

Bản án số: 158/2022/DS - ST

Ngày: 20/10/2022

*V/v “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, hủy một phần  
cập nhật giấy chứng nhận QSDĐ”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 4 – TP. HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Thủy Tiên*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ ông Nguyễn Ngọc Bích

2/ Bà Võ Thanh Nga

*- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Chi – Cán bộ Tòa án nhân dân Quận 4*

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Kiểm sát viên*

Trong ngày 20 tháng 10 năm 2022, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 401/2019/TLST- DS ngày 31 tháng 12 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, hủy một phần cập nhật giấy chứng nhận QSDĐ*” theo Quyết định hoãn phiên tòa số 639/2022/QĐST – DS ngày 29/9/2022 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 640/2022/QĐXX - ST ngày 29/9/2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1967*

*Địa chỉ: Đường A, Phường B, Quận C, TP Hồ Chí Minh*

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đào Thị Thanh T2 – Là đại diện theo ủy quyền Hợp đồng ủy quyền số công chứng 020229, quyền số 11/2019/HĐGD –CCBN tại Văn phòng công chứng B ngày 11/11/2019*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: luật sư Phạm Văn V – Công ty Luật TNHH MTV R – thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh*

*Bị đơn: Bà Nguyễn Thu N, sinh năm 1988*

*Nơi cư trú: Đường D, Phường E, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh*

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

01. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1953

02. Trẻ Chung Khả D, sinh năm 2013 – người đại diện hợp pháp của trẻ D là bà Nguyễn Thu N mẹ ruột của trẻ.

*Nơi cư trú: Đường D, Phường E, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh*

03. Văn phòng công chứng B

*Trụ sở: Đường F, Phường G, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh*

04. Ngân hàng thương mại cổ phần Q

*Trụ sở: Tầng 1 và tầng 2 Tòa nhà S đường H, Phường I, Quận K, Tp. Hồ Chí Minh*

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng ông Võ Anh T – giấy ủy quyền số 063955.22 ngày 15/6/2022

*Người làm chứng:*

01. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1966

02. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1999

Địa chỉ: Đường A, Phường B, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/11/2019, bản tự khai và các biên bản làm việc tiếp sau đó, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Đào Thị Thanh T trình bày:*

Giữa bà Nguyễn Thị Kim T và bà Nguyễn Thị S là quan hệ gia đình cụ thể bà S là cô chồng của bà T nên vào tháng 12/2016 bà T và bà S cùng hùn tiền mua chung căn nhà Đường D, Phường E, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh của ông Trần Tiến L (ông L được triệu làm người làm chứng nhưng ông không đến Tòa để làm chứng nên nguyên đơn không yêu cầu ông L làm người làm chứng nữa). Giá mua bán căn nhà trên ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng, trong đó tỷ lệ phần giá trị tiền góp ghi trong hợp đồng công chứng phần của bà T 37,5% và phần của bà S là 62,5%. Theo hợp đồng công chứng tại Văn Phòng công chứng B số công chứng 017912, quyền số 12/2016/HĐGD – CCBN ngày 07/12/2016. Sau khi ký hợp đồng các bên đã thanh toán theo đúng thỏa thuận, ngày 28/12/2016 bà S và bà T đã liên hệ cơ quan chức năng để cập nhật biến động vào Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, bà T khai thực tế giá các bên giao dịch là 1.400.000.000 đồng, bà T hùn 400.000.000 đồng để trả tiền mua bán nhà đất cho ông L tương đương với phần góp vốn là 37,5% và đầu tư tiếp 200.000.000 đồng để xây nhà. Tổng cộng bà đã góp trong căn nhà này số tiền là 600.000.000 đồng. Đến giữa tháng 03/2017, bà Nguyễn Thu N là con của bà S tự ý đập bỏ toàn bộ căn nhà cũ trên đất mà bà T và bà S đứng tên chung, tự ý xin giấy phép xây dựng và ký kết hợp đồng xây dựng. Vì việc xây dựng không đúng giấy phép nên bị Ủy ban nhân dân Phường yêu cầu tháo dỡ, khi xảy ra sự việc trên thì bà T mới tìm hiểu nguyên nhân nhưng bị bà N ngăn cản. Sau đó bà N tiếp tục tìm đến nhà yêu cầu bà T chuyển nhượng phần hùn trong căn nhà trên lại cho bà N với giá 600.000.000 đồng, còn phần của bà S thì coi như bà S cho con gái. Thời gian này giá đất lên nhanh và bà N cũng không có tiền để trả lại cho bà T phần hùn một lần nên bà T không đồng ý chuyển nhượng lại.

