

Bản án số: 388/2021/DS-PT

Ngày: 30 – 11 – 2021

*V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
QSDĐ, hủy giấy chứng nhận quyền sở
hữu nhà ở và QSDĐ ở”.*

**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:

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

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

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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 30 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 154/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2021, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1778/2020/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2020 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: 603/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP ĐC.

Trụ sở: 22 NQ, phường TT, quận HK, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Lê Vinh Kh, sinh năm 1978 (vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Nhật T, sinh năm 1990 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Lầu 2, Số 264E LVS, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 05/3/2021).

- *Bị đơn:* Bà Vũ Thị Khánh Ng, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ thường trú: 221/26 CMT8, Phường 7, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 71/1 Đường số 14, Phường 8, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Vương Thanh T1, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Địa chỉ: 221/26 CMT8, Phường 7, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ: Số 71/1 Đường số 14, Phường 8, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Vương Thanh T2, sinh năm 1963 (có mặt);

3. Bà Vương Ngọc M, sinh năm 1949 (có mặt);

4. Bà Vương Ngọc Ng1, sinh năm 1958 (có mặt);

5. Bà Vương Ngọc H, sinh năm 1960 (có mặt);

6. Bà Trần Vương Kiệt T3, sinh năm 1996 (xin vắng mặt);

7. Bà M Thị Thúy H1, sinh năm 1976 (có mặt);

8. Bà Vương Ngọc Tr, sinh năm 2000 (xin vắng mặt);

Bà Tr ủy quyền cho: Bà Vương Ngọc Ng1, sinh năm 1958.

9. Trẻ Vương Thanh Kh1, có người đại diện hợp pháp là ông Vương Thanh T2 và bà M Thị Thúy H1 (có mặt).

10. Trẻ Vương Phúc A, sinh năm 2011 có người đại diện hợp pháp là ông Vương Thanh T2 và bà M Thị Thúy H1 (có mặt).

11. Ông Mai Hoàng V, sinh năm 1998 (vắng mặt);

Ông V ủy quyền cho: Bà Vương Ngọc H, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Số 71/1 Đường số 14, Phường 8, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Ủy ban nhân dân Quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp có Bà Lê Thị Anh S – là người đại diện theo uỷ quyền – Giấy uỷ quyền số: 24/UQ ngày 09/8/2019 (có mặt);

Địa chỉ liên lạc: 332 QT, Phường 10, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Luật sư Bùi Trọng H2 – Công ty Luật B.C.M – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Vương Thanh T2, ông Mai Hoàng V, bà Vương Ngọc Tr là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – Ngân hàng TMCP ĐC có ông Hà Quang Thống và ông Nguyễn Tịnh là người đại diện hợp pháp cùng thống nhất trình bày:

Ngày 05/7/2011, bà Vũ Thị Khánh Ng (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Vương Thanh T1) và Ngân hàng TMCP ĐC (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) đã cùng ký kết Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0407/2011/HĐTD-CN.HCM.102 với nội dung như sau: Mục đích vay: Mua sắm đầu tư phục vụ sản xuất kinh doanh; ngày nhận nợ: 06/7/2011; Lãi suất/năm: 23%; Ngày đến hạn: 06/8/2020; Số tiền phát vay: 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng).

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, bà Vũ Thị Khánh Ng đã thế chấp tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ là bất động sản tọa lạc tại số 32/4 QT, Phường 12, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất 2029 thuộc tờ bản đồ số 03, Phường 12, Diện tích sử dụng: 212,92 m² (Sử dụng riêng: 212,92m²; Sử dụng chung: 0m²), Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nhà ở gắn liền với đất: Diện tích sử dụng: 413,05m²; Kết cấu: Tường gạch, khung cột BTCT, sàn tấm panel, mái tôn; Cấp nhà ở: 03. Hồ sơ pháp lý: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 70125154614, hồ sơ gốc số 9028/2004, nơi cấp: UBND quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày cấp: 26/7/2004, cấp cho bà Vũ Thị Khánh Ng và ông Vương Thanh T1 làm chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp. Bà Vũ Thị Khánh Ng được thay mặt và nhân danh ông Vương Thanh T1 theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 001983, quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 30/10/2009 tại Văn phòng Công chứng TB, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Theo Hợp đồng thế chấp số 0407/2011/HĐTC-CN.HCM.102 ngày 05/7/2011.

