 đồng.

Ngày 25/02/2023, ông Đỗ Minh T2 chết (Trích lục khai tử số: 202/TLKT-BS, quyền số 26, ngày 02/03/2012 của UBND xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai). Sau khi ông T2 chết, ông Q đã khởi kiện vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” ra tòa đối với bà T1. Nội dung, yêu cầu khởi kiện cũng tương tự như vụ án hiện nay tòa

đang giải quyết. Đồng thời với đó, ông Q thường xuyên cho các đối tượng “xăm trổ” đến nhà đe dọa bà T1 và gia đình; đưa các tin có tính chất bôi nhọ bà T1 lên mạng xã hội. Mục đích là để gây sức ép buộc bà T1 trả nợ với số tiền rất lớn. Do đau buồn chuyện chồng mới mất cũng như không chịu được những việc làm mang tính chất “khủng bố tinh thần” mà ông Q thực hiện với mình. Nên ngày 23/5/2023, theo yêu cầu của ông Q, bà T1 đã phải ký “Văn bản xác nhận và cam kết” tại Văn phòng T11 (theo Vi bằng số: 247/2023/VB-TPL, ngày 23/5/2023 của Văn phòng T11). Nội dung cụ thể như sau: Bà T1 và ông T2 có ký hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2022 chuyển nhượng 04 thửa đất cho ông Q. Tổng số tiền nhận đặt cọc là: 3.800.000.000 đồng. Tuy nhiên, do ông T2 đã mất nên bà T1 chịu trách nhiệm hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là: 3.800.000.000 đồng. Bà T1 cam kết sẽ trả cho ông Q số tiền: 3.800.000.000 đồng trong thời hạn 02 năm (từ tháng 06/2023 đến tháng 05/2025). Thời gian thanh toán từ ngày 20 đến 30 hàng tháng. Ngoài số tiền nêu trên, bà T1 cam kết thanh toán cho ông Q: Số tiền lãi tương ứng với mức lãi suất: 13%/năm; Số tiền phạt cọc do không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là: 1.900.000.000 đồng. Trường hợp bà T1 thanh toán tiền gốc và lãi đúng hạn thì ông Q sẽ không yêu cầu bà T1 phải thanh toán khoản tiền phạt cọc này. Trường hợp bà T1 vi phạm cam kết thanh toán trong 03 tháng liên tiếp không thanh toán thì ông Q có quyền khởi kiện vụ việc ra Tòa án, yêu cầu bà T1 thanh toán toàn bộ số tiền còn lại, bao gồm: Tiền đặt cọc, tiền lãi và tiền phạt cọc.

Nay, bà T1 thừa nhận ông Nguyễn Minh Q có cho ông T2 vay số tiền là: 3.000.000.000 đồng và đề nghị Tòa án công nhận khoản nợ thực tế giữa bà T1, ông T2 với ông Q là: 3.000.000.000 đồng và công nhận số tiền: 2.816.489.000 đồng mà bà T1 và ông T2 đã trả cho ông Q là số tiền gốc đã trả nợ vay. Như vậy, số tiền gốc bà T1, ông T2 còn nợ của ông Q là 183.511.000 đồng ($3.000.000.000 - 2.816.489.000 = 183.511.000$). Bà T1 đồng ý trả cho ông Q số tiền 183.511.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất nhà nước quy định tương đương với mức lãi suất 10%/năm.

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng do Ngân hàng V2 khởi kiện: Bà T1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V2 và yêu cầu được thay ông Đỗ Minh H3 và bà Lê Thị Minh H4 chịu trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng V2.

Với tư cách là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cháu Đỗ Phạm Gia B và cháu Đỗ Phạm Bảo N trong vụ án bà Phạm Hiếu Thùy T1 và người đại diện hợp pháp trình bày: Cháu B và cháu N là con ruột của ông T2, ông T2 chết không để lại di chúc, không để lại tài sản nên cháu B và cháu N không thừa kế tài sản của ông T2 nên không thừa kế về nghĩa vụ của ông T2 trong các quan hệ tranh chấp trong vụ án này.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hà V1 và người đại diện hợp pháp của bà V1 là ông Trần Văn S trình bày: Bà Nguyễn Thị Hà V là vợ ông Nguyễn Minh Q theo Giấy chứng nhận kết hôn số 48 đăng ký ngày 03/07/2020 tại Ủy ban nhân dân Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Minh). Trước đây, vào năm 2022, ông Q (chồng bà V) có đặt cọc cho bà T1 để mua 04 lô đất ở thị xã D, tỉnh Bình Dương với số tiền đặt cọc là 3.800.000.000 đồng. Sau đó, ông Q có nhờ bà V chuyển số tiền trên cho bà T1 để giao kết hợp đồng đặt cọc giữa hai bên. Tuy nhiên, toàn bộ số tiền mà ông Q đặt cọc mua đất từ bà T1 hoàn toàn là tài sản riêng, cá nhân của ông Q trong thời kỳ hôn nhân, không liên quan đến bà V. Thực tế, bà V chỉ là người được ông Q nhờ đứng ra chuyển tiền hộ để thanh toán tiền đặt cọc cho bà T1. Do đó, bà V cam kết số tiền mà ông Nguyễn Minh Q đang khởi kiện yêu cầu bà Phạm Hiếu Thùy T1 phải trả tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số: 679/TB-TLVA ngày 07/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, nay được nhập vụ án thành “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định nhập vụ án số 09/2025/QĐ-NVA đề ngày 29/4/2025 hoàn toàn là tài sản riêng của ông Q nên bà V không có yêu cầu gì đòi với bà T1. Kính đề nghị Quý Tòa giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Anh T3 trình bày: Vào khoảng đầu tháng 10/2022, ông Dương Anh T3 và vợ là bà Đặng Thị Thu T do có nhu cầu tìm mua đất và nhà xưởng nên đã tìm hiểu và được biết vợ chồng ông Đỗ Minh T2, bà Phạm Hiếu Thùy T1 đang rao bán 02 thửa tại địa chỉ: phường T, thành phố D, hai thửa đất có thông tin cụ thể như sau: Thửa số: 2133; Tờ bản đồ số 57; Diện tích: 201,3m², gồm đất ở tại đô thị: 155,2m²; đất trồng cây lâu năm: 46,1m²; Địa chỉ: khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CH 881513, số vào sổ cấp GCN: CH 22281 do UBND thị xã D cấp ngày 10/11/2017. Thửa số: 2134; Tờ bản đồ số: 57; Diện tích: 104m²; Loại đất: Đất ở tại đô thị; Địa chỉ: khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CH 847212, số vào sổ cấp GCN: CH 21241 do UBND thị xã D cấp ngày 07/07/2017.

Do phù hợp với nhu cầu và tài chính nên đã thoả thuận được giá chuyển nhượng là: 5.550.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc trước là 600.000.000 đồng và chuyển khoản 03 lần, cụ thể: Lần 1: chuyển khoản số tiền 100.000.000 đồng vào số tài khoản của ông Đỗ Minh T2 ngày 13/10/2022; Lần 2: chuyển khoản số tiền 300.000.000 đồng vào số tài khoản của bà Phạm Hiếu Thùy T1 ngày 04/11/2022; Lần 3: chuyển khoản số tiền 220.000.000 đồng (trong đó 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc vào 20.000.000 đồng là tiền mua lại tủ lạnh). Chuyển cùng ngày 04/11/2022 vào số tài khoản của bà Phạm Hiếu Thùy T1. Vì vậy, ngày 04/11/2022, vợ chồng ông đã ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 02 thửa đất nêu trên.

