

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 244/2019/DS-ST

Ngày: 26/6/2019

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tiến Quang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Bình

2. Ông V Trung Kiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Phi Yến - Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên Tòa: Ông Nguyễn Lê Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 19/6/2019 và ngày 26/6/2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 427/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2019/QĐST-DS ngày 22/5/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP D.

Địa chỉ: Số 35 Hàng V, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T, sinh năm 1964 - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Anh D, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: 203 đường T, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 324/QĐ-BIDV.PN ngày 02/8/2018 của Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh P.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 686/51/3 đường T, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Ngô Đình V, sinh năm 1970 (có mặt tại phiên xét xử, vắng mặt tại buổi tuyên án).

Địa chỉ: Số 1189/3^E, khu phố Z, phường A, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Lê Quốc H, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 1/2A đường D, phường T, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình T, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ: Số 91 đường C, Phường U, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 35025 quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2018 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh.

3.3. Ông Nguyễn Thế M, sinh năm 1958.

Địa chỉ: 32/42/13 đường T, Phường I, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình T, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ: Số 91 đường C, Phường O, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 35024 quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2018 tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/8/2018 của Ngân hàng Thương mại Cổ D và bản tự khai ngày 12/11/2018 của ông Trương Anh D - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bày:

Ngày 23/3/2017, Ngân hàng TMCP D (gọi tắt là Ngân hàng) và bà Nguyễn Thị Phương T (gọi tắt là bà T) có ký Hợp đồng tín dụng số 01/2017/636911/HĐTD về việc vay tài sản với nội dung sau:

Ngân hàng cho bà T vay số tiền 3.950.000.000đ;

Mục đích vay để mua bất động sản là quyền sử dụng đất số 296, tờ bản đồ số 28 và thửa đất số 252, tờ bản đồ số 28 tại xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh;

Thời hạn vay là 240 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày Ngân hàng giải ngân khoản vay đầu tiên cho bên vay;

Lãi suất cho vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 24 tháng, trả lãi sau của Ngân hàng +4.1%/năm. Trong đó, lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của Ngân hàng được xác định tại ngày giải ngân đầu tiên hoặc điều chỉnh lãi suất gần nhất, lãi suất trong hạn được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần vào ngày 01 của tháng của kỳ điều chỉnh lãi suất. Trường hợp, ngày điều chỉnh vào ngày Ngân hàng nghỉ thì ngày điều chỉnh lãi suất sẽ là ngày làm việc liền sau đó;

Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất nợ trong hạn;

Lãi chậm trả (áp dụng với lãi suất chậm trả) là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lịch trả gốc và lãi như sau:

Kỳ đầu từ ngày 10/4/2017 đến ngày 15/4/2017 số tiền là 16.500.000đ;

238 kỳ tiếp theo trả từ ngày 10 đến ngày 15 hàng tháng số tiền là 16.500.000đ;

Kỳ cuối vào ngày 10/4/2037 đến ngày 15/4/2037 là 6.500.000đ;

Kỳ trả nợ định kỳ tính từ ngày 10 đến ngày 15 hàng tháng.

Để đảm bảo cho khoản nợ vay bà T đã thế chấp cho Ngân hàng thừa đất số 296, tờ bản đồ số 28, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00959 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 24/11/2010, cập nhật chủ sở hữu bà Nguyễn Thị Phương T ngày 23/3/2017 và thửa đất số 525, tờ bản đồ số 28, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00353 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 07/4/2016, cập nhật chủ sở hữu bà Nguyễn Thị Phương T ngày 23/3/2017, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/636911/HĐBĐ ngày 23/3/2017 giữa Ngân hàng và bà T.

Sau khi ký hợp đồng bà T đã nhận đủ số tiền 3.950.000.000đ vào tài khoản số 31810000069574 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Hóc Môn, theo Ủy nhiệm chi số 0175 ngày 23/3/2017 của Ngân hàng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ tháng 07/2017 cho đến nay bà T đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi như trong hợp đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu bà T phải trả gốc và lãi tạm tính đến ngày 31/7/2018 là 4.300.864.776đ trong đó nợ gốc: 3.867.500.000đ, nợ lãi trong hạn: 409.391.998đ, lãi phạt: 4.643.132đ, lãi phạt của lãi chậm trả trả: 19.329.646đ và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 01/8/2018 đến khi bà T trả hết nợ gốc và lãi.