Sau khi ký hợp đồng vay, bà Ng chỉ trả được lãi khoảng 3 tháng với số tiền lãi: 198.981.495 đồng. Sau đó thì không trả nợ gốc và lãi nữa.

Ngân hàng đã nhiều lần thông báo đến bà Ng về việc trả lãi, nợ gốc nhưng bà Ng cố tình trốn tránh. Do bà Vũ Thị Khánh Ng đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã thực hiện các biện pháp thu hồi nợ và sau đó khởi kiện khách hàng ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền.

Nguyên đơn xác định khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Vũ Thị Khánh Ng và ông Vương Thanh T1 (có bà Ng là người đại diện theo ủy quyền) thanh toán cho Ngân hàng TMCP ĐC số tiền:

Dự nợ gốc: 3.000.000.000 đồng;

Tổng lãi phát sinh: 9.251.706.667 đồng (trong đó lãi trong hạn: 787.116.667 đồng + Lãi quá hạn: 8.464.590.000 đồng, trừ đi số nợ lãi đã thanh toán 198.981.495 đồng);

Tổng cộng số tiền yêu cầu phải trả là: 12.052.725.172 đồng (Mười hai tỷ không trăm năm mươi hai triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn một trăm bảy mươi hai đồng). Tạm tính đến hết ngày 18/8/2020;

Căn cứ yêu cầu phần nợ lãi phát sinh là tính theo lãi suất quá hạn được thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng 0407/2011/HĐTD-CN.HCM.102 kể từ ngày 11/02/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

(Đính kèm bảng kê tính lãi chi tiết đến ngày 18/8/2020)

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Vũ Thị Khánh Ng và ông Vương Thanh T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi quá hạn phát sinh thì Ngân hàng TMCP ĐC có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP ĐC, tài sản bảo đảm là bất động sản tọa lạc tại địa chỉ số 32/4 đường QT, Phường 12 (nay là 71/1 Đường số 14, Phường 8) quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số 0407/2011/HĐTC-CN.HCM.102 ngày 05/7/2011;

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/ xử lý các tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Vũ Thị Khánh Ng và ông Vương Thanh T1 đối với Ngân hàng TMCP ĐC. Nếu số tiền thu được từ bán/ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Vũ Thị Khánh Ng và ông Vương Thanh T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP ĐC.

Thống nhất giá trị tài sản theo Chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá số chứng thư A.244/20/SaigonPA/HS ngày 12/8/2020: Quyền sử dụng đất 13.049.560.000 đồng và công trình xây dựng 473.877.375 đồng. Tổng giá trị tài sản là 13.523.437.375đ (Mười ba tỷ năm trăm hai mươi ba triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn ba trăm bảy lăm đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện:

- Buộc bà Vũ Thị Khánh Ng và ông Vương Thanh T1 (có bà Ng là người đại diện theo ủy quyền) thanh toán cho Ngân hàng TMCP ĐC số tiền:

Dự nợ gốc: 3.000.000.000 đồng;

Tổng lãi phát sinh: 7.079.409.167 đồng (trong đó lãi trong hạn: 743.166.667 đồng + Lãi quá hạn: 6.336.242.500 đồng, trừ đi số nợ lãi đã thanh toán 198.981.495 đồng);

Tổng cộng số tiền yêu cầu phải trả là: 9.880.427.672đ (Chín tỷ tám trăm tám mươi triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn sáu trăm bảy mươi hai đồng). Tính đến ngày 27/8/2020.

Căn cứ yêu cầu phần nợ lãi phát sinh là tính theo lãi suất quá hạn được thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng 0407/2011/HĐTD-CN.HCM.102 kể từ ngày 11/02/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Vũ Thị Khánh Ng và ông Vương Thanh T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi quá hạn phát sinh thì Ngân hàng TMCP ĐC có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP ĐC, tài sản bảo đảm là bất động sản tọa lạc tại địa chỉ số 32/4 đường QT, Phường 12 (nay là 71/1 Đường số 14, Phường 8)

quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số 0407/2011/HĐTC-CN.HCM.102 ngày 05/7/2011;

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/ xử lý các tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Vũ Thị Khánh Ng và ông Vương Thanh T1 đối với Ngân hàng TMCP ĐC. Nếu số tiền thu được từ bán/ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Vũ Thị Khánh Ng và ông Vương Thanh T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP ĐC.