Như vậy, tổng số tiền đặt cọc đã chuyển cho vợ chồng ông T2, bà T1 sau 03 lần với hình thức chuyển khoản là: 600.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 4.950.000.000 đồng sẽ được chuyển vào ngày 04/5/2023, đồng thời trong vòng 04 ngày kể từ ngày 08/5/2023 chúng tôi sẽ tiến hành ký kết và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Đồng thời, hai bên cũng thoả thuận việc vợ chồng ông được sử dụng đất và nhà

xưởng trên đất làm cơ sở kinh doanh. Trong khi thoả thuận, vợ chồng ông biết được quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên đang được thế chấp tại Ngân hàng V2, tuy nhiên bà T1 và ông T2 khẳng định rằng Ngân hàng đã cho phép chuyển nhượng. Khi vợ chồng ông đang kinh doanh tại nhà xưởng trên đất đã đặt cọc thì ngày 28/03/2023 bà T1 buộc vợ chồng ông phải di dời trang thiết bị để hoàn trả lại cho bà. Đồng thời bên Ngân hàng V2 đã nhiều lần đến địa chỉ thửa đất đã đặt cọc và yêu cầu di dời tài sản không thuộc tài sản thế chấp ra khỏi nhà xưởng này (vì Ngân hàng cho ông bà biết là bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ đóng lãi nên Ngân hàng phải phát mại, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi vốn). Việc bà T1 và Ngân hàng V2 liên tục đến làm phiền, yêu cầu di dời tài sản nên vợ chồng ông buộc phải di dời máy móc, thiết bị để ổn định việc kinh doanh của mình (còn những việc liên quan đến hợp đồng đặt cọc kể trên sẽ được giải quyết theo quy định pháp luật). Việc di dời máy móc đã làm cho vợ chồng ông thiệt hại rất lớn. Vợ chồng ông đã cố gắng liên hệ với bà T1 nhiều lần để yêu cầu hoàn trả số tiền cọc nhưng bà T1 cố tình không hoàn trả trong khi lỗi vi phạm hợp đồng thuộc về bà T1.

Nhận thấy, ngay từ đầu bà T1 và ông T2 đã biết rõ không được phép chuyển nhượng khi chưa có sự đồng ý của Ngân hàng nhận thế chấp là Ngân hàng V2. Việc này được thể hiện ở chỗ, nếu trường hợp Ngân hàng cho phép ông T2, bà T1 được phép chuyển nhượng cho bên thứ 3 thì Ngân hàng V2 đã không yêu cầu ông di dời tài sản và trả lại mặt bằng cùng nhà xưởng. Tuy nhiên, trong suốt quá trình trao đổi và ký kết Hợp đồng đặt cọc thì bà T1, ông T2 nói không đúng sự thật về việc ngân hàng đồng ý cho phép đặt cọc và sử dụng và bà T1 cam kết đóng lãi, trả gốc đúng thời hạn để rút sổ. Điều này khiến ông tin tưởng rằng việc chuyển nhượng có thể diễn ra theo đúng như thoả thuận và hoàn toàn hợp pháp.

Căn cứ theo quy định tại Điều 127, Bộ luật dân sự 2015 quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa, cưỡng ép thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó là vô hiệu.

Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó.

Đe dọa, cưỡng ép trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc người thứ ba làm cho bên kia buộc phải thực hiện giao dịch dân sự nhằm tránh thiệt hại về tính mạng, sức khỏe, danh dự, uy tín, nhân phẩm, tài sản của mình hoặc của người thân thích của mình”.

Vì lẽ đó, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông T3, ông T3 kính đề nghị Toà án xem xét và giải quyết các yêu cầu sau: Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 04/11/2022 giữa bà Đặng Thị Thu T và bà Phạm Hiếu Thùy T1 với ông Đỗ Minh T2 vô hiệu. Buộc bà Phạm Hiếu Thùy T1 và ông Đỗ Minh T2 liên đới chịu trách nhiệm trả một lần và đầy đủ số tiền 600.000.000 đồng tiền đặt cọc. Ông T3 hoàn

toàn đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn và không có thêm ý kiến gì khác. Ông T3 không đồng ý với toàn bộ ý kiến cũng như yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Bà Phạm Hiếu Thùy T1 là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T12 trình bày: Công ty TNHH T12 (gọi tắt là Công ty T10) là đơn vị ký hợp đồng lắp đặt thi công với Công ty TNHH S2-DV H.N.T (gọi tắt là Công ty H9) để lắp đặt thi công tủ điện TPP và hệ thống đường dây điện từ đồng hồ vào nhà xưởng. Sau này không có nhu cầu hoạt động tại đây thì công ty đã chuyển đi và bàn giao toàn bộ tài sản trong đó có tủ điện và hệ thống đường dây điện từ đồng hồ vào nhà xưởng cho chủ nhà xưởng. Mọi vấn đề về tài sản này do chủ nhà xưởng giải quyết với người phát sinh tranh chấp, không còn quyền lợi gì của Công ty T10 nữa.

- Người làm chứng Công ty TNHH S2-DV H.N.T (gọi tắt là Công ty H9) trình bày: Ngày 20/3/2021, Công ty H9 ký hợp đồng kinh tế về việc cung cấp và thi công dây điện và tủ điện phân phối số 2021006/HĐKT/HNT với Công ty T10. Theo đó, Công ty H9 đã cung cấp và thi công cho Công ty T10 các thiết bị máy móc như sau: Đường dây điện từ đồng hồ vào nhà xưởng: Model CV - 120, kiểu dây cáp hạ thế lõi xoắn bọc nhựa P2, chất liệu lõi dây Đồng nhiều lõi, cấp điện áp Uo/U: 0,6/1kV; điện áp thử: 3,5kV (5 phút). Nhiệt độ làm việc dài hạn cho phép của ruột dẫn: 70oC; nhiệt độ cực đại cho phép của ruột dẫn khi ngắn mạch trong thời gian không quá 5 giây là: 140oC, với tiết diện lớn hơn 300mm²; đường kính ruột dẫn 12,7mm;.... và T8 điện phân phối (TPP). Đối tượng của hợp đồng là Công ty H9 phải cung cấp, lắp đặt và thi công cho Công ty T10 là tủ điện phân phối và hệ thống đường dây điện từ đồng hồ vào nhà xưởng. Tình trạng thiết bị, máy móc mới 100%. Giá trị hợp đồng là 230.327.900 đồng (bao gồm tủ điện phân phối 130.429.000 đồng và hệ thống đường dây điện từ đồng hồ vào nhà xưởng là (280m) là 78.960.000 đồng. Công ty T10 đã thanh toán đầy đủ cho Công ty H9. Công ty H9 đã hoàn tất quá trình cung cấp và lắp đặt thiết bị theo hợp đồng đã ký. Tủ điện và hệ thống đường dây điện không thể tách rời nhau. Hai công ty đã tiến hành nghiệm thu và thực hiện bàn giao, nhận hệ thống thiết bị hoàn chỉnh trong tình trạng hoạt động tốt.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Bà Lê Thị Minh H4, ông Đỗ Minh H3, ông Dương Anh T3 và những người đại diện hợp pháp của bà H4, ông H3, bà V, cháu B, cháu N đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T10, người làm chứng Công ty H9 và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Q là ông Trần Văn S có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người đại diện hợp pháp của ông Q là ông Lê Viết H vắng mặt. Vì vậy, căn cứ các Điều 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Ngân hàng V2, nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T là có cơ sở xem xét; yêu cầu phản tố của bà Phạm Hiếu Thùy T1 có căn cứ chấp nhận một