Trường hợp khi bản án có hiệu lực pháp luật mà bà T không trả số nợ trên thì Ngân hàng có quyền phát mại và xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 296, tờ bản đồ số 28, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00959 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 24/11/2010, cập nhật chủ sở hữu bà T ngày 23/3/2017 và thửa đất số 525, tờ bản đồ số 28, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00353 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 07/4/2016, cập nhật chủ sở hữu bà T ngày 23/3/2017. Nếu tài sản phát mại không đủ để trả nợ thì bà T còn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi hoàn tất số nợ.

Bị đơn - bà T đã được Tòa án triệu tập đến Tòa án để tự khai và hòa giải nhưng vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Ngô Đình V trình bày: Ngày 08/02/2018, ông và bà T có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất số 296, tờ bản đồ số 28, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00959 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 24/11/2010, cập nhật chủ sở hữu bà T ngày 23/3/2017 và thửa đất số 525, tờ bản đồ số 28, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00353 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 07/4/2016, cập nhật chủ sở hữu bà T ngày 23/3/2017 với nội dung sau:

Ông đặt cọc cho bà T số tiền 800.000.000đ, trong thời gian 03 tháng bà T phải làm thủ tục hoàn công công trình xây dựng và ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng với ông theo quy định pháp luật. Sau khi hai bên cùng ký công chứng thì ông sẽ phải chuyển số tiền còn lại vào tài khoản của bà T, nhưng phong tỏa lại cho đến khi bà T hoàn thành công việc đăng bộ. bà T cam kết 02 tài sản trên thuộc quyền quyền sở hữu của bà, không mua bán hay tranh chấp với ai với bất cứ hình thức nào, nếu có sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Trong trường hợp 02 căn nhà, đất trên không hoàn công được hoặc có tranh chấp phát sinh dẫn đến việc mua bán không thành thì bà T phải trả ông số tiền 900.000.000đ bao gồm tiền cọc và tiền bồi thường thiệt hại cho bên B (ông Vũ) ngay trong 03 tháng đầu, nếu kéo dài bên A (bà T) sẽ phải chịu phạt 03%/tháng, không quá 05 tháng kể từ ngày nhận cọc, ông được quyền yêu cầu cơ quan chức năng thu hồi số tiền.

Nay ông yêu cầu bà T thanh toán số tiền 972.000.000đ, bao gồm 800.000.000đ tiền đặt cọc, 100.000.000đ tiền bồi thường thiệt hại và tiền lãi phạt hợp đồng tính đến tháng 8/2018 là 72.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Thế M có ông Lê Đình T - người đại diện ủy quyền của trình bày: Ngày 14/11/2017, ông M và bà T lập vi bằng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, theo đó ông M đã chuyển cho bà T số tiền 200.000.000đ. Tuy nhiên, thửa đất số 296, tờ bản đồ số 28 tại xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh đã được bà T thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của bà T, đến nay bà T không có khả năng thanh toán cho Ngân hàng, nên Ngân hàng đã khởi kiện bà T tại Tòa án quận Tân Bình. Do đó, ông M không thể thực hiện được việc mua bán với bà T.

Nay ông yêu cầu bà T phải trả cho ông M 200.000.000đ tiền cọc và tiền lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật, tạm tính từ ngày 14/11/2017 đến ngày Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử là 30.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Quốc H có ông Lê Đình T - người đại diện ủy quyền của trình bày: Ngày 02/10/2017, ông H và bà T lập vi bằng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, theo đó ông H đã chuyển cho bà T số tiền 600.000.000đ. Tuy nhiên, thửa đất số 296, tờ bản đồ số 28 tại xã Tân Hiệp, huyện Hóc môn, Thành phố Hồ Chí Minh đã được bà T thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của bà T, đến nay bà T không có khả

năng thanh toán cho Ngân hàng, nên Ngân hàng đã khởi kiện bà T tại Tòa án quận Tân Bình. Do đó, ông H không thể thực hiện được việc mua bán với bà T.

Nay ông yêu cầu bà T phải trả cho ông H số tiền 600.000.000đ tiền cọc và lãi suất theo quy định của pháp luật, tạm tính từ ngày 02/10/2017 cho đến ngày Tòa án ra quyết định xét xử là 90.000.000đ.

Tại phiên tòa.