Bị đơn – bà Vũ Thị Khánh Ng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Vương Thanh T1: Tòa án đã tiến hành xác minh về địa chỉ cư trú của bà Ng, ông T1 niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho bà Ng, ông T1. Nhưng ông bà vắng mặt không lý do.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Vương Ngọc H, bà Vương Ngọc Ng1, bà Vương Ngọc M, bà M Thị Thúy H1, ông Vương Thanh T2 (ông T2, bà H1 là người đại diện hợp pháp của trẻ Vương Thanh Kh1, trẻ Vương Phúc A) cùng thống nhất trình bày trình bày:

Năm 1992 do nhu cầu di dời nhà ở bà Hồ Thị M1 (là mẹ của bà H, bà Ng1, ông T2, bà M) bán nhà ở TB đưa tiền cho Vương Thanh T1 (con trai thứ 2 của bà M1) tìm mua nhà ở GV, ông T1 tạm đứng tên mua nhà bằng giấy tay. Vì trong 06 anh chị em thì anh T1 có khả năng ngoại giao bên ngoài rất tốt và lúc đó bà M1 tuổi già, sức yếu hơn thế nữa bà không am tường về việc pháp lý mua bán nhà. Việc bà M1 đồng ý cho ông T1 đứng tên giấy tay mua đất không có văn bản mà nói miệng. Bà M1 có dặn rằng đây là nhà thờ tổ tiên ông bà các con đồng thừa hưởng không có của riêng cá nhân đứa nào hết.

Năm 2004, sau khi bà M1 qua đời được 01 năm, bà Vũ Thị Khánh Ng (vợ ông T1) thấy nhà rộng có ý mượn nơi làm nhà trẻ. Để tiện việc mở nhà trẻ về mặt pháp lý, ông T1 và bà Ng đi hợp thức hoá nhà tên 02 người mà không hề nói qua cho các ông bà biết cũng như không có sự đồng ý của các ông bà.

Các ông bà chỉ biết mọi chuyện khi bên Ngân hàng đến nhà tìm Ngọc và thông báo nhà bị cầm cố. Trước đó khi bà Ng dẫn 01 người về nhà đi coi khắp nhà khi ấy chỉ có một mình bà Vương Ngọc M ở nhà, nhưng họ không hỏi bà M gì về vấn đề nhà đất, thấy vậy bà M nói không phải nhà của riêng Ngọc nhưng họ không quan tâm tới lời nói của bà M.

Hiện nay căn nhà có 4 hộ cả dậu, rề, con cháu đang sinh sống và đây cũng là nơi duy nhất để đại gia đình chúng tôi trú mưa trú nắng. Do đó, các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Nếu bà Ng vay Ngân hàng thì Ngân hàng tìm bà Ng mà đòi nợ.

Các ông bà thống nhất giá trị tài sản theo Chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá số chứng thư A.244/20/SaigonPA/HS ngày 12/8/2020: Quyền sử dụng đất 13.049.560.000 đồng và công trình xây dựng 473.877.375 đồng. Tổng giá trị tài sản là 13.523.437.375 đồng (Mười ba tỷ năm trăm hai mươi ba triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn ba trăm bảy lăm đồng).

Bà Vương Ngọc M có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 9028/2004 do Ủy ban nhân dân quận GV cấp cho ông Vương Thanh T1 và bà Vũ Thị Khánh Ng ngày 26/7/2004.

- Công nhận nhà đất tại số 32/4 đường QT, Phường 12 (nay là 71/1 Đường số 14, Phường 8) quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hồ Thị M1.

Do hoàn cảnh gia đình khó khăn, lại là người cao tuổi, bà xin Tòa án cho được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và cho miễn, giảm án phí.

Ông Vương Thanh T2 trình bày: Xác định xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 9028/2004 do Ủy ban nhân dân quận GV cấp cho ông Vương Thanh T1 và bà Vũ Thị Khánh Ng ngày 26/7/2004.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T2 xác định xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Bà Vương Ngọc M giữ nguyên toàn bộ yêu cầu độc lập. Các ông bà thống nhất ý kiến: Việc nợ thì phải trả, nên các ông bà đồng ý với việc Ngân hàng yêu cầu bà Ng, ông T1 phải trả nợ theo hợp đồng tín dụng, nhưng chỉ đồng ý trả nợ gốc là 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng) và tiền lãi chỉ đồng ý trả theo lãi suất ngân hàng nhà nước (khoảng 9%/năm), tổng số tiền đồng ý trả khoảng 7.000.000.000đ (Bảy tỷ đồng). Nhưng phần tiền còn lại các ông bà xin Ngân hàng không tính và trả cho các anh chị em trong gia đình để mua một căn nhà nhỏ lấy nơi thờ cúng ông bà tổ tiên và cư trú.