phần và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Q không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngân hàng V2 khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn ông H3, bà H4, bà T và ông Q khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà T1. Ông H3, bà H4 và bà T1 hiện đang sinh sống tại phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn bà T1 xác định giao dịch với ông Q là giao dịch vay tài sản, đồng thời có đơn phản tố yêu cầu bà T có trách nhiệm bồi thường thiệt hại về tài sản. Vì vậy, căn cứ Điều 26 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Bà Lê Thị Minh H4, ông Đỗ Minh H3, ông Dương Anh T3, và những người đại diện hợp pháp của bà H4, ông H3, bà V, cháu B, cháu N và ông Q đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Minh Q là ông Lê Viết H được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên. Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Tòa án triệu tập thêm Công ty T10 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty T10 đã có lời khai và yêu cầu vắng mặt. Triệu tập Công ty H9 tham gia với tư cách là người làm chứng, công ty đã có lời khai và đơn xin vắng mặt nên căn cứ các Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Tại phiên tòa các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về giá trị 02 máy lạnh asanyo với giá 7.000.000 đồng và 01 vỏ tủ điện phân phối có giá 1.000.000 đồng. Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện nên Tòa án chấp nhận, làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2] Xem xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q1 (gọi tắt là Ngân hàng V2):

[2.1] Ngày 26/11/2021, Ngân hàng V2 đã ký với bà Lê Thị Minh H4, ông Đỗ Minh H3 hợp đồng tín dụng số 1714246.21 với nội dung: Số tiền vay: 4.800.000.000 đồng; Mục đích vay: Bù đắp tiền mua bất động sản tại thửa đất 723, tờ bản đồ 49, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương. Thời hạn cho vay: 192 tháng; Lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân 9,10%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản vay. Hết thời hạn ưu đãi, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 3 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm theo quy định của V2 tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,5%/năm; Hoàn trả khoản vay gốc: Hàng tháng vào ngày 25, từ tháng 1 đến tháng 60 trả 6.250.000 đồng/tháng, từ tháng 61 đến tháng 191 trả 33.550.000 đồng/tháng, tháng cuối cùng trả hết số tiền còn lại. Hoàn trả lãi: Hàng tháng vào ngày 25, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 25/12/2021. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi

suất trong hạn; Theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6453328.21 ngày 01/12/2021, Ngân hàng đã thực hiện giải ngân theo yêu cầu của bà Lê Thị Minh H4 và ông Đỗ Minh H3 bằng hình thức chuyển khoản cho tài khoản được bà H4 và ông H7 cung cấp là: Lê Thị Minh H4, số tài khoản: 937730202 tại Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 4.800.000.000 đồng.

[2.2] Theo thỏa thuận trong các hợp đồng đã giao kết thì phương thức trả nợ vay là trả gốc và lãi hàng tháng. Từ ngày 26/12/2022, ông H3 và bà H4 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng đã ký nên Ngân hàng khởi kiện buộc ông bà phải thanh toán nợ.

[2.3] Thực hiện các hợp đồng tín dụng Ngân hàng V2 đã giải ngân cho ông Đ2 và bà T9 vay tổng số tiền 4.800.000.000 đồng. Ông H3 và bà H4 phải trả tiền gốc và lãi hàng tháng theo các hợp đồng đã ký kết. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 14/8/2025 ông H3 và bà H4 chỉ trả cho Ngân hàng V2 được tổng cộng là 501.509.611 đồng, trong đó nợ gốc là 75.000.000 đồng, nợ lãi là 426.509.611 đồng. Kể từ ngày 26/12/2022, ông H3 và bà H4 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng đã ký kết. Xét thấy, việc ông H3 và bà H4 không trả nợ cho Ngân hàng V2 theo đúng thời hạn là vi phạm thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, vi phạm Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng Hợp đồng tín dụng số 1714246.21 ngày 26/11/2021 đã được Ngân hàng V2 và ông H3, bà H4 ký kết, thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải thực hiện. ông H3, bà H4 đã vi phạm nghĩa vụ của người vay nên phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng đã ký kết. Do đó, ông H3, bà H4 phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng V2 tổng số tiền nợ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng tính đến tính đến ngày 14/8/2025, là: 14/8/2025 là 7.323.790.654 đồng. (Trong đó: Nợ gốc: 4.725.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 318.518.985 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.280.271.670 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 15/8/2025 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V2 là có căn cứ chấp nhận. Bà T1 đề nghị được trả nợ cho Ngân hàng V2 thay cho ông H3 và bà H4 nhưng không được Ngân hàng V2 đồng ý nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 5699766.21.647 ngày 30/11/2021, số công chứng 014763, Quyền số 28/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 30/11/2021 giữa Ngân hàng V2 với ông T2 và bà T1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2133, tờ bản đồ số 57, địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CH881513, số vào sổ cấp GCN: CH22281 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/11/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 18/03/2021 cho ông Đỗ Minh T2 và bà Phạm Hiếu Thùy T1. Và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2134, tờ bản đồ số 57, địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CH847212, số vào sổ cấp GCN: CH21241 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/07/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 16/03/2021 cho ông Đỗ Minh T2 và bà Phạm Hiếu Thùy T1.

[2.5] Xét thấy, ông T2 và bà T1 đã đồng ý sử dụng toàn bộ tài sản của mình để đảm bảo khoản vay cho ông H3 và bà H4. Việc các bên tự nguyện ký kết, được công chứng và được đăng ký thế chấp hợp pháp, không trái đạo đức, không trái pháp luật và tuân thủ quy định về hình thức nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông H3, bà H4 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn đến việc Ngân hàng V2 chấm dứt cho vay, thu nợ trước hạn và Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng V2 là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên có căn cứ chấp nhận.

[3] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T và yêu cầu phản tố của bà Phạm Hiếu Thùy T1:

[3.1] Xét hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự thừa nhận, trên thực tế ông T2, bà T1 và bà T đã thỏa thuận được với nhau về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm các tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2133, tờ bản đồ số 57, địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CH881513, số vào sổ cấp GCN: CH22281 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/11/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 18/03/2021 cho ông Đỗ Minh T2 và bà Phạm Hiếu Thùy T1. Và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2134, tờ bản đồ số 57, địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CH847212, số vào sổ cấp GCN: CH21241 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/7/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 16/3/2021 cho ông Đỗ Minh T2 và bà Phạm Hiếu Thùy T1. Vào ngày 13/10/2022, ông T2 đã nhận đặt cọc từ bà T số tiền 100.000.000 đồng bằng hình thức chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng của ông T2. Ngày 04/11/2022, bà T1 và bà T ký kết hợp đồng đặt cọc. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà T đã chuyển cho bà T1 số tiền 520.000.000 đồng. Trong đó có 500.000.000 đồng là tiền đặt cọc, còn 20.000.000 đồng là tiền mua tủ lạnh (không tranh chấp trong vụ án này). Mục đích đặt cọc là để chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 2133 và thửa 2134 cùng với tài sản gắn liền với hai thửa đất là nhà xưởng. Số tiền đặt cọc sẽ được trừ vào tiền chuyển nhượng khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Thời hạn giao số tiền còn lại vào ngày 04/5/2023. Thời hạn ký kết hợp đồng là ngày 08/5/2023. Thời điểm đặt cọc, quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng V2, bên bán đã cung cấp thông tin này cho bên mua. Đây là những tình tiết, sự kiện rõ ràng, được các bên thừa nhận nên là những tài liệu, chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3.2] Nguyên đơn bà T khởi kiện xác định hợp đồng đặt cọc đã ký giữa hai bên bị vô hiệu, bị đơn có trách nhiệm trả lại tiền cọc. Bị đơn bà T1 cho rằng nguyên nhân làm cho hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của nguyên đơn, do nguyên đơn không có tiền để nhận chuyển nhượng. Vì vậy, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.3] Xét thấy, các thửa đất số 2133 và thửa 2134 là tài sản chung của ông T2 và bà T1 trong thời kỳ hôn nhân. Hợp đồng đặt cọc chỉ có chữ ký của bà T1 nhưng tài liệu chứng cứ thể hiện ông T2 là người nhận tiền đặt cọc với số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 13/10/2022, chứng tỏ ông T2 biết rõ việc đặt cọc giữa bà T1 với bà T nhưng không phản đối gì. Vì vậy, cả ông T2 và bà T1 đều có trách nhiệm đối với hợp đồng đặt cọc mà bà T1 đã ký kết với bà T. Ông T2, bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền dụng đất. Như vậy, thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì hợp đồng không vi phạm về chủ thể ký kết, về đối tượng, các bên tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự. Các quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng không thuộc trường hợp pháp luật cấm các bên đặt cọc. Việc người vay không trả nợ đúng hạn, dẫn đến Ngân hàng đốc thúc việc trả nợ không ảnh hưởng đến hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết (mặt khác, thời điểm đó Ngân hàng V2 chưa khởi kiện vụ án).