Ông Trương Anh D – đại diện Ngân hàng TMCP D trình bày:

Ngân hàng yêu cầu bà T phải thanh toán tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 19/6/2019 là 4.740.206.076đ trong đó nợ gốc: 3.867.500.000đ, nợ lãi trong hạn: 784.698.437đ, lãi quá hạn: 17.691.242đ, lãi chậm trả: 70.316.397đ.

Trường hợp khi bản án có hiệu lực pháp luật mà bà T không trả số nợ trên thì Ngân hàng có quyền phát mại và xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 296, tờ bản đồ số 28, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00959 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 24/11/2010, cập nhật chủ sở hữu bà T ngày 23/3/2017 và thửa đất số 525, tờ bản đồ số 28, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00353 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 07/4/2016, cập nhật chủ sở hữu bà T ngày 23/3/2017. Nếu tài sản phát mại không đủ để trả nợ thì bà T còn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi hoàn tất số nợ.

Thời hạn thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tiền chí phí định giá tài sản là 10.000.000đ Ngân hàng TMCP D tự nguyên chịu.

Ông Ngô Đình V trình bày:

Nay ông yêu cầu bà T thanh toán số tiền 800.000.000đ tiền đã nhận theo hợp đồng đặt cọc, 100.000.000đ tiền bồi thường thiệt hại và tiền lãi theo quy định của pháp luật là 10%/năm từ ngày bà T vi phạm là ngày 09/5/2018 đến ngày Tòa án xét xử xong.

Thời hạn thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Lê Đình T - đại diện ủy quyền cho ông Nguyễn Thế M trình bày:

Ông vẫn giữ yêu cầu buộc bà T phải trả cho ông M 200.000.000đ tiền cọc và tiền lãi suất chậm trả là 30.000.000đ.

Thời hạn thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Lê Đình T - đại diện ủy quyền cho ông Lê Quốc H trình bày:

Ông vẫn giữ yêu cầu buộc bà T phải trả cho ông H 600.000.000đ tiền cọc và tiền lãi suất chậm trả là 90.000.000đ.

Thời hạn thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau phần hỏi tại phiên tòa, ông Ngô Đình T là đại diện ủy quyền của ông M và ông H đề nghị rút lại yêu cầu bà T phải trả tiền lãi. Cụ thể: ông M rút lại yêu cầu bà T phải trả 30.000.000đ, ông H rút lại yêu cầu bà T trả 90.000.000đ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm như: Nguyên tắc xét xử, sự có mặt của đương sự tại phiên tòa.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của các đương sự. Đối với việc rút một phần yêu cầu độc lập về yêu cầu buộc bà T trả lãi suất của ông Lê Quốc H và ông Nguyễn Thế M là tự nguyện và không trái quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Ngân hàng TMCP D khởi kiện bà T yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Xét, đây là tranh chấp về hợp đồng vay tài sản được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Căn cứ đơn khởi kiện ngày 02/8/2018 của Ngân hàng TMCP D, Hợp đồng tín dụng 01/2017/636911/HĐTD ngày 23/3/2017 và kết quả xác minh ngày 18/10/2018 của Công an Phường X, quận T thể hiện bà T có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 686/51/3 đường A, Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Theo kết quả xác minh ngày 18/10/2018 của Công an Phường A, quận T thì bà T có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 686/51/3 đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, đã bán nhà hiện nay đi đâu không rõ. Xét thấy, đây là trường hợp bị đơn cố tình che giấu địa chỉ theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành thụ lý và giải quyết theo thủ tục chung. Quá trình giải quyết, Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã tiến hành tổng đạt, niêm yết thông báo thụ lý; giấy triệu tập; thông báo về phiên họp kiểm tra, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn, nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

[4] Về tư cách đương sự trong vụ án: Ngày 12/9/2018, Tòa án nhân dân quận Tân Bình thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 437/2018/TLST-DS giữa nguyên đơn – ông Ngô Đình V với bị đơn – bà T về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà*”. Với nội dung: bà T chuyển nhượng cho ông V nhà, đất số 296, tờ bản đồ số 28, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00959 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 24/11/2010 và thửa đất số 525, tờ bản đồ số 28, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00353 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 07/4/2016.