Sau đó bà N nhiều lần đến nhà gây sức ép, nói những lời không đúng sự thật nên khiến bà T và bà S xảy ra mâu thuẫn, ảnh hưởng đến cuộc sống của người trong gia đình bà Thu là mẹ và con của bà T. Vì quá mệt mỏi trước sức ép của bà N nên ngày 23/5/2017 bà T đã ký chuyển nhượng phần hùn của mình đối với căn nhà số Đường D, Phường E, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh cho bà N với giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng trước sự chứng kiến của ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thị T1 (hiện nay bà T1 không đồng ý làm chứng vì là quan hệ người thân trong gia đình). Theo hợp đồng công chứng số 009229, quyền số 05/2017/HĐGD – CCBN ký ngày 23 và 29/5/2017 với giá ghi trong hợp đồng công chứng là 400.000.000 đồng theo yêu cầu của bà N. Thực tế bà T không muốn chuyển nhượng phần hùn này nhưng do bà N khóc lóc trình bày mục đích giao dịch để giúp bà N chứng minh tài sản cho việc đi Mỹ và cam kết trả tiền trong vòng 01 tháng. Đồng thời, bà N còn nhờ bà T là em chồng bà T và chồng của bà T đến làm chứng nhưng thực tế là gây sức ép

để bà T ký hợp đồng chuyển nhượng. Cuối cùng bà T mới ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N.

Cũng trong ngày 23/5/2017, bà N trực tiếp viết giấy nhận nợ với nội dung “ Tôi Nguyễn Thị Kim T nhượng lại cho Nguyễn Thu N căn nhà Đường D, Phường E, Quận C CmnD 079188003726 số tiền 600.000.000 VND (Sáu trăm triệu đồng) trong vòng hai tháng phải trả hết” bản photo. Ngày 16/8/2017, bà N đến tại nhà bà T1 trả cho bà T số tiền là 400.000.000 đồng, còn nợ lại 200.000.000 đồng, bà N tự tay viết giấy “tôi tên Nguyễn Thị Kim T nhượng lại cho Nguyễn Thị S căn nhà Đường D, Phường E, Quận C CMND 020364991, số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu đồng) trong vòng ba tháng trả” do sợ ảnh hưởng đến việc đi Mỹ sau này. Cũng trong ngày này bà N đã xé bản chính giấy viết tay ngày 23/5/2017 nên hiện nay bà T không có bản chính để nộp cho Tòa. Sau đó bà T đã nhiều lần liên hệ với bà N để yêu cầu trả số tiền nợ còn lại là 200.000.000 đồng nhưng bà N lấy nhiều lý do không trả tiền gốc mà yêu cầu được trả lãi trước. Bà N đã trả cho bà T được 02 lần tiền lãi với số tiền mỗi lần là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) vào tháng 05/2019 và tháng 07/2019 việc trả lãi không có chứng cứ gì. Đến nay bà N không có thiện chí thanh toán số tiền còn lại mà còn thách thức sẽ không trả nữa nếu cứ đòi. Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu:

01. Hủy một phần hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009229, quyền số 5/2017/HĐGD – CCBN ngày 23 và 29/5/2017 tại Văn phòng công chứng B giữa bà Nguyễn Thị Kim T và bà Nguyễn Thị S với bà Nguyễn Thu N, hủy đối với 37,5% phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị Kim T chuyển nhượng cho và Nguyễn Thu N (tỷ lệ quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Kim T được xác định tại khoản 1, khoản 2 hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017912, quyền số 12/2016/HĐGD –CCBN ngày 07/12/2016 tại Văn phòng công chứng B)

02. Hủy một phần cập nhật, sang tên cho bà Nguyễn Thu N trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 153111, số vào sổ cấp GCN: CH20901 do ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 29/11/2013 đối với phần sở hữu của bà T cập nhật, sang tên cho bà N.