Bà Vương Ngọc Tr trình bày:

Vì là con cháu còn nhỏ nên bà chỉ thấy và biết được sự việc như bà M trình bày chứ không biết rõ tường tận mọi việc như người lớn nên bà không có ý kiến. Để đảm bảo tính xác thực và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của gia đình, bà xin Tòa án xem xét giải quyết cho bà và những người trong gia đình có chỗ ăn, chỗ ở.

Bà Trần Vương Kiệt T3 trình bày:

Bà sinh ra và lớn lên ở tại nhà bà ngoại (Hồ Thị M1) với số nhà 32/4 QT, Phường 12, GV, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 2003 bà M1 qua đời, sau đó căn nhà được lấy làm nơi thờ cúng tổ tiên và cũng là nơi sinh sống chung của gia đình bà, gia đình cậu, gia đình dì. Nhà đất này sau khi bà ngoại chết là tài sản chung của cha mẹ bà các dì các cậu. Nhưng ông Vương Thanh T1 (là cậu N của bà) cùng bà Vũ Thị Khánh Ng đã tự ý làm giấy tờ đứng tên nhà, vì là con cháu trong nhà nên bà không dám có ý kiến. Để đảm bảo tính xác thực và để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của gia đình, bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Bà xin được được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ông Mai Hoàng V: Có đơn xin vắng mặt. Tại phiên tòa, ông T2, bà M, bà H, bà Ng1, bà H1 xác định đã nhận thay ông Vũ các văn bản tố tụng của Tòa án trong suốt quá trình giải quyết vụ án và cam kết đã thông báo, giao lại ngay

cho ông Vũ biết, nhưng ông Vũ chỉ là con cháu trong nhà không liên quan đến việc kiện tụng của các ông bà nên vắng mặt, thống nhất ý kiến như ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân quận GV có bà Lê Thị Anh S là người đại diện hợp pháp trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất số 32/4 QT, Phường 8, quận GV thuộc thửa đất số 2029, tờ bản đồ số 3, Phường 12 cũ (theo tài liệu đo mới thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 143, Phường 8, GV) do bà Nguyễn Thị T4 chết để lại gia đình bà Nguyễn Thị Ng2 thừa hưởng và quản lý sử dụng. Năm 1990, bà Nguyễn Thị Bích K mua lại phần đất của bà Nguyễn Thị Ng2 theo đơn gửi ban nhà đất quận GV thông qua Ủy ban nhân dân Phường 12, quận GV xác nhận ngày 02/11/1990. Năm 1991, bà Kiều bán lại nhà cho ông bà Vương Thanh T1 – Vũ Thị Khánh Ng bằng giấy tay lập ngày 29/8/1992. Năm 2000, ông T1 sửa chữa, xây dựng thêm diện tích không xin phép.

Năm 2004, ông bà Vương Thanh T1 – Vũ Thị Khánh Ng lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận và được Ủy ban nhân dân quận GV cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9028/2004 ngày 26/7/2004 cho ông bà Vương Thanh T1 – Vũ Thị Khánh Ng đứng tên với diện tích đất 212,92m², diện tích xây dựng 103,64m², diện tích sàn xây dựng 117,34m².

Căn cứ Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành “Quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh” thì việc Ủy ban nhân dân quận GV cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9028/2004 ngày 26/7/2004 cho ông bà Vương Thanh T1 – Vũ Thị Khánh Ng đứng tên được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Cùng năm 2004, ông bà Vương Thanh T1 – Vũ Thị Khánh Ng xây dựng nhà theo Giấy phép xây dựng số 1414/GPXD do Ủy ban nhân dân quận GV cấp ngày 11/11/2004, đăng bộ hoàn công lập cập nhật ngày 15/10/2007 với diện tích 212,92m², diện tích sàn xây dựng 413,05m².