[3.4] Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông T2, bà T1 đã bàn giao cho bà T được sử dụng toàn bộ tài sản. Điều này thể hiện mong muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tới cùng của bên bán. Tuy nhiên, khi chưa đến thời hạn ký hợp đồng và giao tiền, giữa bà T1 và bà T đã đưa ra nhiều phương án để giải quyết hợp đồng đặt cọc nhưng đến cuối cùng không thực hiện được phương án nào. Bà T cho rằng khi công ty của bà hoạt động bị quây rầy và ngân hàng thông báo bàn giao tài sản, vì lo lắng và ảnh hưởng đến công việc sản xuất kinh doanh nên bà T đã chuyển đi vào tháng 4/2023. Bà T1 cho rằng hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc do bà T không có tiền chuyển nhượng nên bà T mất cọc, đồng thời yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản do bà T gây ra. Tuy nhiên, nhận thấy quá trình thực hiện hợp đồng, tuy chưa đến thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T1 đã hối thúc bà T để bà T phải giao tiền, ký kết hợp đồng chuyển nhượng trong khi hai bên không có sự thỏa thuận lại về thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Qua các tài liệu, chứng cứ là tin nhắn, cuộc gọi qua zalo nhận thấy, hai bên đã đưa ra rất nhiều phương án để xử lý hợp đồng nhưng chưa thống nhất được phương án dẫn đến việc khởi kiện đến Tòa án. Xét thấy, thời điểm ký kết hợp đồng, hai bên không vi phạm về chủ thể, về đối tượng hợp đồng. Nhưng quá trình thực hiện hợp đồng ngày 27/01/2023 ông T2, bà T1 ly hôn và ngày 25/2/2023 ông T2 chết.

[3.5] Tại khoản 1 Điều 615 Bộ luật Dân sự quy định: *“Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*.

Như vậy, nếu xét về thực tế của sự việc thấy rằng khi chưa đến thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì khoản vay ngân hàng do ông T2, bà T1 sử dụng tài sản là các thửa đất số 2133 và số

2134 đảm bảo đã quá hạn; vợ chồng ông T2 và bà T1 đã ly hôn ngày 27/01/2023, chưa chia tài sản và ngày 25/02/2025 ông T2 chết nhưng chưa chia di sản thừa kế. Sau khi ông T2 chết bên đặt cọc và bên nhận cọc không có sự thỏa thuận lại về thời hạn giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, về chủ thể kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T2. Trong toàn bộ quá trình chỉ có một mình bà T1 đứng ra yêu cầu bà T phải thực hiện hợp đồng trong khi thời hạn thỏa thuận về giao tiền và giao kết hợp đồng chuyển nhượng chưa tới.

[3.6] Tại khoản 3 Điều 57 Luật Công chứng năm 2014 định: “Tổ chức hành nghề công chứng có trách nhiệm niêm yết việc thụ lý công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản trước khi thực hiện việc công chứng”. Và tại khoản 1 Điều 18 Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 15/3/2015 của Chính phủ định: “1. Việc thụ lý công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản, văn bản khai nhận di sản phải được niêm yết trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày niêm yết. Việc niêm yết do tổ chức hành nghề công chứng thực hiện tại trụ sở của Ủy ban nhân cấp xã nơi thường trú cuối cùng của người để lại di sản; trường hợp không xác định được nơi thường trú cuối cùng thì niêm yết tại nơi tạm trú có thời hạn cuối cùng của người đó...”. Như vậy, nếu ngày 04/5/2023 người mua là bà T giao tiền thì bà T1 và những người thừa kế của ông T2 cũng không thể đáp ứng được điều kiện để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 08/5/2023. Do đó, bên mua có quyền lựa chọn phương án chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc để đảm bảo quyền lợi chính đáng của bên mua nhưng không có lỗi của bên bán. Khi hợp đồng đặt cọc chấm dứt thì bên bán phải trả lại cho bà T toàn bộ số tiền đã nhận cọc là 600.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc là tài sản chung của bà T và ông T3 trong thời kỳ hôn nhân, nên những người có nghĩa vụ phải trả cho bà T, ông T3 số tiền này.

[3.7] Ông T2 đã chết, vợ chồng đã ly hôn nhưng việc nhận cọc của bà T được thực hiện trong thời kỳ hôn nhân nên xác định đây là nghĩa vụ chung của vợ chồng ông T2, bà T1 trong thời kỳ hôn nhân. Ông T2 và bà T1 đã ly hôn, trước khi ông T2 chết vợ chồng chưa chia nghĩa vụ chung nên bà T1 chịu trách nhiệm trả 1/2 số tiền đặt cọc đã nhận cho bà T, ông T3 với số tiền tương ứng là 300.000.000 đồng. Những người kế thừa của ông T2 bao gồm ông Đỗ Minh H3, bà Lê Thị Minh H4, hai cháu Đỗ Phạm Gia B và cháu Đỗ Phạm Bảo N (có bà Phạm Hiếu Thùy T1 làm người đại diện hợp pháp) có nghĩa vụ trả cho bà T, ông T3 1/2 nghĩa vụ của ông T2 với số tiền tương ứng là 300.000.000 đồng, tương ứng với di sản thừa kế mà ông T2 để lại.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Hiếu Thùy T1:

[4.1] Hai bên ký hợp đồng đặt cọc, bên mua đã giao đủ số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng; bên bán đã bàn giao tài sản cho bên mua sử dụng. Việc bàn giao tài sản là hai bên tự nguyện, không lập biên bản bàn giao để ghi nhận rõ về các tài sản giao nhận. Trong quá trình thực hiện hợp đồng khi hai bên chưa thỏa thuận xong phương án chấm dứt hợp đồng thì bên mua đã trả lại tài sản cho bên bán. Tuy nhiên, khi chuyển đi bà T đã chuyển luôn một số tài sản của bên bán gồm: 05 Bộ máy lạnh điều hòa không khí âm trần SHP; 02 bộ M1 treo tường 1.5

HP inveter; 01 cái Camera IP 2.0 KBVISION 07 mắt; 01 Vò Tủ điện phân phối (TPP). Mặc dù các bên không lập biên bản bàn giao khi chuyển đến và chuyển đi nhưng được các bên thừa nhận trong nội dung biên bản đối chất. Toàn bộ tài sản này hiện đang do bà T quản lý, sử dụng. Xét thấy, bên bán và bên mua chỉ mới giao dịch với nhau hợp đồng đặt cọc, chưa thỏa thuận xong việc thực hiện hợp đồng nên khi trả lại tài sản thì bà T phải có trách nhiệm bàn giao toàn bộ tài sản cho bà T1 và những người thừa kế của ông T2. Việc bà T chuyển các tài sản của bên bán mà không được sự đồng ý của họ là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của chủ sở hữu. Nếu việc di dời tài sản gây thiệt hại cho chủ sở hữu thì phải có trách nhiệm bồi thường. Bà T thừa nhận các tài sản: 05 Bộ máy lạnh điều hòa không khí âm trần SHP; 02 bộ máy lạnh asanyo treo tường 1.5 HP inveter; 01 cái Camera IP 2.0 KBVISION 07 mắt; 01 vò tủ điện hiện nay bà T đang quản lý.