Xác định 37,5% giá trị phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tại Đường D, Phường E, Quận C thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Kim Thu.

03. Bà T đồng ý hoàn trả lại cho bà Ngân số tiền đã nhận của bà N là 400.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009229, quyền số 5/2017/HĐGD–CCBN ngày 23 và 29/5/2017 tại Văn phòng công chứng B giữa bà Nguyễn Thị Kim T và bà Nguyễn Thị S với bà Nguyễn Thu N.

Ngày 04/5/2021, nguyên đơn có đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện cụ thể:

01. Hủy một phần hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009229, quyền số 5/2017/HĐGD – CCBN ngày 23 và 29/5/2017 tại Văn phòng công chứng B giữa bà Nguyễn Thị Kim T và bà Nguyễn Thị S với bà Nguyễn Thu N, hủy đối với 37,5% phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị Kim T chuyển nhượng cho và Nguyễn Thu N (tỷ lệ quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Kim T được xác định tại khoản 1, khoản 2 hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017912, quyền số 12/2016/HĐGD –CCBN ngày 07/12/2016 tại Văn phòng công chứng B). Cụ thể nguyên

đơn không yêu cầu bà N trả lại phần diện tích nhà đất tương đương tỉ lệ góp vốn là 37,5% mà bà T yêu cầu bà N thanh toán lại cho bà số tiền tương đương với tỷ lệ góp vốn 37,5% với số tiền cụ thể là: Nhà đất tại Đường D, Phường E, Quận C theo giá thị trường hiện nay nguyên đơn tìm hiểu có giá khoảng 2.666.666.666 đồng, phần của bà T góp vào 37,5% tương đương 999.999.999 đồng, bà N đã trả cho bà T số tiền là 400.000.000 đồng tương đương với 25% giá trị trong phần 37,5%, còn nợ lại 12,5% tương đương còn nợ lại số tiền là 333.333.333 đồng.

02. Hủy một phần cập nhật, sang tên cho bà Nguyễn Thu N trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 153111, sổ vào sổ cấp GCN: CH20901 do ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 29/11/2013 đối với phần sở hữu của bà Th cập nhật, sang tên cho bà N.

3. Đối với phần yêu cầu ở mục 3 của đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung là bà T đồng ý hoàn trả lại cho bà N số tiền đã nhận của bà N là 400.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009229, quyền số 5/2017/HĐGD – CCBN ngày 23 và 29/5/2017 tại Văn phòng công chứng B giữa bà Nguyễn Thị Kim T và bà Nguyễn Thị S với bà Nguyễn Thu N thì tại đơn xác nhận lại yêu cầu khởi kiện ngày 18/10/2022 bà T xin rút lại toàn bộ yêu cầu này. Yêu cầu đình chỉ yêu cầu này.

Tại đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện ngày 18/10/2022, đại diện nguyên đơn bà T2 xác định lại yêu cầu khởi kiện cụ thể buộc bà N phải thanh toán lại cho bà T số tiền là 299.284.876 đồng, tương đương 12,5% giá trị nhà đất chưa thanh toán.

Tại phiên tòa ngày 20/10/2022 đại diện nguyên đơn bà Đào Thị Thanh T2 có ý kiến xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xin nhận lại toàn bộ án phí. Đại diện nguyên đơn nộp ngay tại Tòa đơn xin rút yêu cầu khởi kiện ghi ngày 20/10/2022.

- Bị đơn bà Nguyễn Thu N đã được tổng đạt và triệu tập hợp lệ nhưng không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa, không đồng ý ký nhận các văn bản của Tòa án và vắng mặt không có lý do. Căn cứ kết quả xác minh của Công an Phường E, Quận C “Đương sự Nguyễn Thu N, sinh năm 1988, HKTT Đường L, Phường M, Quận N. Trên thực tế cư trú tại Đường D, Phường E, Quận C”

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị S và Trẻ Chung Khả D: đã được tổng đạt và triệu tập hợp lệ nhưng không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa, không đồng ý ký nhận các văn bản của Tòa án và vắng mặt không có lý do.