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP ĐC và các yêu cầu khác của các bên liên quan (nếu có), đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 1778/2020/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 37, Điều 38, khoản 1 Điều 39, Điều 95, Điều 147, Điều 202, Điều 217, Điều 227, Điều 271 và khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 471, 474 và Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 2003; Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Khoản 2, 3 Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 12 Luật Ngân hàng Nhà nước năm 2010; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao; Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà

nước hướng dẫn Tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận; Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng được ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước được sửa đổi bổ sung bằng Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/2/2005; Luật Thi hành án dân sự; Luật người cao tuổi; 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP ĐC:

Buộc bà Vũ Thị Khánh Ng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Vương Thanh T1 liên đới chịu trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP ĐC số tiền nợ gốc và lãi là: 9.880.427.672đ (Chín tỷ tám trăm tám mươi triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn sáu trăm bảy mươi hai đồng). Ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Vũ Thị Khánh Ng và ông Vương Thanh T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi quá hạn phát sinh thì Ngân hàng TMCP ĐC có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP ĐC, tài sản bảo đảm là bất động sản tọa lạc tại địa chỉ số 32/4 đường QT, Phường 12 (nay là 71/1 Đường số 14, Phường 8) quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số 0407/2011/HĐTC-CN.HCM.102 ngày 05/7/2011.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý các tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Vũ Thị Khánh Ng và ông Vương Thanh T1 đối với Ngân hàng TMCP ĐC.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ngân hàng TMCP ĐC về việc nếu số tiền thu được từ bán/ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Vũ Thị Khánh Ng và ông Vương Thanh T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP ĐC.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Vương Ngọc M:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 9028/2004 do Ủy ban nhân dân quận GV cấp cho ông Vương Thanh T1 và bà Vũ Thị Khánh Ng ngày 26/7/2004.

- Công nhận nhà đất tại số 32/4 đường QT, Phường 12 (nay là 71/1 Đường số 14, Phường 8) quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hồ Thị M1.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP ĐC đối với phần tiền lãi 2.172.297.500đ (Hai tỷ một trăm bảy mươi hai triệu hai trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm

đồng); về đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Vương Thanh T2 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 9028/2004 do Ủy ban nhân dân quận GV cấp cho ông Vương Thanh T1 và bà Vũ Thị Khánh Ng ngày 26/7/2004; về chi phí, lệ phí đo vẽ, định giá tài sản; về án phí dân sự sơ thẩm; về lãi suất, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 15 tháng 10 năm 2020 và ngày 05 tháng 11 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vương Thanh T2, ông Mai Hoàng V, bà Vương Ngọc Tr có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Ông T2, ông Vũ, bà Trinh cho rằng bản án sơ thẩm đã tuyên chưa phù hợp và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các ông, bà. Ngoài ra ông Vũ còn cho rằng căn nhà (tài sản thế chấp) là di sản của bà Hồ Thị M1 để lại cho những người thừa kế là di, cậu của ông Vũ, gia đình di, cậu của ông Vũ mua căn nhà và sinh sống tại đây từ năm 1992 đến năm 2020 đã có hộ khẩu, không ai tranh chấp; vợ chồng ông Vương Thanh T1, bà Vũ Thị Khánh Ng và các con không có ở đây ngày nào, không có hộ khẩu. Nên ông T2, ông Vũ, bà Trinh kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm, yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau đây: Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 9028/2004 do Ủy ban nhân dân quận GV cấp cho ông Vương Thanh T1 và bà Vũ Thị Khánh Ng ngày 26/7/2004; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa toàn bộ án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Vương Ngọc M.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Người kháng cáo ông T2, ông Vũ, bà Trinh trình bày: Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo ngày 15/10/2020 và ngày 05/11/2020 như đã nêu trên và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T2, ông Vũ, bà Trinh.