Tài sản mà ông V đặt cọc cho bà T để thực hiện việc chuyển nhượng đã được bà T thế chấp cho Ngân hàng TMCP D. Do đó, ngày 27/9/2018 Tòa án nhân dân quận Tân Bình ra quyết định nhập vụ án thụ lý số 437/2018/TLST-DS ngày 12/9/2018 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà*” và vụ án thụ lý số 427/2018/TLST-DS ngày 04/9/2018 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” thành vụ án dân sự thụ lý số 427/2018/TLST-DS ngày 04/9/2018 và xác định ông V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 27/12/2018, ông Nguyễn Thế M và ông Lê Quốc H có đơn yêu cầu tham gia tố tụng trong cùng vụ án trên, do bà T vi phạm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở với ông M và ông H đối với thửa đất số 296, tờ bản đồ số 28, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00959 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 24/11/2010, cập nhật chủ sở hữu bà T ngày 23/3/2017.

Xét thấy, đây là trường hợp vụ án có nhiều cá nhân, tổ chức cùng yêu cầu Tòa án giải quyết đối với một cá nhân, liên quan đến cùng tài sản tranh chấp và việc giải quyết chung trong cùng vụ án đảm bảo cho tranh chấp được giải quyết toàn diện. Căn cứ khoản 2 Điều 188 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân quận Tân Bình xác định ông Nguyễn Thế M và ông Lê Quốc H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và thụ lý đơn yêu cầu độc lập của các đương sự này.

[5] Về việc rút yêu cầu đòi tiền lãi của ông M và ông H: Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 27/12/2018 ông M yêu cầu bà T phải trả 200.000.000đ tiền cọc và 30.000.000đ tiền lãi, ông H yêu cầu bà T phải trả 600.000.000đ tiền cọc và 90.000.000đ tiền lãi, nhưng tại phiên tòa ông Lê Đình T là đại diện của ông M và ông H rút yêu cầu về tiền lãi này. Xét thấy, việc rút yêu cầu của đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của ông M và ông H. ông M và ông H không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bà T phải thanh toán tiền gốc và tiền lãi tạm tính đến ngày 19/6/2019 là 4.740.206.076đ trong đó nợ gốc: 3.867.500.000đ,

nợ lãi trong hạn: 784.698.437đ, lãi quá hạn: 17.691.242đ, lãi chậm trả: 70.316.397đ. Tòa án xét thấy:

Căn cứ bản sao Hợp đồng tín dụng số 01/2017/636911/HĐTD ngày 23/3/2017 giữa Ngân hàng và bà T, thì Ngân hàng cho bà T vay số tiền 3.950.000.000đ. Mục đích vay để mua bất động sản là quyền sử dụng đất số 296, tờ bản đồ số 28 và thửa đất số 252, tờ bản đồ số 28 tại xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay là 240 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày Ngân hàng giải ngân khoản vay đầu tiên cho bên vay; lãi suất cho vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 24 tháng, trả lãi sau của Ngân hàng +4.1%/năm, trong đó lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của Ngân hàng được xác định tại ngày giải ngân đầu tiên hoặc điều chỉnh lãi suất gần nhất, lãi suất trong hạn được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần vào ngày 01 của tháng của kỳ điều chỉnh lãi suất. Trường hợp, ngày điều chỉnh vào ngày Ngân hàng nghỉ thì ngày điều chỉnh lãi suất sẽ là ngày làm việc liền sau đó; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất nợ trong hạn; lãi chậm trả (áp dụng với lãi suất chậm trả) là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Lịch trả gốc và lãi như sau:

Kỳ đầu từ ngày 10/4/2017 đến ngày 15/4/2017 số tiền là 16.500.000đ;

238 kỳ tiếp theo trả từ ngày 10 đến ngày 15 hàng tháng số tiền là 16.500.000đ;

Kỳ cuối vào ngày 10/4/2037 đến ngày 15/4/2037 là 6.500.000đ;

Kỳ trả nợ định kỳ tính từ ngày 10 đến ngày 15 hàng tháng.

Căn cứ bản sao: Bản kê rút vốn ngày 23/3/2017 và ủy nhiệm chi ngày 23/3/2017 có chữ ký xác nhận của bà T, xác nhận đã nhận được khoản tiền 3.950.000.000đ của Ngân hàng.