Văn phòng công chứng B: Văn phòng công chứng có gửi cho Tòa toàn bộ chứng cứ liên quan đến thủ tục công chứng hợp đồng mua bán nhà Đường D, Phường E, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh giữa ông Trần Tiến L và bà T, bà S số công chứng 017912, quyền số 12/2016/HĐGD – CCBN ngày 07/12/2016 vắng mặt không có ý kiến gì.

Ngân hàng thương mại cổ phần Q trình bày: Ngân hàng yêu cầu bà Nguyễn Thu N trả ngay cho Ngân hàng số tiền nợ vay tính đến ngày 19/10/2022 số tiền 1.875.897.759 đồng. Theo 03 hợp đồng tín dụng cụ thể:

01. Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 0631.HDTD1-VIB868.17 ngày 04/8/2017 số tiền vay là 600.000.000 đồng, mục đích xây nhà tại địa chỉ Đường D, Phường E, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh. Thời hạn vay là 180 tháng bắt đầu từ ngày 13/8/2017 đến ngày 12/8/2032. Khế ước nhận nợ số 0631.KUNN1-VIB868.17 ngày 12/8/2017 ngân hàng

đã giải ngân cho bà N đủ số tiền trên theo khế ước nhận nợ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là nhà đất tại địa chỉ Đường D, Phường E, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0631.HDTC-VIB868.17 ngày 05/8/2017 số công chứng 016127, quyền số 08TP/CC – SCC/HĐGD ngày 05/8/2017 tại Văn phòng công chứng C; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0631.01/HĐSĐBSTC-VIB688/19 ngày 02/3/2019 số công chứng 004645, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng C.

02. Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 0821.HDTD1.VIB868.17 ngày 26/10/2017, số tiền vay là 300.000.000 đồng, mục đích vay sửa chữa nhỏ và mua sắm trang thiết bị gia đình tại căn nhà số Đường D, Phường E, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh, Thời hạn vay 180 tháng từ ngày 28/10/2017 đến ngày 27/10/2032. Khế ước nhận nợ số 0821.KUNN1-VIB868.17 ngày 27/10/2017, ngày 27/10/2017 Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền cho bà N theo khế ước nhận nợ cùng ngày. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là nhà và đất tại địa chỉ: Đường D, Phường E, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh.

03. Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 0020.HDTD.VIB688.19 ngày 28/02/2019 số tiền vay là 730.000.000 đồng, mục đích tái tài trợ tiền mua bất động sản tại thửa đất số 2176, tờ bản đồ số 60, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh B. Thời hạn vay 360 tháng, bắt đầu từ 07/3/2019 đến ngày 06/3/2049. Khế ước nhận nợ số 0020.KUNN-VIB688.19 ngày 06/3/2019. Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0631.01/HĐSĐBSTC – VIB688/19 ngày 02/5/2019. Ngày 06/3/2019 Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền trên cho bà N theo khế ước nhận nợ cùng ngày. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là nhà và đất tại địa chỉ: Đường D, Phường E, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 09/4/2021 Ngân hàng đã chuyển khoản vay sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 19/10/2022 bà N còn nợ ngân hàng các khoản sau: Nợ gốc là 1.435.446.515 đồng, nợ lãi trong hạn 12.080.446 đồng, nợ lãi quá hạn là 428.370.798 đồng. Tổng cộng là 1.875.897.759 đồng và tiền lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 20/10/2022 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