Luật sư H2 trình bày: Nguồn gốc nhà đất là của bà M1 mẹ ruột của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T1, ông T2, bà M, bà Ng1, bà H mua vào năm 1992. Nguồn tiền có được để mua nhà đất là do bà M1 bán ngôi nhà ở quận TB giao tiền cho con trai thứ hai là ông T1 đứng ra mua giùm, khi còn sống bà M1 là người đóng thuế nhà đất đến năm 2003 bà M1 chết thì bà M đứng ra đóng thuế nhà đất, những người hàng xóm đều biết nhà đất là của bà M1 để lại, hồ sơ còn thể hiện có văn bản của bà Ng vợ ông T1 thừa nhận nhà đất là của bà M1 để lại nhưng khi xét xử vắng mặt bà Ng, Tòa cấp sơ thẩm không cho giám định chữ ký của bà Ng nên không đảm bảo quyền lợi của các con bà M1 vì thế đề nghị Hội đồng xét xử cho hoãn phiên tòa để giám định; trường hợp không giám định thì đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của những người kháng cáo; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đối với kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông T2, ông Vũ, bà Trinh là không có căn cứ do ông T1, bà Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất là hợp pháp, vì thế ông T1, bà Ng dùng tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình để thế chấp vay vốn Ngân hàng là hợp pháp; khi ông T1, bà Ng không thực hiện đúng hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng và Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ vốn vay, lãi suất theo hợp đồng, trường hợp không thực hiện thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án và Tòa sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ, đúng pháp luật. Cho nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Luật sư, không chấp nhận kháng cáo của những người có kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của ông T2, ông Vũ, bà Trinh đều là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Bị đơn bà Vũ Thị Khánh Ng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Thanh T1 được Tòa triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không lý do nên căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa xét xử vắng mặt họ.

- Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Vương Thanh T2, ông Mai Hoàng V, bà Vương Ngọc Tr, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Nguồn gốc nhà, đất số 32/4 QT, Phường 8, quận GV thuộc thửa đất số 2029, tờ bản đồ số 3, Phường 12 cũ (theo tài liệu đo mới thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 143, Phường 8, GV) là do ông Vương Thanh T1 và bà Vũ Thị Khánh Ng mua bằng giấy tay lập ngày 29/8/1992 của bà Nguyễn Thị Bích K. Năm 2004, ông bà Vương Thanh T1 – Vũ Thị Khánh Ng lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Căn cứ Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành “Quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh” thì việc Ủy ban nhân dân quận GV cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9028/2004 ngày 26/7/2004 cho ông bà Vương Thanh T1 – Vũ Thị Khánh Ng đứng tên được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Do đó Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Vương Ngọc M. Về yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và

quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 9028/2004 do Ủy ban nhân dân quận GV cấp cho ông Vương Thanh T1 và bà Vũ Thị Khánh Ng ngày 26/7/2004, công nhận nhà đất tại số 32/4 đường QT, Phường 12 (nay là 71/1 Đường số 14, Phường 8) quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh) là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hồ Thị M1, quyết định này của Tòa cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Căn cứ Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0407/2011/HĐTD-CN.HCM.102 ngày 05/7/2011 thì có cơ sở xác định giữa Ngân hàng TMCP ĐC với bà Vũ Thị Khánh Ng (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Vương Thanh T1) tự nguyện giao kết hợp đồng với nhau với các thỏa thuận sau:

- Số tiền phát vay: 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng).
- Phương thức giải ngân: Giải ngân 01 lần theo hình thức chuyển khoản
- Thời hạn vay: 13 tháng. Kể từ ngày bên vay nhận tiền vay lần đầu, trong đó thời gian ân hạn: 0 tháng, kể từ ngày bên vay nhận tiền vay lần đầu, thời gian trả nợ gốc: 13 tháng kể từ ngày kết thúc thời gian ân hạn, Thời gian trả nợ lãi: 13 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền vay lần đầu/kết thúc thời gian ân hạn.

- Lãi suất: Lãi suất cho vay trong hạn là bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm lãnh lãi cuối kỳ của kỳ hạn 12 tháng ở bậc cao nhất do Western Bank công bố tại thời điểm giải ngân cộng (+) biên độ 0,75%/tháng. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần theo công thức: Lãi suất cho vay trong hạn bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm lãnh lãi cuối kỳ của kỳ hạn 12 tháng ở bậc cao nhất do Western Bank công bố tại thời điểm giải ngân cộng (+) biên độ, biên độ tối thiểu sẽ được điều chỉnh theo thông báo của Western Bank tại thời điểm thay đổi, lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

- Trả nợ gốc: Trả gốc cuối kỳ. Trả nợ lãi: Hàng tháng.