[4.2] Đối với tài sản là Tủ điện phân phối TPP và hệ thống đường dây điện từ đồng hồ vào nhà xưởng: Bà T cho rằng trong thời gian sử dụng tài sản tại xưởng của bà T1 thì bà T không sử dụng tài sản này. Thời điểm chuyển đi do không để ý bên vận chuyển nên không biết họ chuyển theo cả tủ điện này. Bà T xác định tủ điện này chỉ có Vò tủ điện, không có các bộ phận bên trong và không còn giá trị sử dụng. Bị đơn cho rằng việc bà T chuyển đi và tự ý chuyển luôn các tài sản thuộc quyền sở hữu của bà T1 là không đúng. Đồng thời đề nghị bà T phải trả lại giá trị tài sản theo kết quả định giá đã thực hiện và đã thỏa thuận được tại phiên tòa. Đối với Tủ điện phân phối TPP và hệ thống đường dây điện từ đồng hồ vào nhà xưởng, do việc tháo dỡ, di dời tài sản này đã gây thiệt hại nên bà T phải bồi thường theo giá định giá là 146.580.675 đồng (Giá Tủ điện phân phối TPP là 91.305.517 đồng và giá hệ thống đường dây điện từ đồng hồ vào nhà xưởng là 55.275.158 đồng).

[4.3] Xét thấy, năm 2021, Công ty H9 và Công ty T10 lắp đặt tủ điện và hệ thống đường dây điện từ đồng hồ vào xưởng, các bên đã hoàn tất hợp đồng lắp đặt và nghiệm thu sản phẩm. Lời trình bày của bà T1 phù hợp với tài liệu chứng cứ về việc lắp đặt, thi công tài sản này. Thời điểm bà T chuyển đến hai bên không lập biên bản bàn giao tài sản, mô tả chi tiết về tài sản. Tại biên bản đối chất bà T thừa nhận trong số tài sản tại xưởng có tủ điện, hai bên chỉ ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc, bên nhận cọc đồng ý cho bên đặt cọc được sử dụng tài sản thể hiện mục đích thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Theo lẽ thông thường, khi hai bên chưa chuyển nhượng tài sản thì việc sử dụng tài sản bà T phải phản hồi ngay cho bà T1, ông T2 biết nếu tài sản bị hư hỏng hoặc tài sản không thể sử dụng được. Nhưng trên thực tế quá trình sử dụng bà T, ông T3 không có phản hồi nào với bà T1, ông T2 về chất lượng khi sử dụng tài sản. Trong khi việc sản xuất hàng hóa của bà T vẫn được thực hiện và phát sinh tiền điện hàng tháng thông qua đồng hồ điện do bà T1 lắp đặt. Do đó, việc bà T thừa nhận khi chuyển đi bà đã di dời tài sản là tủ điện nhưng cho rằng trong quá trình sử dụng nhà xưởng bà không sử dụng tài sản này, hơn nữa nó chỉ là vò tủ điện không có giá trị sử dụng là không có căn cứ chấp nhận. Tủ điện TPP hoạt động không tách rời hệ thống đường dây điện. Vì vậy, việc bà T tháo dỡ, di dời tài sản gây ra thiệt hại thì bà T phải có trách nhiệm bồi thường theo giá trị định giá hiện nay là 146.580.675 đồng. Bà T và ông T3 là vợ

chồng, việc đặt cọc và sử dụng tài sản của bà T1, ông T2 gây thiệt hại trong thời kỳ hôn nhân nên trách nhiệm bồi thường là trách nhiệm chung của bà T và ông T3. Như đã nhận định ở trên, do ông T2 đã chết, bà T1 ông T2 đã ly hôn nên bà T và ông T3 bồi thường cho bà T1 1/2 giá trị tài sản tương đương số tiền 73.290.337 đồng và bồi thường cho những người kế thừa của ông T2 là bao gồm ông Đỗ Minh H3, bà Lê Thị Minh H4, hai cháu Đỗ Phạm Gia B và cháu Đỗ Phạm Bảo N (có bà Phạm Hiếu Thùy T1 làm người đại diện hợp pháp) 1/2 giá trị tài sản, tương đương số tiền 73.290.337 đồng.

[4.4] Đối với những tài sản còn lại gồm: 05 Bộ máy lạnh điều hòa không khí âm trần SHP; 02 bộ M1 treo tường 1.5 HP inveter; 01 cái Camera IP 2.0 KBVISION 07 mắt. Tại phiên tòa bà T đồng ý trả lại bằng giá trị theo giá định giá và giá đã thỏa thuận tại phiên tòa. Tổng giá trị tài sản là: 108.375.970 đồng. Vì vậy, bà T và ông T3 phải trả cho bà T1 1/2 giá trị tương đương số tiền: 54.187.985 đồng; bà T và ông T3 phải trả cho ông Đỗ Minh H3, bà Lê Thị Minh H4, hai cháu Đỗ Phạm Gia B và cháu Đỗ Phạm Bảo N (có bà Phạm Hiếu Thùy T1 làm người đại diện hợp pháp) số tiền: 54.187.985 đồng.

[5] Đối với yêu cầu của bà T1 yêu cầu bà T phải trả số tiền sử dụng nhà xưởng là 125.000.000 đồng (5 tháng x 25.000.000đ = 125.000.000 đồng): Như đã nhận định ở trên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bên bán tự nguyện bàn giao tài sản cho bên mua sử dụng. Việc bàn giao tài sản với mục đích giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 2133 và số 2134, hai bên không có thỏa thuận nào về việc cho thuê tài sản. Vì vậy, khi hợp đồng đặt cọc không thực hiện được bên mua có trách nhiệm trả lại tài sản cho bên bán. Do đó, bà T1 yêu cầu bà T phải trả số tiền sử dụng nhà xưởng là 125.000.000 đồng không có căn cứ chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Q:

[6.1] Ông Q khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà T1 trả số tiền cọc 3.800.000.000 đồng, tiền lãi và phạt cọc. Bà T1 không đồng ý vì cho rằng đây là hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích để che đậy hợp đồng vay tài sản của ông T2 và bà T1. Hồ sơ vụ án thể hiện hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/3/2022 của ông T2, bà T1 với ông Q và Văn bản cam kết ngày 23/5/2023 giữa bà T1 và ông Q. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ này, ông Q xác định quan hệ giữa ông Q và bà T1 là quan hệ đặt cọc. Tuy nhiên, bà T1 không thừa nhận về quan hệ đặt cọc và xác định xác nhận có vay của ông Q số tiền 3.000.000.000 đồng bằng hình thức nhận chuyển khoản từ tháng 10/2022 (ông Q và bà V chuyển vào tài khoản của ông T2). Để đảm bảo cho số tiền vay, bà T1 đã ký cọc cho ông Q bốn thửa đất (trong đó có 2 thửa đất đang thế chấp cho V2 và đặt cọc cho bà T, đang tranh chấp trong vụ án này). Bởi lẽ vào năm 2022 giá trị tài sản là rất cao. Nhưng vì vay số tiền 3.000.000.000 đồng nên mới phải đảm bảo bằng hình thức đặt cọc. Nếu bán thực tế thì bốn thửa đất này sẽ có giá cao hơn rất nhiều. Hơn nữa, vào thời điểm đó, hai thửa đất số 2133 và 2134 đã thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng V2 với số tiền 4.800.000.000 đồng và nhận cọc bán cho bà T với giá mua bán của hai thửa đất là 5.550.000.000 đồng. Hơn nữa,

sau khi nhận tiền, ông T2 và bà T1 đã tiến hành trả nợ theo khả năng của mình. Tổng số nợ mà ông T2 đã trả khi còn sống là 1.887.000.000 đồng (bằng hình thức chuyển vào tài khoản ngân hàng) và số tiền bà T1 trả cho ông Q trong thời gian ông T2 còn sống là 470.000.000 đồng (bằng hình thức chuyển vào tài khoản ngân hàng của ông Nguyễn Minh Q). Sau khi ông T2 chết, do ông Q gây áp lực nên bà T1 đã ký giấy xác nhận và lập vi bằng. Do bà T1 không biết việc ông T2 đã chuyển tiền trả nợ và số nợ cụ thể thực tế còn bao nhiêu nên vẫn xác nhận với ông Q số tiền theo hợp đồng đặt cọc đã ký trước đó là 3,8 tỷ đồng. Nhiều văn bản đã ký nhưng thực tế hai bên chỉ xuất phát từ quan hệ vay tài sản từ tháng 10/2022 với số tiền vay thực tế 3.000.000.000 đồng.

[6.2] Xem xét tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thấy rằng: Thứ nhất, hợp đồng đặt cọc bốn thửa đất nhưng giá trị mua bán chỉ thỏa thuận với số tiền 4.000.000.000 đồng là quá thấp theo giá trị thị trường vào thời điểm giao kết. Bởi lẽ chỉ cần hai thửa đất số 2133 và thửa 2134, bị đơn đã thế chấp bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng V2 là 4.800.000.000 đồng. Đến ngày 04/11/2022 ông T2, bà T1 ký hợp đồng đặt cọc với bà T cũng đã thỏa thuận giá chuyển nhượng là 5.550.000.000 đồng. Trong khi đó, hợp đồng đặt cọc các bên ký kết chỉ thể hiện thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng 4 thửa đất mà chỉ thỏa thuận giá là 4.000.000.000 đồng là không phù hợp với giá thực tế tại địa phương. Thứ hai, sau khi ông T2 chết, bà T1 ký các văn bản xác nhận. Xét về pháp lý, về chủ thể ông T2 đã chết thì một mình bà T1 không thể chuyển nhượng cho ông Q, một mình bà T1 không có quyền định đoạt phần tài sản của ông T2, chưa kể đến là bà T1 và ông T2 đã ly hôn. Nếu giao dịch của các bên là giao dịch đặt cọc thì khi không tiếp tục hợp đồng đặt cọc sẽ xem xét trả cọc và phạt cọc hoặc mất cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Nhưng ông Q và bà T1 vẫn ký với nhau cam kết về việc chuyển nhượng hoặc trả tiền và thỏa thuận về lãi suất và trên thực tế ông Q đã nhận tiền từ bà T1 và cũng xác định số tiền chuyển vào ngày 30/6/2023 và ngày 31/7/2023 có một phần là tiền gốc và một phần là tiền lãi, trong đó có lần chuyển khoản bà T1 ghi nội dung trả gốc lãi nhưng ông Q không phản đối gì. Điều này chứng tỏ quan hệ giữa ông Q và bà T1, ông T2 là quan hệ vay tài sản. Hợp đồng đặt cọc giữa ông Q, ông T2, bà T1 chỉ nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ vay tài sản che đậy hợp đồng vay tài sản. Vì vậy, Tòa án xác định hợp đồng đặt cọc giữa ông Q, ông T2, bà T1 là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy giao dịch vay tài sản nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 và Điều 407 Bộ luật Dân sự.

[6.3] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì: *“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ngay từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. 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...”*. Xét thấy, hợp đồng đặt cọc giữa ông T2, bà T1 với ông Q bị vô hiệu do giả tạo, lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên. Số tiền giao nhận trong giao dịch giữa ông T2, bà T1 với ông Q là tiền vay tài sản. Vì vậy, khi hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu không làm phát sinh thiệt hại để buộc các bên phải có trách nhiệm bồi thường.

[6.4] Về quan hệ vay tài sản: Tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự quy định: “1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”. Vì vậy, để giải quyết vụ án triệt để, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Tòa án xem xét về nghĩa vụ trả tiền vay trong vụ án này.

[6.5] Bà T1 xác định nội dung hợp đồng đặt cọc thực tế là hợp đồng vay tài sản, thời hạn vay tương ứng với thời hạn hợp đồng đặt cọc là từ ngày 02/3/2022 đến ngày 02/3/2023, số tiền vay là số tiền đặt cọc nhưng bà T1 xác nhận số tiền vay thực tế là 3.000.000.000 đồng theo tổng số tiền mà ông Q và bà V đã chuyển khoản cho ông T2 (có sao kê). Căn cứ hợp đồng đặt cọc và các Văn bản cam kết bà T1 đã ký thấy rằng: Bà T1 xác định nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2022 là nội dung vay tài sản. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông T2, bà T1 xác nhận việc đặt cọc với số tiền là 3.800.000.000 đồng; đến ngày 23/5/2023 bà T1 tiếp tục xác nhận số tiền nhận cọc trong văn bản cam kết và Vi bằng với số tiền là 3.800.000.000 đồng. Xét thấy, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông T2, bà T1 đủ năng lực hành vi dân sự, thời điểm ký Văn bản xác nhận và Vi bằng thì bà T1 cũng có đủ năng lực hành vi dân sự. Nếu vào năm 2022, ông bà chỉ nhận được số tiền vay nợ 3.000.000.000 đồng thì không thể xác nhận nợ vào năm 2023 với số tiền 3.800.000.000 đồng. Trong khi đó bà T1 thừa nhận hợp đồng cọc thực chất là thể hiện nội dung của hợp đồng vay tài sản. Điều này chứng tỏ số tiền vay mà các bên thực hiện và ông T2, bà T1 đã nhận là 3.800.000.000 đồng. Do đó, ý kiến của bị đơn xác định số tiền vay là 3.000.000.000 đồng không có căn cứ chấp nhận.

[6.6] Từ thời điểm ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền, ông T2 bắt đầu chuyển tiền cho ông Q vào tài khoản ngân hàng của ông Q và bà V (là vợ của ông Q). Tuy không ghi nội dung nhưng xuất phát từ giao dịch chuyển tiền được thực hiện vào năm 2022, thời điểm ngay sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc (thực tế là vay tiền) thì ông Q đã nhận tiền từ ông T2 và bà T1 (thời điểm ông T2 còn sống) rất nhiều lần nhưng không có ý kiến phản hồi nào. Trước khi Tòa án xét xử đã tổng đạt cho ông Q và bà V Thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ đối với số tiền đã nhận qua tài khoản Ngân hàng nhưng không cung cấp. Do đó, bị đơn xác định toàn bộ số tiền ông T2 và bà T1 đã chuyển (trước khi ông T2 còn sống) là tiền gốc đã trả cho ông Q là có căn cứ chấp nhận.