Căn cứ phiếu hạch toán và giao dịch khách hàng của bà T thể hiện sau khi được giải ngân số tiền 3.950.000.000đ thì bà T đã trả cho Ngân hàng số tiền như sau: Ngày 28/4/2017 trả 16.500.000đ, ngày 06/6/2017 trả 16.500.000đ, ngày 07/7/2017 trả 16.500.000đ, ngày 11/8/2017 trả 20.000.000đ, ngày 17/8/2017 trả 1.900.000đ, ngày 18/9/2017 trả 10.000.000đ, ngày 31/10/2017 trả 1.100.000đ.

Xét, hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bà T có thời hạn là 240 tháng, mặc dù chưa đến thời hạn chấm dứt hợp đồng, nhưng quá trình thực hiện bà T đã vi phạm hợp đồng, không trả gốc và lãi cho Ngân hàng. Cụ thể: Tính đến ngày 19/6/2019 bị đơn còn thiếu Ngân hàng tổng số tiền là 4.740.206.076đ, trong đó nợ gốc: 3.867.500.000đ, nợ lãi trong hạn: 784.698.437đ, lãi quá hạn: 17.691.242đ, lãi chậm trả: 70.316.397đ.

Theo chứng cứ và nhận định nêu trên, Tòa án xét thấy, Ngân hàng yêu cầu bà T phải trả số tiền 4.740.206.076đ, trong đó nợ gốc: 3.867.500.000đ, nợ lãi trong hạn: 784.698.437đ, lãi quá hạn: 17.691.242đ, lãi chậm trả: 70.316.397đ là có cơ sở, nên chấp nhận.

[7] Xét yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 296, tờ bản đồ số 28, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00959 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 24/11/2010, cập nhật chủ sở hữu bà T ngày 23/3/2017 và thửa đất số 525, tờ bản đồ số 28, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00353 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 07/4/2016, cập nhật chủ sở hữu bà T ngày 23/3/2017. Nếu tài sản phát mại không đủ để trả nợ thì bà T còn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi hoàn tất số nợ. Tòa án xét thấy:

Theo Công văn số 562/UBND ngày 03/4/2019 của Ủy ban nhân dân xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Chí Minh xác định: Thửa đất số 296, tờ bản đồ số 28, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00959 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 24/11/2010, cập nhật chủ sở hữu bà T ngày 23/3/2017 và thửa đất số 525, tờ bản đồ số 28, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00353 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 07/4/2016, cập nhật chủ sở hữu bà T ngày 23/3/2017.

Căn cứ kết quả xác minh ngày 03/4/2019 của Công an xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh thì tại công trình được xây dựng trên thửa đất số 296 và 525 thuộc quyền sử dụng của bà T không có ai đang cư trú.

Căn khoản 1 Điều 9 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/636911/HĐBĐ ngày 23/3/2017 giữa Ngân hàng với bà T quy định: Bên thế chấp vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp.

Theo tài liệu và chứng cứ do cơ quan có thẩm quyền cung cấp, thể hiện thửa đất và tài sản trên đất hiện đang thuộc quyền sử dụng của bà T. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng. Xét thấy, Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản mà bà T thế chấp để đảm bảo cho khoản vay là có cơ sở, phù hợp với nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, nên chấp nhận.

[8] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Ngô Đình V buộc bà T thanh toán số tiền 800.000.000đ đã nhận theo hợp đồng đặt cọc, 100.000.000đ tiền bồi thường thiệt hại và phạt hợp đồng là 10%/năm tính từ ngày bà T vi phạm là ngày 09/5/2017 đến ngày Tòa án xét xử xong. Tòa án xét thấy:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2018 giữa bà T và ông V thể hiện: Ngày 08/02/2018, ông và bà T có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất số 296, tờ bản đồ số 28, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00959 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 24/11/2010, cập nhật chủ sở hữu bà T ngày 23/3/2017 và thửa đất số 525, tờ bản đồ số 28, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00353 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 07/4/2016, cập nhật chủ sở hữu bà T ngày 23/3/2017 với nội dung sau:

Ông V đặt cọc cho bà T số tiền 800.000.000đ, trong thời gian 03 tháng bà T phải làm thủ tục hoàn công công trình xây dựng và ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng với ông theo quy định pháp luật. Sau khi hai bên cùng ký công chứng thì ông sẽ phải chuyển số tiền còn lại vào tài khoản của bà T nhưng phong tỏa lại cho đến khi bà T hoàn thành công việc đăng bộ. bà T cam kết 02 tài sản trên thuộc quyền quyền sở hữu của bà, không mua bán hay tranh chấp với ai với bất cứ hình thức nào, nếu có sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Trong trường hợp 02 căn nhà, đất trên không hoàn công được hoặc có tranh chấp phát sinh dẫn đến việc mua bán không thành thì bà T phải trả ông số tiền 900.000.000đ bao gồm tiền cọc và tiền bồi thường thiệt hại cho bên B ngay trong 03 tháng đầu, nếu kéo dài bên A sẽ phải chịu phạt 03%/tháng, không quá 05 tháng kể từ ngày nhận cọc, ông được quyền yêu cầu cơ quan chức năng thu hồi số tiền.