- Tài sản bảo đảm: Bất động sản tọa lạc tại số 32/4 QT, Phường 12, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất 2029 thuộc tờ bản đồ số 03, Phường 12, Theo Hợp đồng thế chấp số 0407/2011/HĐTC-CN.HCM.102 ngày 05/7/2011. Hồ sơ pháp lý: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 70125154614, hồ sơ gốc số 9028/2004, nơi cấp: UBND quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh, ngày cấp: 26/7/2004, cấp cho bà Vũ Thị Khánh Ng và ông Vương Thanh T1; Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 001983, quyển số 2 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 30/10/2009 tại Văn phòng Công chứng TB, Thành phố Hồ Chí Minh (Bà Vũ Thị Khánh Ng được thay mặt và nhân danh ông Vương Thanh T1 ký kết hợp đồng).

Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/10/2009 lập tại Văn phòng Công chứng TB, thì bà Vũ Thị Khánh Ng được ông Vương Thanh T1 đồng ý ủy quyền thế chấp đối với nhà đất số 32/4 QT, quận GV, Thành phố Hồ Chí

Minh, nên bà Vũ Thị Khánh Ng ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 0407/2011/HĐTD-CN.HCM.102 ngày 05/7/2011 là hợp pháp.

Căn cứ khế ước nhận nợ ngày 06/7/2011 có cơ sở xác định Ngân hàng đã giải ngân số tiền 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng) là khoản vay trung hạn. Lãi suất áp dụng cho 01 tháng đầu là 23%/năm. Sau đó lãi suất sẽ được điều chỉnh 1 tháng 1 lần theo công thức: Lãi suất cho vay trong hạn là bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND lãnh lãi cuối kỳ của kỳ hạn 12 tháng ở bậc cao nhất do Western Bank công bố cộng (+) biên độ, biên độ tối thiểu theo thông báo của Western Bank tại thời điểm điều chỉnh lãi suất.

Kể từ ngày 06/11/2011, bà Ng không tiếp tục thanh toán khoản vay nào cho Ngân hàng nữa. Trước đó chỉ thanh toán số tiền lãi: 198.981.495 đồng.

Ngày 17/02/2012, Ngân hàng ra Thông báo về việc xử lý nợ quá hạn của bà Vũ Thị Khánh Ng, nội dung thông báo: Ngân hàng sẽ tiến hành thanh lý tài sản của khách hàng để xử lý cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nói trên. Ngày 18/02/2012, bà Ng ký nhận và cam kết ngày 21/02/2012 sẽ thanh toán Ngân hàng và rút tài sản trên nếu chưa thanh toán bà Ng sẽ thực hiện theo quy định của Ngân hàng.

Ngày 18/3/2014, Ngân hàng có lập biên bản làm việc với bà Ng đề nghị thanh toán nợ và lãi. Bà Ng xin được giảm lãi, cam kết đến ngày 20/6/2014 bà sẽ cố gắng thanh toán một phần lãi cho Ngân hàng, gốc sẽ thanh toán vào tháng 12/2014.

Ngày 27/5/2014, Ngân hàng có Thông báo số 1279 về việc khởi kiện vi phạm hợp đồng tín dụng gửi bà Ng, nội dung: Thông báo về khoản nợ quá hạn phát sinh theo Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ... và thông báo Ngân hàng đã chính thức chuyển toàn bộ khoản vay của bà Ng sang nợ quá hạn, áp dụng lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn quy định tại hợp đồng tín dụng. Số tiền lãi sẽ gia tăng tương ứng với thời gian và dư nợ thực tế chậm trả cho đến ngày tất toán khoản vay....

Như vậy có cơ sở xác định, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo đến bà Ng về việc trả lãi, nợ gốc nhưng bà Ng cố tình trốn tránh. Căn cứ vào Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và mục 1.11 Điều 12, mục 1 Điều 15 của Hợp đồng tín dụng, việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Vũ Thị Khánh Ng và ông Vương Thanh T1 phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ các khoản tiền nợ gốc và lãi còn lại theo hợp đồng cho Ngân hàng là có cơ sở.

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”.

Bà Ng và ông T1 vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án và bà Ng không thanh toán thêm khoản tiền nào cho phía Ngân hàng kể từ

ngày 06/11/2011 đến nay. Điều này chứng tỏ, bà Ng, ông T1 không có thiện chí trong việc thanh toán các khoản tiền còn nợ cho Ngân hàng và không có ý thức tôn trọng pháp luật.

