

Bản án: 390/2023/DS-PT

Ngày 26 – 6 – 2023

V/v: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà
ở, quyền sử dụng đất ở và tranh chấp
hợp đồng tín dụng”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1287/2022/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1423/2023/QĐPT ngày 7 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn V (có mặt);

Địa chỉ: 4 B, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn V1 (có mặt);

Địa chỉ: số C đường số E, khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Lương T (vắng mặt);

2.2 Bà Ôn Tuệ P (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 7 A, Phường F, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông T và bà P: Ông Trịnh Hồng M. Địa chỉ: số H Đường B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1 Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: số D đường A, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Quang Huy Q – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Quận H (có đơn xin vắng mặt).

3.2 Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt);

Địa chỉ: 9 đường Q, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ngân hàng TMCP N1;

Địa chỉ: 2 C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Quốc T1 và ông Hoàng Gia Trung H; Địa chỉ: A A, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.4 Bà Lê Thị L (có mặt);

Địa chỉ: 4 B, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn V1 (có mặt);

Địa chỉ: C đường số E, khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Các ông (bà) Trần Thanh T2, Trần Thị Thanh T3, Trần Thị Hồng X, Lê Thị Phụng H1 (có mặt);

Cùng địa chỉ: số D đường B, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Bà Dương Ngọc P1 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

4. Người kháng cáo: Bị đơn – ông Lương T, bà Ôn Tuệ P có người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Hồng M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – ông Trần Văn V có ông Phạm Văn V1 đại diện theo ủy quyền có mặt trình bày:

Căn nhà số D, B, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sở hữu của cả hai vợ chồng ông Trần Văn V và bà Lê Thị L. Nguồn gốc quyền sử dụng đất do cha mẹ ông V để lại, nên trên giấy tờ, chỉ có một mình ông V là người đứng tên. Trên đất có căn nhà lá, cột gỗ. Căn nhà hiện nay hai vợ chồng ông V, bà L bỏ tiền ra xây dựng lại năm 2009. Từ trước đến nay cả gia

đình ông V, bà L cùng với các con sinh sống tại đây, không cho ai thuê mượn và cũng không mua bán, chuyển nhượng cho bất kỳ ai.

Năm 2008, bà L có vay của bà Dương Ngọc P1 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Hai bên có lập Hợp đồng mượn tiền, nhưng bên cho vay đứng tên là bà Mai Thị H2, không phải tên P1, sau này khi P1 bị công an bắt, vợ chồng ông V mới biết bà H2 là một người khác, không phải tên P1. Hợp đồng mượn tiền ghi ngày 24/12/2008, bà L nhận trước 10.000.000 đồng, đến ngày 24/01/2009 bà H2 (P1) sẽ giao đủ phần còn lại. Tuy nhiên, trên thực tế bà P1 không đưa trước đồng nào và nói rằng do số tiền lớn nên phải ra công chứng ký hợp đồng vay mượn mới giao đủ.

Ngày 05/01/2009, bà P1 đã lừa dối vợ chồng ông V, bà L ra Phòng C, ký Hợp đồng mượn tiền, nhưng thực chất là ký kết Hợp đồng mua bán căn nhà số D, B, Phường E, Quận H, sang tên cho ông Lương T mà mãi tới nhiều tháng sau, khi bà P1 bị bắt vợ chồng ông V mới biết việc này, nên nộp đơn tố cáo, nhưng không được giải quyết. Thời điểm ký hợp đồng, tại Phòng C chỉ có mặt hai vợ chồng ông V, bà L cùng với bà P1. Bà P1 không cho bà L vào phòng, mà bắt ngồi chờ ở bên ngoài. Sau đó, bà P1 đưa cho ông V đọc Hợp đồng mượn tiền, thấy nội dung đầy đủ như hai bên đã thỏa thuận (giấy này hai bên đã ký trước ở nhà), nên ông V chỉ việc lãn tay. Vừa lãn tay xong bà P1 đưa thêm một xấp giấy tờ đã soạn sẵn, bên trên là Hợp đồng mượn tiền, yêu cầu ông V ký vào từng trang, ghi đã đọc và đồng ý. Khi ký, bà P1 chỉ dờ lên một chút phía dưới của từng trang, chỉ cho ông V chỗ ký tên và luôn miệng hỏi thúc ông V ký nhanh.