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2018, bà T cam kết tài sản trên không mua bán hay tranh chấp với ai với bất cứ hình thức nào. Nhưng thực tế, ngày 23/3/2017 bà T đã thế chấp 02 tài sản cho Ngân hàng; Ngày 02/10/2017, bà T đã ký kết Văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với 01 phần thửa 296, tờ bản đồ số 28, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn Thành phố Hồ Chí Minh (diện tích 65m², căn nhà số 5, 1 trệt 1 lầu) với ông Lê Quốc H và ngày 13/11/2017 đã ký kết văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với 01 phần thửa 296, tờ bản đồ số 28, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn Thành phố Hồ Chí Minh (diện tích đất 54m² và căn nhà số 4, 1 trệt 1 lầu đúc) với ông Nguyễn Thế M. Xét thấy, bà T đã vi phạm thỏa thuận theo nội dung hợp đồng đặt cọc.

Tại khoản 3 Điều 418 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định về thỏa thuận phạt vi phạm hợp đồng thì các bên có thể thỏa thuận về việc bên vi phạm vừa phải chịu phạt vi phạm vừa phải bồi thường thiệt hại.

Tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*.

Quá trình giải quyết, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý yêu cầu độc lập cho bà T nhưng bà T không đến Tòa án trình bày ý kiến, đưa ra chứng cứ phản bác lại yêu cầu của ông V. Do đó, Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V.

Theo chứng cứ và nhận định nêu trên, Tòa án xét thấy ông V yêu cầu bà T phải trả số tiền cọc là 800.000.000đ, tiền bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận là 100.000.000đ, tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng là 10%/năm, tính từ ngày bà T vi phạm nghĩa vụ là ngày 09/5/2018 đến ngày Tòa án xét xử xong là có cơ sở, phù hợp với quy định pháp luật, nên chấp nhận.

Tiền lãi được tính như sau:

Tiền lãi tính từ ngày 09/5/2018 đến ngày 26/6/2019 là 13 tháng 17 ngày.

800.000.000đ x 10%/năm x 13 tháng 17 ngày = 90.444.443đ

Như vậy bà T phải trả cho ông V các khoản sau: 800.000.000đ tiền cọc, 100.000.000đ tiền phạt cọc, 90.444.443đ tiền lãi. Tổng cộng 990.444.443đ.

Về thời hạn thanh toán: Ông V yêu cầu thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là không trái luật, nên chấp nhận.

[9] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Thế M, yêu cầu bà T trả số tiền đặt cọc là 200.000.000đ. Tòa án xét thấy:

Căn cứ văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 13/11/2017 giữa ông M và bà T thể hiện nội dung: bà T chuyển nhượng cho ông M thửa đất và nhà ở số 296, tờ bản đồ số 28, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (diện tích 54m², căn số 4, 1 trệt, 1 lầu), giá trị chuyển nhượng là 500.000.000đ. Thanh toán đợt 1, ngay sau ký hợp đồng là 200.000.000đ. Đợt 2 là 300.000.000đ. bà T có nghĩa vụ giao phần nhà đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông M ngay sau khi ký văn bản thỏa thuận này. bà T cam kết tài sản nêu trên không bị tranh chấp, khiếu nại về quyền sở hữu, quyền sử dụng; Không thế chấp, bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, trao đổi, kê khai là vốn của doanh nghiệp hoặc dùng để thực hiện những nghĩa vụ khác; Không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo pháp luật. Trong trường hợp, bên A không tiếp tục thực hiện Văn bản thỏa thuận này vì bất kỳ lý do gì thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận.

Căn cứ bản sao Vi bằng số 16310/2017/VB-TPL ngày 14/01/2017 của Văn phòng Thừa phát lại huyện Hóc Môn thể hiện bà T đã nhận đủ số tiền 200.000.000đ do ông M giao.