Căn cứ các quyết định về việc ban hành Biểu lãi suất cấp và xem xét bảng kê tính lãi suất do phía Ngân hàng cung cấp thì việc Ngân hàng tính mức lãi suất (trong hạn, quá hạn) là đúng quy định pháp luật và phù hợp với thỏa thuận của các bên theo hợp đồng tín dụng.

Do đó, Tòa sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Vương Ngọc M là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới là thay đổi nội dung vụ án nên theo đề nghị của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Vương Thanh T2, ông Mai Hoàng V, bà Vương Ngọc Tr; giữ nguyên án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo là ông T2, ông Vũ, bà Trinh phải nộp mỗi người 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Phần án phí phúc thẩm của ông T2, ông Vũ, bà Trinh được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí đã nộp mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0093059 ngày 20/11/2020; 0093272, 0093273 cùng ngày 11/11/2020 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Quyết định khác của án sơ thẩm về đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP ĐC đối với phần tiền lãi 2.172.297.500đ (Hai tỷ một trăm bảy mươi hai triệu hai trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm đồng); về đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Vương Thanh T2 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 9028/2004 do Ủy ban nhân dân quận GV cấp cho ông Vương Thanh T1 và bà Vũ Thị Khánh Ng ngày 26/7/2004; về chi phí, lệ phí đo vẽ, định giá tài sản; về án phí dân sự sơ thẩm, về lãi suất trong thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308; các Điều 26, 35, 37, 38, khoản 1 Điều 39, 95, 147, 148, 202, 217, 227, 271, 273, khoản 2 và 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 471, 474 và Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 2003; Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Khoản 2, 3 Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 12 Luật

Ngân hàng Nhà nước năm 2010; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao; Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn Tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận; Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng được ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước được sửa đổi bổ sung bằng Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/2/2005; Luật Thi hành án dân sự; Luật người cao tuổi; 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; xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Vương Thanh T2, ông Mai Hoàng V, bà Vương Ngọc Tr; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 1778/2020/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP ĐC:

Buộc bị đơn - bà Vũ Thị Khánh Ng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Vương Thanh T1 liên đới chịu trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP ĐC số tiền nợ gốc và lãi là: 9.880.427.672đ (Chín tỷ tám trăm tám mươi triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn sáu trăm bảy mươi hai đồng). Ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Vũ Thị Khánh Ng và ông Vương Thanh T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi quá hạn phát sinh thì Ngân hàng TMCP ĐC có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP ĐC, tài sản bảo đảm là bất động sản tọa lạc tại địa chỉ số 32/4 đường QT, Phường 12 (nay là 71/1 Đường số 14, Phường 8) quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số 0407/2011/HĐTC-CN.HCM.102 ngày 05/7/2011.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý các tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Vũ Thị Khánh Ng và ông Vương Thanh T1 đối với Ngân hàng TMCP ĐC.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ngân hàng TMCP ĐC về việc nêu số tiền thu được từ bán/ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Vũ Thị Khánh Ng và ông Vương Thanh T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP ĐC.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Vương Ngọc M:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 9028/2004 do Ủy ban nhân dân quận GV cấp cho ông Vương Thanh T1 và bà Vũ Thị Khánh Ng ngày 26/7/2004.

- Công nhận nhà đất tại số 32/4 đường QT, Phường 12 (nay là 71/1 Đường số 14, Phường 8) quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hồ Thị M1.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vương Thanh T2, ông Mai Hoàng V, bà Vương Ngọc Tr phải nộp mỗi người 300.000 đồng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0093059 ngày 20/11/2020, 0093272, 0093273 cùng ngày 11/11/2020 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Nên không phải nộp thêm.

6. Quyết định khác của án sơ thẩm về đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP ĐC đối với phần tiền lãi 2.172.297.500đ (Hai tỷ một trăm bảy mươi hai triệu hai trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm đồng); về đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Vương Thanh T2 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 9028/2004 do Ủy ban nhân dân quận GV cấp cho ông Vương Thanh T1 và bà Vũ Thị Khánh Ng ngày 26/7/2004; về chi phí, lệ phí đo vẽ, định giá tài sản; về án phí dân sự sơ thẩm, về lãi suất trong thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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, có 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM.
- TAND tỉnh TP. HCM.
- VKSND TP. HCM.
- Cục THADS TP. HCM.
- Các đương sự (14).
- Lưu HS (02) VP (5) 26b (án 09)

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

Nguyễn Văn Tửu