Ông V, bà L không biết ông Lương T, bà Ôn Tuệ P là ai và hai vợ chồng ông này cũng không có mặt tại thời điểm công chứng. Sau khi bà P1 bị bắt khoảng 02 tháng, ông Lương T có hẹn vợ chồng ông V, bà L ra quán cafe nói chuyện và thừa nhận ông T chỉ đứng tên dùm. Vợ chồng ông V, bà L khẳng định, không biết gì về việc ký hợp đồng mua bán nhà ở với ông Lương T, Công chứng viên không đưa cho vợ chồng ông đọc hay đọc lại cho vợ chồng ông V nghe nội dung của hợp đồng. Sau khi ký công chứng, bà P1 đưa cho vợ chồng ông V 10.000.000 đồng và kêu về trước, bà P1 ở lại đóng dấu sẽ mang giấy tờ về sau. Hơn một tháng sau (vợ chồng ông V không nhớ ngày chính xác), bà P1 giao tiếp cho vợ chồng ông 80.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng bà P1 cầm trừ vào tiền lãi ông V, bà L phải trả.

Vợ chồng ông V đã nhiều lần yêu cầu bà P1 đưa lại Hợp đồng mượn tiền đã được công chứng, nhưng bà P1 chỉ đưa ra bản giấy tay hai bên đã ký và nói rằng phải giữ toàn bộ hồ sơ bản chính để làm tin. Mặc dù, ông V, bà L có nghi ngờ về những dấu hiệu bất thường của bà P1, nhưng bà P1 luôn trấn an. Ngoài ra, việc vợ chồng ông V, bà L biết đến bà P1 là thông qua ông L1 - cán bộ quản lý đô thị Phường E, Quận H, người này đã giới thiệu vợ chồng ông V đến vay tiền của bà P1. Ông L1 luôn khẳng định bà P1 là người đáng hoàng, tử tế, làm ăn lương thiện, cho vay hàng trăm tỷ đồng, món nợ của ông V, bà L quá nhỏ nên đừng lo lắng.

Sau khi giao cho vợ chồng ông V 90.000.000 đồng và trừ lại 10.000.000 đồng tiền lãi, bà P1 luôn có ý lẩn tránh vợ chồng ông V. Qua tìm hiểu thông tin, vợ chồng ông V mới được biết ông Lương T đã cấu kết với bà P1 để lừa dối họ ký hợp đồng mua bán nhà và ông Lương T đã đem thế chấp căn nhà của ông V, bà P1 cho Ngân hàng N1 để vay 350.000.000 đồng đưa cho bà P1, nhưng không trả lãi và vốn gốc. Ngân hàng đã kiện ông Lương T đòi nợ. Khi biết được vụ án lừa đảo vợ chồng ông V đã nộp đơn tố cáo hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của P1 đến cơ quan cảnh sát điều tra, Công an Thành phố H. Trong quá trình cơ quan cảnh sát điều tra, Công an Thành phố H thụ lý, giải quyết vụ án lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà P1 đối với những người khác, cơ quan cảnh sát điều tra, Công an Thành phố H đã yêu cầu vợ chồng ông V phải giao nộp lại 100.000.000 đồng đã vay của bà P1 vào tài khoản của cơ quan điều tra, để được xem xét giải quyết việc trả lại nhà, nhưng không xem xét giải quyết, do vướng mắc đến bản án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Việc ông Lương T cấu kết với bà Dương Ngọc P1 lừa dối gia đình vợ chồng ông V, bà L bán căn nhà số D, B, Phường E, Quận H là bất hợp pháp. Nay, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 000311/HĐ-MBN được lập ngày 05/01/2009 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh; T4 hủy bỏ cập nhật đăng ký biến động quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 02242/2004 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 24/02/2004; Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số 04.09.00031/HĐTCBĐS-NHNA ngày 13/02/2009, số công chứng 004445, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C vì vô hiệu.