Xét thấy, việc ông M giao cho bà T số tiền 200.000.000đ ngay sau ngày ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất thể hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhà ở là có thật. Tại điểm a khoản 1 Điều 7 của văn bản thỏa thuận có ghi: Tài sản thuộc quyền sở hữu của bên A (bà T) không bị tranh chấp, khiếu nại về quyền sở hữu, không thế chấp bảo lãnh, chuyển nhượng tặng cho, trao đổi, nhưng thực tế tài sản này bà T đã thế chấp cho Ngân hàng vào ngày 23/3/2017 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/636911/HĐBĐ ngày 23/3/2017. Do đó, bà T đã vi phạm nghĩa theo thỏa thuận vụ đặt cọc. Xét, yêu cầu của ông M là đòi lại số tiền cọc là 200.000.000đ là có cơ sở nên chấp nhận.

Về thời hạn thanh toán: ông M yêu cầu thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là không trái luật, nên chấp nhận.

[10] Xét yêu cầu của ông Lê Quốc H, yêu cầu bà T phải trả cho ông H số tiền 600.000.000đ tiền cọc. Tòa án xét thấy:

Căn cứ văn bản thỏa thuận về việc đặt - cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2017 giữa ông H và bà T, nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với 01 phần thửa 296, tờ bản đồ số 28, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (diện tích 65m², căn số 5, 1 trệt 1 lầu). Giá trị chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, thanh toán ngay sau khi ký hợp đồng

này. bà T có nghĩa vụ giao phần nhà đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông H ngay sau khi ký văn bản thỏa thuận này. ông H có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. bà T cam kết tài sản nêu trên không bị tranh chấp, khiếu nại về quyền sở hữu, quyền sử dụng; Không thế chấp, bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, trao đổi, kê khai là vốn của doanh nghiệp hoặc dùng để thực hiện những nghĩa vụ khác; Không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo pháp luật. Trong trường hợp, bên A không tiếp tục thực hiện Văn bản thỏa thuận này vì bất kỳ lý do gì thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận.

Căn cứ vi bằng ngày 02/10/2017, ông H và bà T lập Vi bằng số 14310/2017/VB-TPL tại Văn phòng Thừa phát lại huyện Hóc Môn thể hiện bà T đã nhận đủ số tiền 600.000.000đ do ông H giao trực tiếp cho bà T.

Theo tiêu đề văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 02/10/2017 giữa ông H và bà T có ghi: “*Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở*”, nhưng toàn bộ nội dung văn bản thể hiện ông H chuyển nhượng đất và nhà ở trị giá 600.000.000đ và ông H đã thanh toán toàn bộ số tiền này, không phải số tiền 600.000.000đ là tiền cọc.

Xét thấy, việc ông H giao cho bà T số tiền 600.000.000đ cùng ngày ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất thể hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhà ở là có thật. Tại điểm a khoản 1 Điều 7 của văn bản thỏa thuận có ghi: Tài sản thuộc quyền sở hữu của bên A (bà T) không bị tranh chấp, khiếu nại về quyền sở hữu, không thế chấp bảo lãnh, chuyển nhượng tặng cho, trao đổi, nhưng thực tế tài sản này bà T đã thế chấp cho Ngân hàng vào ngày 23/3/2017 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/636911/HĐBĐ ngày 23/3/2017. Do đó, bà T đã vi phạm nghĩa theo thỏa thuận. Xét, yêu cầu của ông H là đòi lại số tiền là 600.000.000đ là có cơ sở, nên chấp nhận.

Về thời hạn thanh toán: ông H yêu cầu thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là không trái luật, nên chấp nhận.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên toàn bộ yêu cầu của các đương sự mà được Tòa án chấp nhận là 192.453.540đ. Hoàn lại Ngân hàng 56.150.432đ, hoàn lại ông V 20.580.000đ, hoàn lại ông M 5.750.000đ, hoàn lại ông H 15.800.000đ tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 299, 328, 418, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016 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 của Ngân hàng TMCP D.