[6.7] Tòa án xác định số tiền ông T2, bà T1 đã vay là 3.800.000.000 đồng. Số tiền ông T2 chuyển cho ông Q sau khi ký hợp đồng đặt cọc (từ ngày 02/3/2022 đến ngày 30/12/2022) là 1.887.000.000 đồng và số tiền bà T1 chuyển cho ông Q (ngày 01/11/2022, ngày 01/12/2022, ngày 04/02/2023) là 470.000.000 đồng được căn trừ vào tiền gốc. Do đó, số tiền gốc còn lại 1.443.000.000 đồng. Đồng thời, số tiền bà T1 chuyển cho ông Q sau khi ông T2 chết được trừ vào gốc và lãi chậm thanh toán 10%/năm; tiền lãi chậm thanh toán được tính từ ngày 03/3/2023 đến ngày Tòa án xét xử.

[6.8] Bà T1 đồng ý xác nhận số tiền đã trả cho ông Q là tiền trả nợ chung trong đó có tiền gốc và tiền lãi được tính giảm dần theo thời gian bà T1 thực hiện thanh toán từ ngày 03/3/2023 đến 02/11/2023, cụ thể:

Thời gian	Tiền gốc	Số tiền trả	Lãi suất	Cần trừ gốc
28/3/2023	1.443.000.000	50.000.000	11.976.900	38.023.100
29/4/2023	1.404.976.900	50.000.000	11.661.308	38.338.692
31/5/2023	1.366.638.208	50.000.000	11.343.097	38.656.903
30/6/2023	1.327.981.305	92.766.000	11.022.244	81.743.756
31/7/2023	1.246.237.549	102.187.000	10.343.771	91.843.229
31/8/2023	1.154.394.320	41.512.000	9.581.472	31.930.528
30/9/2023	1.122.463.792	41.512.000	9.316.449	32.195.551
31/10/2023	1.090.268.241	31.512.000	9.049.226	22.462.774
Gốc còn lại	1.067.805.467 đồng			

Sau khi cần trừ tiền lãi chậm thanh toán thì tiền gốc còn lại là: 1.067.805.467 đồng.

Xét thấy, sự tự nguyện của bà T1 không vi phạm pháp luật nên Tòa án chấp nhận. Như vậy, bên vay còn phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc là 1.067.805.467 đồng.

Tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trên số tiền gốc chưa trả là 1.067.805.467 đồng tính từ ngày 03/11/2023 đến ngày 28/8/2025 là 21 tháng 25 ngày, lãi suất áp dụng 10%/năm, tương ứng với số tiền 193.326.160 đồng. (Cụ thể: 186.118.485 đồng + 7.207.675 đồng = 193.326.160 đồng).

Do đó, tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi chậm thanh toán tính đến ngày Tòa án xét xử cần buộc bị đơn và những người có nghĩa vụ phải thanh toán cho nguyên đơn là 1.261.131.627 đồng (Cụ thể: 1.067.805.467 đồng + 193.326.160 đồng = 1.261.131.627 đồng).

[6.9] Thời điểm ký kết hợp đồng bà T1, ông T2 là vợ chồng nên Tòa án xác định số tiền cần thanh toán cho ông Q là nghĩa vụ chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Tuy nhiên, như phần nhận định ở trên, vào tháng 01/2023 vợ chồng ông T2, bà T1 đã ly hôn, tháng 02/2023 ông T2 chết. Vì vậy, nghĩa vụ trả nợ cho ông Q được xác định như sau: Bà T1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Q 1/2 tiền nợ tương ứng số tiền 630.565.814 đồng. Ông Đỗ Minh H3, bà Lê Thị Minh H4, hai cháu Đỗ Phạm Gia B và cháu Đỗ Phạm Bảo N (có bà Phạm Hiếu Thùy T1 làm người đại diện hợp pháp) có trách nhiệm thanh toán cho ông Q 1/2 tiền nợ tương ứng số tiền 630.565.813 đồng, tương ứng với di sản thừa kế của ông T2 để lại.

[7] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng V2, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Thu T, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Hiếu Thùy T1 và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Q.

[8] Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhận được đơn đề nghị xem xét khởi tố vụ án hình sự của ông Trần Văn S, là người đại diện hợp pháp của ông Q đề xem xét hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản đối với bà T1 trong các giao dịch liên quan đến các thửa đất số 2133 và 2134, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Xét thấy, tháng 11/2021 ông T2 và bà T1 sử dụng hai thửa đất này để thế chấp khoản vay của ông H3 và bà H4 tại Ngân hàng V2; đến ngày 04/11/2022, ông T2 và bà T1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng hai thửa đất này cho bà T. Việc ký hợp đồng thế chấp và đặt cọc là do các bên tự nguyện. Tài sản đang thế chấp không bị hạn chế quyền đặt cọc đối với chủ tài sản. Đối với hợp đồng đặt cọc với ông Q ký ngày 02/3/2022, như đã nhận định ở trên, Tòa án xác định đây là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo được quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 nhằm che giấu cho một giao dịch vay mượn số tiền 3.800.000.000 đồng. Vì vậy, không có sự việc cùng một thửa đất ông T2, bà T1 bán cho 02 người. Do đó, sự việc này là tranh chấp dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên Tòa án tiến hành thủ tục tố tụng và đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[9] Quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Minh Q là ông Trần Văn S đã nộp đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà T1 trả tiền lãi. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là sự tự nguyện của nguyên đơn nên chấp nhận.

[10] Chi phí tố tụng khác: Ngân hàng V2 đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 6.500.000 đồng nên ông H3, bà H4 phải có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng V2 số tiền này. Bà T1 đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản với số tiền 1.700.000 đồng nên bà T phải trả cho bà T1 số tiền này.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 26 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 124, 131, 137, 328, 407, 466, 468, 615 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào các Điều 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức Tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ Điều 26 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q1 đối với bà Lê Thị Minh H4 và ông Đỗ Minh H3 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1. Buộc bà Lê Thị Minh H4 và ông Đỗ Minh H3 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 tổng số tiền nợ tính đến ngày 28/8/2025 là: 7.360.218.463đ (bảy tỷ ba trăm sáu mươi triệu hai trăm mười tám nghìn bốn trăm sáu mươi ba đồng). Trong đó: Nợ gốc là 4.725.000.000đ (bốn tỷ bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng); nợ lãi trong hạn là 318.518.985đ (ba trăm mười tám triệu năm trăm mười tám nghìn chín trăm tám mươi lăm đồng); nợ lãi quá hạn là 2.316.699.478đ (hai tỷ ba trăm mười sáu triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm bảy mươi tám đồng).

1.2. Tiền lãi kể từ ngày 29/8/2025 trở đi được tiếp tục tính theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1714246.21 ngày 26/11/2021 được Ngân hàng TMCP Q1 với bà Lê Thị Minh H4 và ông Đỗ Minh H3 ký kết cho đến khi trả xong các khoản nợ.