Bị đơn – ông Lương T và bà Ôn Tuệ P có ông Trịnh Hồng M đại diện theo ủy quyền có mặt trình bày:

Phía bị đơn cho rằng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 000311/HĐ-MBN được lập ngày 05/01/2009 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng theo quy định pháp luật, nên theo quy định pháp luật thì ông T và bà P là chủ sở hữu căn nhà 4 B, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, mặc dù ông T được bà P1 chỉ định đứng tên, sau khi ký Hợp đồng mua bán trên thì thực tế căn nhà 4 B, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh vẫn do nguyên đơn đang ở. Đồng thời, khi ông T và bà P đứng tên trên hợp đồng vay với ngân hàng N1, thì số tiền vay ông T và bà P cũng không được nhận. Phía bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ cho ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP N1 có ông Hoàng Trọng T5, ông Lưu Thanh N và ông Hoàng Gia Trung H đại diện theo ủy quyền có mặt thống nhất trình bày:

Ngày 13/02/2009, Ngân hàng TMCP N1 có cho ông Lương T và bà Ôn Tuệ P vay số tiền 350.000.000 đồng, đã ký kết Hợp đồng tín dụng số:

04.09.00031/HĐTDTL-NHNA; hạn cuối trả ngày 13/02/2010; Hợp đồng thế chấp tài sản số 04.09.00031/HĐTCBĐS-NHNA ngày 13/02/2009, số công chứng 004445, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C; Đăng ký thế chấp ngày 13/02/2009 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng T8, cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng);
- Thời hạn vay: 12 tháng
- Lãi suất quy định theo khế ước nhận nợ
- Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: số D B, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 02242/2004 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 24/02/2004.

Dư nợ của khoản vay tạm tính đến ngày 08/8/2022, trong đó: Nợ gốc: 350.000.000 đồng, L2: 9.391.667 đồng, P2 quá hạn lãi: 43.104.585 đồng và P2 quá hạn vốn: 698.096.875 đồng, tổng cộng: 1.100.593.127 đồng.

Trong thời gian thực hiện nghĩa vụ trả nợ ông Lương T và bà Ôn Tuệ P đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để ông Lương T và bà Ôn Tuệ P trả nợ, nhưng ông Lương T và bà Ôn Tuệ P vẫn không thực hiện.

Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, kế hoạch trả nợ với Ngân hàng TMCP N1 của ông Lương T và bà Ôn Tuệ P đã vi phạm các điều khoản cam kết trong hợp đồng tín dụng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP N1. Chính vì những lý do trên, Ngân hàng TMCP N1 kính đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các yêu cầu đối với Ngân hàng TMCP N1 như sau:

Tuyên buộc ông Lương T và bà Ôn Tuệ P có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP N1 toàn bộ số nợ gốc và lãi vay theo các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký, tạm tính đến ngày 08/8/2022, trong đó: Nợ gốc: 350.000.000 đồng, L2: 9.391.667 đồng, P2 lãi quá hạn: 43.104.585 đồng và P2 quá hạn vốn: 698.096.875 đồng, tổng cộng: 1.100.593.127 đồng.

Trong thời gian chưa thanh toán nợ, ông Lương T và bà Ôn Tuệ P vẫn phải chịu lãi suất quá hạn, lãi phạt theo quy định tại hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông Lương T và bà Ôn Tuệ P vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đã ký, thì Ngân hàng TMCP N1 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm đã nêu rõ trong phần nội dung tranh chấp, để thu hồi nợ theo đúng quy định trong hợp đồng thế chấp tài sản cũng như quy định của pháp luật. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, Ngân hàng TMCP N1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi

các tài sản khác của ông Lương T và bà Ôn Tuệ P đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

2. Các ông (bà) Trần Thanh T2, Trần Thị Thanh T3, Trần Thị Hồng X, Lê Thị Phượng H1 cùng thống nhất ý kiến:

Các ông (bà) là con ruột của ông Trần Văn V, bà Lê Thị L. Từ bé ông (bà) đã sinh sống tại căn nhà ở địa chỉ số D B, Phường E, Quận H cùng với cha mẹ, không có nơi cư trú nào khác. Căn nhà trên thuộc quyền sở hữu của cha mẹ ông (bà), do cha mẹ bỏ tiền ra xây dựng, sửa chữa lại từ năm 2009. Từ trước đến nay cả gia đình sử dụng để sinh sống ổn định, không cho ai thuê mượn và cũng không mua bán, chuyển nhượng cho bất kỳ ai.