Trường hợp bà Nguyễn Thu N không trả các khoản nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là nhà đất tại Đường D, Phường E, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh để thi hành trả nợ cho Ngân hàng. Ngoài ra, Ngân hàng không có yêu cầu nào khác.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn có mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Phạm Văn V – vắng mặt, bị đơn bà Nguyễn Thu N vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S, trẻ Chung Khả D -bà N là đại diện hợp pháp - vắng mặt, Văn phòng công chứng B – vắng mặt; Người làm chứng ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Minh H - có đơn yêu cầu vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 4 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Việc Tòa án thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý và giải quyết vụ án đúng các quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Về nội dung của vụ án: Đề nghị đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn Nguyễn Thị Kim T có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà, trả lại tiền tương đương phần góp, hủy một phần cập nhật giấy chứng nhận QSDĐ đây là vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, hủy một phần cập nhật giấy chứng nhận QSDĐ*”. Hiện nay, bất động sản đang tranh chấp tọa lạc tại Quận 4 và bị đơn bà N đang thực tế sinh sống tại Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân Quận 4 có thẩm quyền giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn có mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Phạm Văn V – vắng mặt; bị đơn bà Nguyễn Thu N - vắng mặt lần thứ 2, không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S, trẻ Chung Khả D - bà N là đại diện hợp pháp - vắng mặt lần thứ 2, không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Văn phòng công chứng B – vắng mặt lần thứ 2, không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; Người làm chứng ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Minh H - có đơn yêu cầu vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

Xét, đề nghị của nguyên đơn không yêu cầu đưa thêm người người làm chứng, người tham gia tố tụng, là tự nguyện và không trái pháp luật nên chấp nhận.

[2] Về yêu cầu của đương sự:

2.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T: bà T xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện, Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện theo quy định tại Điều 217; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

2.2. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Q: Căn cứ Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 0631.HDTC-VIB868.17 ngày 04/8/2017; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0631.HDTC-VIB868.17 ngày 05/8/2017 số công chứng 016127, quyền số 08TP/CC –SCC/HĐGD ngày 05/8/2017 tại Văn phòng công chứng C; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0631.01/HĐSĐBSTC-VIB688/19 ngày 02/3/2019 số công chứng 004645, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng C; Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 0821.HDTC-VIB868.17 ngày 26/10/2017; Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 0020.HĐTC-VIB688.19 ngày 28/02/2019; các khế ước nhận nợ và các tài liệu chứng cứ khác do phía Ngân hàng cung cấp có cơ sở xác định giữa Ngân hàng và bà N có quan hệ vay tiền thông qua 03 hợp đồng tín dụng, bà N đã được giải ngân đúng các số tiền theo thỏa thuận tại hợp đồng đã ký. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 09/4/2021 Ngân hàng đã chuyển khoản vay sang nợ quá hạn. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà N trả số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 19/10/2022 các khoản sau: Nợ gốc là 1.435.446.515 đồng, nợ lãi trong hạn 12.080.446 đồng, nợ lãi quá hạn là 428.370.798 đồng. Tổng cộng là 1.875.897.759 đồng và tiền lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 20/10/2022 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ. Căn cứ vào các Điều 90, 91, 95 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng, việc Ngân hàng yêu cầu bà Nguyễn Thu N trả số tiền nợ gốc và nợ lãi là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trường hợp bà N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là nhà đất tại

Đường D, Phường E, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0631.HDTC-VIB868.17 ngày 05/8/2017 số công chứng 016127, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2017 tại Văn phòng công chứng C; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0631.01/HĐSĐBSTC-VIB688/19 ngày 02/3/2019 số công chứng 004645, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng C. Căn cứ Điều 298 và Điều 317 Bộ luật Dân sự yêu cầu của Ngân hàng là phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ thì bà N có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến khi thanh toán hết khoản nợ trên.

Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim T số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) theo biên lai thu số 0024841 ngày 13/12/2019 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0024839 ngày 13/12/2019 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024840 ngày 13/12/2019 và 8.333.333 đồng (tám triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 36407 ngày 07/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4.

Bà Nguyễn Thu N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 68.276.932 đồng (sáu mươi tám triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi hai đồng)

Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên bà Nguyễn Thu N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Bà N có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 201; Điều 203; Điều 217; Điều 220; Điều 227; khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 298 và Điều 317 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 90, 91, 95 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thu N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim T số tiền là 299.284.876 đồng tương ứng với phần tỷ lệ góp vốn 12,5% giá trị nhà và đất mà bà N còn nợ bà T khi hùn mua nhà Đường D, Phường E, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh. Căn cứ giấy viết tay ghi ngày 23/05/2017 (bản photo); giấy viết tay ngày 16/8/2017 (bản chính).