1.3. Trường hợp bà Lê Thị Minh H4 và ông Đỗ Minh H3 không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Q1 được quyền tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2133, tờ bản đồ số 57, địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CH881513, số vào sổ cấp GCN: CH22281 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/11/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 18/03/2021 cho ông Đỗ Minh T2 và bà Phạm Hiếu Thùy T1. Và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2134, tờ bản đồ số 57, địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CH847212, số vào sổ cấp GCN: CH21241 do UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/7/2017, cập nhật chuyển nhượng ngày 16/3/2021 cho ông Đỗ Minh T2 và bà Phạm Hiếu Thùy T1. Và toàn bộ tài sản gắn liền với hai thửa đất là Nhà xưởng. Bà Phạm Hiếu Thùy T1, bà Lê Thị Minh H4, ông Đỗ Minh H3, hai cháu Đỗ Phạm Gia B và cháu Đỗ Phạm Bảo N (có bà Phạm Hiếu Thùy T1 làm người đại diện) phải thực hiện bàn giao toàn bộ tài sản thế chấp để phát mại tài sản thi hành án theo quy định.

1.4. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì bà Lê Thị Minh H4, ông Đỗ Minh H3 phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q1.

2. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc theo “hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 04/11/2022 giữa bà Phạm Hiếu Thùy T1 với bà Đặng Thị Thu T.

2.1. Buộc bà Phạm Hiếu Thùy T1 phải thanh toán cho bà Đặng Thị Thu T và ông Dương Anh T3 số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

2.2. Buộc các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đỗ Minh T2 gồm ông Đỗ Minh H3, bà Lê Thị Thu H8, hai cháu Đỗ Phạm Gia B và cháu Đỗ Phạm Bảo N (có bà Phạm Hiếu Thùy T1 làm người đại diện) thực hiện nghĩa vụ do ông Đỗ Minh T2 chết để lại là thanh toán cho bà Đặng Thị Thu T và ông Dương Anh T3 số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) trong phạm vi di sản do ông Đỗ Minh T2 để lại.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Hiếu Thùy T1 đối với bà Đặng Thị Thu T về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại.

3.1. Buộc bà Đặng Thị Thu T và ông Dương Anh T3 phải thanh toán lại giá trị tài sản và bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà Phạm Hiếu Thùy T1 và các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đỗ Minh T2 gồm ông Đỗ Minh H3, bà Lê Thị Thu H8, hai cháu Đỗ Phạm Gia B và cháu Đỗ Phạm Bảo N (có bà Phạm Hiếu Thùy T1 làm người đại diện) tổng số tiền 254.956.645đ (hai trăm năm mươi bốn triệu chín trăm năm mươi sáu nghìn sáu trăm bốn mươi lăm đồng). Trong đó: 01 cái Camera IP 2.0 KBVISION 07 mắt có giá trị 7.155.170 đồng; 02 bộ M1 treo tường 1.5 HP inveter có giá trị 7.000.000 đồng; 05 Bộ máy lạnh điều hòa không khí âm trần SHP có giá trị 94.220.800 đồng; 01 Tủ điện phân phối TPP và hệ thống đường dây điện từ đồng hồ vào nhà xưởng có giá trị 146.580.675 đồng (Tủ điện phân phối TPP: 91.305.517 đồng và hệ thống đường dây điện từ đồng hồ vào nhà xưởng 55.275.158 đồng).

+ Buộc bà Đặng Thị Thu T và ông Dương Anh T3 phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà Phạm Hiếu Thùy T1 số tiền 127.478.322đ (một trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi tám nghìn ba trăm hai mươi hai đồng).

+ Buộc bà Đặng Thị Thu T và ông Dương Anh T3 phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đỗ Minh T2 bao gồm ông Đỗ Minh H3, bà Lê Thị Thu H8, hai cháu Đỗ Phạm Gia B và cháu Đỗ Phạm Bảo N (có bà Phạm Hiếu Thùy T1 làm người đại diện) thực hiện nghĩa vụ do ông Đỗ Minh T2 chết để lại số tiền 127.478.322đ (một trăm hai mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi tám nghìn ba trăm hai mươi hai đồng).

3.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Hiếu Thùy T1 về việc yêu cầu bà Đặng Thị Thu T phải bồi thường tiền sử dụng nhà xưởng là 125.000.000đ (một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

4. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông Đỗ Minh T2, bà Phạm Hiếu Thùy T1 với ông Nguyễn Minh Q ngày 02/3/2022 bị vô hiệu.

4.1. Buộc bà Phạm Hiếu Thùy T1 phải trả cho ông Nguyễn Minh Q số tiền 630.565.814đ (sáu trăm ba mươi triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn tám trăm mười bốn đồng).

4.2. Buộc các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đỗ Minh T2 là ông Đỗ Minh H3, bà Lê Thị Minh H4, hai cháu Đỗ Phạm Gia B và cháu Đỗ Phạm Bảo N (có bà Phạm Hiếu Thùy T1 làm người đại diện hợp pháp) phải trả cho ông Nguyễn Minh Q số tiền 630.565.813đ (sáu trăm ba mươi triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn tám trăm mười ba đồng), tương ứng với di sản thừa kế của ông T2 để lại.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Q đối với bà Phạm Hiếu Thùy T1 về việc yêu cầu trả tiền lãi.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Bà Lê Thị Minh H4 và ông Đỗ Minh H3 phải nộp số tiền án phí tranh chấp hợp đồng tín dụng là 115.360.218đ (một trăm mười lăm triệu ba trăm sáu mươi nghìn hai trăm mười tám đồng).

6.2. Bà Phạm Hiếu Thùy T1 phải nộp số tiền án phí 50.472.632đ (năm mươi triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm ba mươi hai đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.561.000 đồng theo Biên lai thu số 0001899 ngày 11/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Phạm Hiếu Thùy T1 còn phải nộp 38.911.632đ (ba mươi tám triệu chín trăm mười một nghìn sáu trăm ba mươi hai đồng).

6.3. Ông Đỗ Minh H3, bà Lê Thị Minh H4, hai cháu Đỗ Phạm Gia B và cháu Đỗ Phạm Bảo N (có bà Phạm Hiếu Thùy T1 làm người đại diện hợp pháp) phải nộp 44.222.632đ (bốn mươi bốn triệu hai trăm hai mươi hai nghìn sáu trăm ba mươi hai đồng).

6.4. Ông Nguyễn Minh Q phải nộp 112.623.458đ (một trăm mười hai triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi tám đồng). (Trong đó có 300.000 đồng án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu và 112.323.458 đồng án phí có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.832.742đ (năm mươi sáu triệu tám trăm ba mươi hai nghìn bảy trăm bốn mươi hai đồng) theo Biên lai số 0001613 ngày 27/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Nguyễn Minh Q còn phải nộp 55.790.716đ (năm mươi lăm triệu bảy trăm chín mươi nghìn bảy trăm mười sáu đồng).

6.5. Bà Đặng Thị Thu T và ông Dương Anh T3 phải nộp số tiền: 12.747.832đ (mười hai triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn tám trăm ba mươi hai đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.300.000đ (mười bốn triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0001233 ngày 15/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh). Trả lại cho bà Đặng Thị Thu T số tiền tạm ứng án phí còn lại là 1.552.168đ (một triệu năm trăm năm mươi hai nghìn một trăm sáu mươi tám đồng).

6.6. Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 56.653.000đ (năm mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên

lai thu tiền số 0010522 ngày 06 tháng 12 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6, tỉnh Đồng Nai).

7. Chi phí tố tụng khác: Bà Lê Thị Minh H4 và ông Đỗ Minh H3 phải trả cho Ngân hàng TMCP Q1 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 6.500.000đ (sáu triệu năm trăm nghìn đồng). Bà Đặng Thị Thu T phải trả lại cho bà Phạm Hiếu Thùy T1 số tiền 1.700.000đ (một triệu bảy trăm đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

8. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 16, TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 16, TP.HCM;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Chu Thị Vân