Trước đây, ông (bà) biết cha mẹ mình đã vay tiền của bà Dương Ngọc P1 để sửa nhà, nhưng sau đó bà Dương Ngọc P1 đã cấu kết với ông Lương Trung thực hiện nhiều hành vi gian dối, lừa dối cha mẹ ông (bà) để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà trái pháp luật, mục đích để chiếm đoạt căn nhà 4 B, Phường E, Quận H. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Lương T còn sử dụng căn nhà trên thế chấp tại ngân hàng N để lấy tiền tiêu xài cá nhân. Hiện nay Ngân hàng N1 đang khởi kiện, yêu cầu phát mãi căn nhà của gia đình ông (bà) để thanh toán nợ cho ông Lương T; điều bất thường là gia đình ông (bà) đã sinh sống ở đây từ lâu nhưng chưa từng nhận bất kỳ thông báo từ Ngân hàng N1 về việc căn nhà bị thế chấp, Ngân hàng N1 cũng chưa từng đến nhà của gia đình ông (bà) để kiểm tra hiện trạng, kiểm tra những ai đang thực tế sinh sống tại đây, có phát sinh tranh chấp gì không hay tiến hành thẩm định giá căn nhà, mà đã tự ý lập hồ sơ thế chấp để ông T vay vốn. Đây rõ ràng là hành vi không minh bạch, có dấu hiệu cấu kết với nhau vi phạm quy định pháp luật, chiếm đoạt tài sản của người khác.

Ông (bà) thống nhất với quan điểm trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Trần Văn V. Hành vi của bà Dương Ngọc P1, ông Lương T và Ngân hàng N1 là gian dối, vi phạm quy định pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của gia đình ông. Do đó, ông (bà) đề nghị Tòa án xem xét giải quyết trả lại quyền sở hữu nhà, đất trên cho nguyên đơn theo đúng quy định pháp luật.

3. Phòng C có bà Phan Thị Mai T6 đại diện theo ủy quyền ý kiến:

Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: 4 B, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 000311, quyển số 01 ngày 05/01/2009, Phòng C xin có ý kiến như sau:

Vào thời điểm công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên số công chứng 000311, quyển số 01 ngày 05/01/2009 giữa bên bán là ông Trần Văn V và bên mua là ông Lương T, Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định pháp luật có liên quan.

Căn cứ trên cơ sở tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng hợp đồng nêu trên.

Do hồ sơ lưu trữ thể hiện rõ việc công chứng hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng, nên Phòng công chứng số 2 Thành phố C không có ý kiến gì thêm. Trường hợp phát sinh tình tiết mới đề nghị Quý Toà giải quyết theo quy định của pháp luật. Phòng C xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

4. Ủy ban nhân dân Quận H4 có ông Nguyễn Hồng L3 đại diện theo ủy quyền ý kiến: Nhà, đất số D đường B Phường E Quận H được Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 02242/2004 ngày 24/02/2004 cho ông (bà) Nguyễn Quốc T7 - Ngô Thị B, thuộc thửa đất 17 tờ bản đồ 58, Phường E Quận H, với diện tích công nhận là 67,3m².

Năm 2007, ông (bà) Nguyễn Quốc T7 - Ngô Thị B có lập hợp đồng tặng cho nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số D Bông S Phường E Quận H cho ông Trần Văn V, theo hợp đồng công chứng số 2931/HĐ-TC ngày 05/11/2007 do Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và đã được Ủy ban nhân dân Quận H4 cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu trên giấy chứng nhận ngày 23/11/2007.

Năm 2009, ông Trần Văn V có lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số D B, Phường E, Quận H cho ông Lương T, theo hợp đồng công chứng số 000311/HĐ-MBN ngày 05/01/2009 do Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và đã được Ủy ban nhân dân Quận H4 cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu cho ông (bà) L – Ôn Tuệ Phân là chủ sở hữu, sử dụng trên giấy chứng nhận ngày 22/01/2009.