Đình chỉ yêu cầu Hủy một phần hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009229, quyền số 05/2017/HĐGD – CCBN ngày 23 và 29/5/2017 tại Văn phòng công chứng B giữa bà Nguyễn Thị Kim T và bà Nguyễn Thị S với bà Nguyễn Thu N, hủy đối với 37,5% phần quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị Kim T chuyển nhượng cho và Nguyễn Thu N (tỷ lệ quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Kim T được xác định tại khoản 1, khoản 2 hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017912, quyền số 12/2016/HĐGD –CCBN ngày 07/12/2016 tại Văn phòng công chứng B). Cụ thể nguyên đơn không yêu cầu bà N trả lại phần diện tích nhà đất tương đương tỉ lệ góp vốn là 37,5%.

Đình chỉ yêu cầu Hủy một phần cập nhật, sang tên cho bà Nguyễn Thu N trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 153111, số vào sổ cấp GCN: CH20901 do ủy ban nhân dân Quận C cấp ngày 29/11/2013 đối với phần sở hữu của bà T cập nhật, sang tên cho bà N.

Đình chỉ phần yêu cầu ở mục 3 của đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung là bà T đồng ý hoàn trả lại cho bà N số tiền đã nhận của bà N là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009229, quyền số 5/2017/HĐGD – CCBN ngày 23 và 29/5/2017 tại Văn phòng công chứng B giữa bà Nguyễn Thị Kim T và bà Nguyễn Thị S với bà Nguyễn Thu N.

## 2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Q:

Buộc bà Nguyễn Thu N trả số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 19/10/2022 các khoản sau: Nợ gốc là 1.435.446.515 đồng, nợ lãi trong hạn 12.080.446 đồng, nợ lãi quá hạn là 428.370.798 đồng. Tổng cộng là 1.875.897.759 đồng và tiền lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 20/10/2022 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ. Theo Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 0631.HDTD1-VIB868.17 ngày 04/8/2017; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0631.HDTC-VIB868.17 ngày 05/8/2017 số công chứng 016127, quyền số 08TP/CC –SCC/HĐGD ngày 05/8/2017 tại Văn phòng công chứng C; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0631.01/HĐSĐBSTC-VIB688/19 ngày 02/3/2019 số công chứng 004645, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng C; Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 0821.HDTD1.VIB868.17 ngày 26/10/2017; Hợp đồng tín dụng (cho vay mua/nhận chuyển nhượng bất động sản/bất động sản dự án) số 0020.HĐTD.VIB688.19 ngày 28/02/2019; các khế ước nhận nợ ngày 12/8/2018, 27/10/2017, 06/3/2019.

Trường hợp bà N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là nhà đất tại Đường D, Phường E, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0631.HDTC-VIB868.17 ngày 05/8/2017 số công chứng 016127, quyền số 08TP/CC –SCC/HĐGD ngày 05/8/2017 tại Văn phòng công chứng C; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0631.01/HĐSĐBSTC-VIB688/19 ngày 02/3/2019 số công chứng 004645, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng C.

Trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ thì bà N có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến khi thanh toán hết khoản nợ trên. Sau khi bà N thanh toán hết khoản nợ thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho bà N toàn bộ các giấy tờ bản chính liên quan đến tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp các bên đã ký.

## 2. Về án phí:

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim T số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) theo biên lai thu số 0024841 ngày 13/12/2019 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0024839

ngày 13/12/2019 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024840 ngày 13/12/2019 và 8.333.333 đồng (tám triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 36407 ngày 07/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4.

Bà Nguyễn Thu N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 68.276.933 đồng (sáu mươi tám triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi ba đồng)

Bà N có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng)

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp là 28.370.777 đồng (hai mươi tám triệu ba trăm bảy mươi nghìn bảy trăm bảy mươi bảy đồng) theo biên lai thu số 0036420 ngày 12/5/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 4.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a,b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TANDTp. HCM;
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 4;
- Chi cục THADS Quận 4;
- Lưu VP – HS.

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

*(đã ký)*

**Hồ Thị Thủy Tiên**