a. Bà T có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP D số tiền gốc và lãi tính đến ngày 19/6/2019 của Hợp đồng tín dụng số 01/2017/636911/HĐTD ngày 23/3/2017 giữa Ngân hàng TMCP D với bà T là 4.740.206.076đ (bốn tỉ bảy trăm bốn mươi triệu hai trăm lẻ sáu ngàn không trăm bảy mươi sáu đồng) trong đó nợ gốc: 3.867.500.000đ (ba tỉ tám trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng), nợ lãi trong hạn: 784.698.437đ (bảy trăm tám mươi bốn triệu sáu trăm chín mươi tám ngàn bốn trăm ba mươi bảy đồng), lãi quá hạn: 17.691.242đ (mười bảy triệu sáu trăm chín mươi một ngàn hai trăm bốn mươi hai đồng), lãi chậm trả: 70.316.397đ (bảy mươi triệu ba trăm mười sáu ngàn ba trăm chín mươi bảy đồng).

Kể từ ngày 20/6/2019, bà T còn phải tiếp tục trả lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến thanh toán xong nợ.

Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

b. Nếu đến hạn thanh toán mà bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP D có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo gồm:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 296, tờ bản đồ số 28, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00959 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 24/11/2010, cập nhật chủ sở hữu bà T ngày 23/3/2017;

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 525, tờ bản đồ số 28, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00353 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 07/4/2016, cập nhật chủ sở hữu bà T ngày 23/3/2017.

Sau khi khấu trừ chi phí phát mại và các chi phí khác (nếu có) số tiền còn lại sẽ thanh toán cho Ngân hàng, trường hợp số tiền còn dư thì sẽ tiếp tục thanh toán cho những người mà bà T phải thực hiện nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Trường hợp tài sản phát mại không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng thì bà T tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng đến khi trả hết nợ gốc và lãi.

Khi bà T thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP D phải trả lại cho bà T bản chính Giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 296, tờ bản đồ số 28, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00959 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 24/11/2010, cập nhật chủ sở hữu bà T ngày 23/3/2017 và Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 525, tờ bản đồ số 28, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00353 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 07/4/2016, cập nhật chủ sở hữu bà T ngày 23/3/2017.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Đình V, ông Nguyễn Thế M và ông Lê Quốc H.

a. Buộc bà T phải thanh toán cho ông Ngô Đình V số tiền cọc, tiền phạt và lãi tính đến ngày 26/6/2019 theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 08/02/2018 giữa ông V và bà T là 990.444.443đ (chín trăm chín mươi triệu bốn trăm bốn mươi bốn ngàn bốn trăm bốn mươi ba đồng), gồm 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) tiền cọc, 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tiền phạt cọc, 90.444.443đ (chín mươi triệu bốn trăm bốn mươi bốn ngàn bốn trăm bốn mươi ba đồng) tiền lãi.

b. Buộc bà T phải thanh toán cho ông Nguyễn Thế M số tiền cọc, theo văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 13/11/2017 giữa ông M và bà T là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

c. Buộc bà T phải thanh toán cho ông Lê Quốc H số tiền cọc, theo văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 02/10/2017 giữa ông H và bà T là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đòi 30.000.000đ tiền lãi của ông Nguyễn Thế M và yêu cầu đòi 90.000.000đ tiền lãi của ông Lê Quốc H.

4. Chí phí định giá là 10.000.000đ (mười triệu đồng) do Ngân hàng TMCP D tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

5. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Phương T phải chịu án phí sơ thẩm là 192.453.540đ (một trăm chín mươi hai triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn năm trăm bốn mươi đồng).

Hoàn lại Ngân hàng TMCP D số tiền 56.150.432đ (năm mươi sáu triệu một trăm năm mươi ngàn bốn trăm ba mươi hai đồng) do Ngân hàng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0008889 ngày 20/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình

Hoàn lại ông Ngô Đình V số tiền 20.580.000đ (hai mươi triệu năm trăm tám mươi ngàn đồng) do ông V đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0008950 ngày 29/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình

Hoàn lại ông Nguyễn Thế M số tiền 5.750.000đ (năm triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) do ông M đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0037740 ngày 02/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình

Hoàn lại ông Lê Quốc H số tiền 15.800.000đ (mười lăm triệu tám trăm ngàn đồng) do ông H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0037739 ngày 02/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

6. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên Tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.HCM;
- VKSND quận Tân Bình, TP. HCM;
- Chi cục THADS quận Tân Bình, TP. HCM;
- Lưu: Hồ sơ, VP (Yến/18)

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

Trần Tiến Quang