Như vậy, việc cấp và cập nhật biến động đối với nhà, đất số D đường B, Phường E, Quận H là đúng theo trình tự thủ tục quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ tính pháp lý giữa các bên để xét xử theo quy định. Ủy ban nhân dân Quận H4 xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

5. Bà Lê Thị L có ông Phạm Văn V1 đại diện theo ủy quyền thống nhất với trình bày của phía nguyên đơn.

6. Bà Dương Ngọc P1 ý kiến trong Đơn xin giải quyết vắng mặt và Biên bản ghi lời khai ngày 29/7/2015: Việc vay mượn tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số D, B, Phường E, Quận H bà chỉ là người giới thiệu, không tham gia và cũng không trả tiền công 5.000.000 đồng cho ông T, giữa ông T và ông V ký mua bán với nhau qua hình thức cho vay chứ không có mua bán nhà. Bà không có yêu cầu gì về số tiền 100.000.000 đồng. Đối với vụ án tranh chấp, bà không có yêu cầu gì và xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1287/2022/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm

2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, 42, 264, 267, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, 123, 124, 127, 320, 131, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000311/HĐ-MBN ngày 05/01/2009 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Văn V và ông Lương T do vô hiệu.

Căn cứ Bản án, ông V liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền điều chỉnh lại phần cập nhật trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 02242/2004 do Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/02/2004.

1.2 Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số 04.09.00031/HĐTCBĐS-NHNA ngày 13/02/2009, số công chứng 004445, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Ngân hàng TMCP N1 và ông Lương T – bà Ôn Tuệ P do vô hiệu.

Ngân hàng TMCP N1 có trách nhiệm giao trả toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến nhà đất số D B, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 02242/2004 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 24/02/2004 và Các giấy tờ khác liên quan đến tài sản thế chấp tại mục 1.3 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp tài sản số 04.09.00031/HĐTCBĐS-NHNA ngày 13/02/2009, số công chứng 004445, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C) cho ông Lương T – bà Ôn Tuệ P. Ông Lương T – bà Ôn Tuệ P có trách nhiệm giao trả lại cho ông Trần Văn V toàn bộ giấy tờ nêu trên cho ông Trần Văn V.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N1.

Buộc ông Lương T – bà Ôn Tuệ P có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP N1 số tiền nợ gốc 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng), lãi trong hạn 9.391.667 đồng (Chín triệu ba trăm chín mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng), lãi quá hạn 698.096.875 đồng (Sáu trăm chín mươi tám triệu không trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng), tổng cộng 1.057.488.542 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi

tám nghìn năm trăm bốn mươi hai đồng), ông Lương T đã nộp cho cơ quan điều tra 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) và Cơ quan điều tra đã ra Quyết định xử lý vật chứng số 255-16 ngày 20/9/2011 và số 255C-16 ngày 01/11/2011 trả cho Ngân hàng TMCP N1 – chi nhánh B1, do đó ông Lương T và bà Ôn Tuệ P còn phải trả cho Ngân hàng TMCP N1 là 1.052.488.542 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi hai triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn năm trăm bốn mươi hai đồng).

Bác yêu cầu của Ngân hàng TMCP N1 đối với số tiền lãi phạt 43.104.585 đồng (Bốn mươi ba triệu một trăm lẻ bốn nghìn năm trăm tám mươi lăm đồng) và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nhà đất số D B, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Lương T – bà Ôn Tuệ P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 04.09.00031/HĐTDTL-NHNA ngày 13/02/2009.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 23/8/2022, bị đơn – ông Lương T, bà Ôn Tuệ P có người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Hồng M kháng cáo yêu sửa bản án sơ thẩm và không công nhận yêu cầu của nguyên đơn, với lý do: bị đơn nhận thấy bên nguyên đơn không cung cấp được bản chính hợp đồng mà theo nhận định của tòa án là giao dịch bị che giấu. Ngoài ra, hợp đồng cho vay do nguyên đơn ký với ai đó khác chứ không ký với bị đơn. Bên cạnh đó không xác định mối liên hệ liên quan giữa bên mua và bên bán trong giao dịch bị che giấu mà tòa nhắc đến. Và không chứng minh được hợp đồng mua bán có mục đích đảm bảo cho hợp đồng vay mà nguyên đơn cho là bị che giấu.

Ngày 24/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP N1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm vì bản án sơ thẩm đã có sai lầm nghiêm trọng trong thủ tục tố tụng và việc áp dụng pháp luật; vi phạm việc xác định chứng cứ để làm rõ bản chất vụ án. Đồng thời, chưa làm rõ và xác định trách nhiệm do vi phạm của các bên liên quan dẫn đến giải quyết vụ án không phù hợp với tình tiết khách quan, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của N2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Lương T, bà Ôn Tuệ P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo vì cho rằng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000311/HĐ-MBN ngày 05/01/2009 được ký kết giữa ông Trần Văn V và ông Lương T tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Sau đó đã được Ủy ban nhân dân Quận H4 cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu cho ông (bà) L – Ôn Tuệ Phân là chủ sở hữu, sử dụng trên giấy chứng nhận ngày 22/01/2009. Vì thế đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N1 cho rằng ngày 13/02/2009, Ngân hàng TMCP N1 có cho ông Lương T và bà Ôn Tuệ P vay số tiền 350.000.000 đồng, đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: 04.09.00031/HĐTDTL-NHNA; hạn cuối trả ngày 13/02/2010; Hợp đồng thế chấp tài sản số 04.09.00031/HĐTCBĐS-NHNA ngày 13/02/2009, số công chứng 004445, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C; Đăng ký thế chấp ngày 13/02/2009 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng T8. Các hợp đồng nêu trên đều hợp pháp, đúng quy định nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng ký kết. Ngoài ra nếu như cho rằng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000311/HĐ-MBN ngày 05/01/2009 được ký kết giữa ông Trần Văn V và ông Lương T vô hiệu thì Ngân hàng N1 là người thứ 3 ngay tình. Vì thế đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng N1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng thực chất giữa ông Trần Văn V và ông Lương T không ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào. Việc tồn tại Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000311/HĐ-MBN ngày 05/01/2009 là do bị lừa dối và giả tạo nên vô hiệu. Vì thế đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn cũng như của Ngân hàng N1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N1, là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn ông Lương T, bà Ôn Tuệ P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP N1, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Lương T, bà Ôn Tuệ P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP N1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Đơn kháng cáo của ông Lương T, bà Ôn Tuệ P và Ngân hàng TMCP N1 đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong thời hạn luật định nên là kháng cáo hợp lệ.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật, thời hiệu và quyền giải quyết vụ án.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo và hủy cập nhật đăng ký biến động quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 02242/2004 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 24/02/2004;

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng tín dụng số: 04.09.00031/HĐTDTL-NHNA và Hợp đồng thế chấp tài sản số 04.09.00031/HĐTCBĐS-NHNA ngày 13/02/2009, số công chứng 004445, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C; Đăng ký thế chấp ngày 13/02/2009 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng T8.

Do đó, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tranh chấp hợp đồng tín dụng. Các tranh chấp nêu trên còn thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp tỉnh là đúng quy định tại các Điều 26; Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Phòng C, Ủy ban nhân dân Quận H4, các ông (bà) Trần Thanh T2, Trần Thị Thanh T3, Trần Thị Hồng X, Lê Thị Phụng H1, Dương Ngọc P1 có đơn xin vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và Ngân hàng TMCP N1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với kháng cáo của bị đơn:

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định: Bà Lê Thị L và ông Trần Văn V vay của bà Dương Ngọc P1 100.000.000 đồng, hai bên có làm Hợp đồng đứng tên bên cho vay là bà Mai Thị H2, thế chấp giấy tờ nhà số D B, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (sau này khi công an bắt, ông V mới biết bà P1 không phải là bà H2). Tuy nhiên ngày 05/01/2009, tại Phòng C bà P1 đã lừa dối ông V nói là ký hợp đồng vay tiền, nhưng thực tế lại là ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà số D B, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các chứng cứ nêu trên phù hợp với lời khai của ông Lương T thể hiện qua Bản tự khai ngày 26/02/2020, 14/12/2017 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ

Chí Minh; Bản tự khai ngày 31/12/2013 tại Tòa án nhân dân Quận 8, khẳng định: Tôi chỉ là người nhận tiền dịch vụ của bà P1 để ra công chứng làm thủ tục mua bán nhà, cũng như đứng tên thế chấp cho Ngân hàng TMCP N1, tôi đồng ý làm thủ tục sang tên lại căn nhà cho nguyên đơn. Ngày 13/02/2009, chị P1 kêu vợ chồng lên Ngân hàng N1 ký hợp đồng vay tiền, xong thủ tục chị P1 bồi dưỡng 5.000.000 đồng, toàn bộ số tiền vay chị P1 giữ.

Bà Mai Lê Thị H3 tại Biên bản lời khai ngày 25/01/2018 cũng khẳng định: Bà không cho ông V vay tiền, chính bà P1 là người giả mạo chữ ký và ghi tên là Mai Thị H3 trong hợp đồng mượn tiền của ông V. Bà không có liên quan gì đến quan hệ giao dịch giữa ông V và bà P1.

Bà Dương Ngọc P1 trong Đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 29/7/2015 ghi rõ: giữa ông T và ông V ra công chứng ký mua bán với nhau qua hình thức cho vay chứ không có mua bán nhà. Còn tại Biên bản ghi lời khai ngày 29/7/2015 thể hiện bà không trực tiếp cho ông V vay tiền mà giới thiệu bà H3 cho ông V vay tiền, bà không có yêu cầu gì về số tiền 100.000.000 đồng.

Đồng thời tại Thông báo số 2895/TB-PC46(Đ8) ngày 26/9/2012 và Công văn số 1622/CV-PC46 ngày 13/7/2011 của Cơ quan cảnh sát điều tra gửi Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao về việc đề nghị Giám đốc thẩm đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1168/2010/KDTM-ST ngày 11/8/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khẳng định: ông Trần Văn V có mượn của bà Dương Ngọc P1 100.000.000 đồng. Bà P1 đứng tên giả là Mai Thị H3 để ký hợp đồng, ông V thế chấp giấy tờ nhà số D B, Phường E, Quận H cho bà P1. Bà P1 nhờ ông Lương T đến Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên dùm để ký hợp đồng mua bán nhà. Thực chất ông Lương T không có mua bán căn nhà 4 B, Phường E, Quận H của ông Trần Văn V. Việc ký kết hợp đồng mua bán chỉ là hình thức giả tạo để che giấu quan hệ vay tiền giữa bà P1 và ông V. Hiện nay gia đình ông V vẫn đang sử dụng nhà, ông Lương T thừa nhận không nhận nhà vì không có việc mua bán. Sau đó đã có Quyết định Giám đốc thẩm số 29/2014/KDTM-GĐT hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1168/2010/KDTM-ST ngày 11/8/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giao Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do đó Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000311/HĐ-MBN ngày 05/01/2009 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh đã bị vô hiệu theo các Điều 123, 124 Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP N1:

[2.2.1] Đối với hợp đồng tín dụng:

Xét Hợp đồng tín dụng số: 04.09.00031/HĐTDTL-NHNA ngày 13/02/2009 giữa ông Lương T và vợ là bà Ôn Tuệ P ký kết với Ngân hàng

TMCP N1 là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định pháp luật. Do đó ông T bà P phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng với Ngân hàng TMCP N1.

Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ngân hàng buộc bị đơn phải trả nợ gốc là 350.000.000 đồng, lãi trong hạn là 9.391.667 đồng, lãi quá hạn là 698.096.875 đồng, nhưng không chấp nhận số tiền 43.104.585 đồng phạt quá hạn lãi không được chấp nhận là đúng hướng dẫn tại Điều 8; khoản 1, khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[2.2.2] Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 04.09.00031/HĐTCBĐS-NHNA ngày 13/02/2009, số công chứng 004445, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C:

Như đã phân tích ở mục [2.1] thì do ông Lương T không phải là người mua nhà số D B, Phường E, Quận H của ông Trần Văn V, nên ông Lương T - bà Ôn Tuệ P không phải là chủ sở hữu của căn nhà này. Tại thời điểm cho vay, thế chấp, Ngân hàng TMCP N1 không thực hiện theo đúng quy định về thẩm định tài sản thế chấp nên không biết được ai là người đang sử dụng, ai là chủ sở hữu thực sự cũng như hiện trạng của căn nhà. Ngoài ra do Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000311/HĐ-MBN ngày 05/01/2009 giữa ông V và ông T bị vô hiệu nên Hợp đồng thế chấp tài sản số 04.09.00031/HĐTCBĐS-NHNA ngày 13/02/2009, số công chứng 004445, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C cũng vô hiệu.

Do đó, đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 04.09.00031/HĐTCBĐS-NHNA ngày 13/02/2009, số công chứng 004445, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C vô hiệu được Tòa sơ thẩm chấp nhận chấp và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đồng thời không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP N1 đối với việc phát mãi căn nhà 4 B, Phường E, Quận H nếu phía ông Lương T không trả nợ là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và Ngân hàng TMCP N1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới, do đó cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu kết luận về việc giải quyết vụ án.

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

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lương T, bà Tôn Huệ P3 và Ngân hàng TMCP N1 phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lương T, bà Ôn Tuệ P và Ngân hàng TMCP N1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 1287/2022/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 26, 42, 264, 267, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, 123, 124, 127, 320, 131, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000311/HĐ-MBN ngày 05/01/2009 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Trần Văn V và ông Lương T do vô hiệu.

Căn cứ Bản án, ông V liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền điều chỉnh lại phần cập nhật trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 02242/2004 do Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/02/2004.

1.2 Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số 04.09.00031/HĐTCBĐS-NHNA ngày 13/02/2009, số công chứng 004445, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Ngân hàng TMCP N1 và ông Lương T – bà Ôn Tuệ P do vô hiệu.

Ngân hàng TMCP N1 có trách nhiệm giao trả toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến nhà đất số D B, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 02242/2004 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 24/02/2004 và Các giấy tờ khác liên quan đến tài sản thế chấp tại mục 1.3 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp tài sản số 04.09.00031/HĐTCBĐS-NHNA ngày 13/02/2009, số công chứng 004445, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C) cho ông Lương T – bà Ôn Tuệ P. Ông Lương T – bà Ôn Tuệ P có trách nhiệm giao trả lại cho ông Trần Văn V toàn bộ giấy tờ nêu trên cho ông Trần Văn V.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N1.

Buộc ông Lương T – bà Ôn Tuệ P có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP N1 số tiền nợ gốc 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng), lãi

trong hạn 9.391.667 đồng (Chín triệu ba trăm chín mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng), lãi quá hạn 698.096.875 đồng (Sáu trăm chín mươi tám triệu không trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng), tổng cộng 1.057.488.542 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn năm trăm bốn mươi hai đồng), ông Lương T đã nộp cho cơ quan điều tra 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) và Cơ quan điều tra đã ra Quyết định xử lý vật chứng số 255-16 ngày 20/9/2011 và số 255C-16 ngày 01/11/2011 trả cho Ngân hàng TMCP N1 – chi nhánh B1, do đó ông Lương T và bà Ôn Tuệ P còn phải trả cho Ngân hàng TMCP N1 là 1.052.488.542 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi hai triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn năm trăm bốn mươi hai đồng).

Bác yêu cầu của Ngân hàng TMCP N1 đối với số tiền lãi phạt 43.104.585 đồng (Bốn mươi ba triệu một trăm lẻ bốn nghìn năm trăm tám mươi lăm đồng) và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nhà đất số D B, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Lương T – bà Ôn Tuệ P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 04.09.00031/HĐTDTL-NHNA ngày 13/02/2009.

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

[3] Về án phí: Các đương sự ông Lương T, bà Ôn Tuệ P và Ngân hàng TMCP N1 phải chịu mỗi đương sự là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí các đương sự đã nộp theo các biên lai thu số 0002985 ngày 15/9/2022 (do bà Ôn Tuệ P nộp), biên lai thu số 0002986 ngày 15/9/2022 (do ông Lương T nộp) và biên lai thu số 0002992 ngày 16/9/2022 (do ngân hàng TMCP N1 nộp) của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS thành phố Hồ Chí Minh (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (2)
- NLQ; (6)
- Lưu VT (6), HS (2) T.22 (BA 36).

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

Lê Thành Long