TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 395/2023/DS-PT
Ngày: 03/4/2023
V/v "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Hợp đồng vay tài sản;Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản*"

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Bà Phạm Thị Kim

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyện – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22, 29 tháng 3 và ngày 03 tháng 4 năm 2023 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 431/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 393/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1195/2023/QĐ-PT ngày 28/02/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 3235/2023/QĐ – PT ngày 22/3/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn HA, sinh năm 1959.(vắng mặt)

Thường trú: NT, Phường BA, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Đồng Anh TU, sinh năm 1973 *(có mặt, tuyên án vắng mặt)*

Địa chỉ: NT, Phường MM, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoặc bà Nguyễn Thị Ánh NG, sinh năm 1966.(vắng mặt)

Địa chỉ: NT, Phường MM, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1961.(vắng mặt)

Thường trú: PTH, Phường B, Quận TA, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn TN (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường số NA, Khu đô thị HL, phường TH, Quận BA, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn TN, sinh năm 1973

Thường trú: Đường ĐDA, Phường CH, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ngân hàng thương mại cổ phần AC

Địa chỉ : Đường NTMK, Phường NA, Quận TA, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P – Tổng giám đốc

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Võ Văn QU, sinh năm 1990 (Có mặt)

Địa chỉ: Lầu TA, tòa nhà X Đường CMTT, Phường MM, Quận TA, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng AB: Luật sư Trần Văn D và Luật sư Trần Hữu L. (Luật sư L có mặt).

3. Bà Đinh Thị TO, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: NT, Phường BA, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Bà Lê Huỳnh Bích TR, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Cư trú: KP4 Đường TM, phường TTT, Quận BA, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn: Trong đơn khởi kiện đề ngày 04/9/2019 của ông Trần Văn HA, các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đồng Anh TU thể hiện:

Vào ngày 29/03/2019, ông Trần Văn HA (gọi tắt là ông HA) có vay của ông Nguyễn Văn Đ (gọi tắt là ông Đ) số tiền là 12.000.000.000 đồng (mười hai tỷ đồng) để kinh doanh, thời hạn 01 năm trả gốc, lãi suất là 1%/tháng. Ngoài ra hai bên còn lập Hợp đồng hứa mua bán căn nhà ngày 29/03/2019 và Hợp đồng thỏa thuận tài sản ngày 29/03/2019. Sau khi ký hợp đồng hàng tháng ông HA vẫn thực hiện việc trả lãi suất cho ông Đ đúng thời hạn.

Để đảm bảo việc vay tiền, ông HA đồng ý thế chấp căn nhà cho ông Đ.

Ngày 29/3/2019 và ngày 30/3/2019 ông HA và ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số NT, Phường BA, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng chuyển nhượng có công chứng số 005349, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Văn TN chứng nhận ngày 29 và 30/3/2019.

Sau khi ký hợp đồng, bên ông Đ giữ bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 115392, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH10825 do Ủy ban nhân dân Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/7/2014. Bên ông HA vẫn quản lý, sử dụng nhà, đất nói trên.

Hiện nay ông HA đã đủ tiền để trả nợ đã vay cho ông Đ nên đã nhiều lần liên hệ với ông Đ làm thủ tục trả nợ và cùng ông Đ đến Văn phòng công chứng để ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số NT, Phường MM, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng chuyển nhượng có công chứng số 005349, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Văn TN chứng nhận ngày 29 và 30/3/2019 để ông HA nhận lại tài sản nhưng ông Đ không đồng ý và luôn né tránh ông HA để không làm việc và không giải quyết việc vay mượn tiền và thế chấp tài sản giữa ông HA và ông Đ.

Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông HA đề nghị Tòa án nhân dân Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét và giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 005349, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Văn TN chứng nhận ngày 29 và 30/03/2019 là vô hiệu theo quy định pháp luật vì hợp đồng chuyển nhượng này là giả cách để đảm bảo việc vay mượn tiền giữa ông Trần Văn HA và ông Nguyễn Văn Đ.

- Ông Trần Văn HA đồng ý trả một lần toàn bộ số tiền vay là 12.000.000.000 đồng (mười hai tỷ đồng) và lãi suất 1% theo thỏa thuận cho ông Nguyễn Văn Đ ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ hoàn trả cho ông Trần Văn HA bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 115392, số vào sổ cấp GCN số CH010825 do UBND Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/07/2014.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ: Vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.Ngân hàng thương mại cổ phần AC : Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 02/12/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng thương mại cổ phần AC (gọi là Ngân hàng AB) có các người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm

Quốc C (theo văn bản ủy quyền số 752 ngày 02/12/2019) và ông Nguyễn Xuân S (theo văn bản ủy quyền số 1201 ngày 30/6/2022) cùng thống nhất trình bày:

-Ngân hàng AB có cấp tín dụng cho ông Nguyễn Văn Đ căn cứ theo Hợp đồng tín dụng số THL.CN.252.220819 ngày 04/9/2019 và Khế ước nhận nợ số 291367559 ngày 05/9/2019 với số tiền vay là 19.000.000.000 đồng; mục đích ông Đ vay là để mua bất động sản đường số A, khu dân cư TS, ấp B, xã BH, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh; thời gian vay là 180 tháng từ ngày 06/9/2019 đến 05/9/2034.

Lãi suất của hợp đồng tín dụng trên như sau:

- Lãi suất cho vay: 10,50%/năm. Một năm được tính là 365 ngày.

- Lãi suất cho vay được cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng (ông Đ) nhận tiền vay. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất cho vay (%/năm) = LS13 + 5,35%/năm.

- Lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

- Lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm.

Tính đến ngày 25/11/2019, ông Đ còn nợ Ngân hàng AB các khoản:

- Vốn gốc: 18.978.019.977 đồng

- Lãi trong hạn 273.028.427 đồng

- Lãi quá hạn 31.615 đồng.

- Phạt chậm trả lãi 881.284 đồng

Tổng cộng 19.251.961.303 đồng

Khoản nợ nêu trên của ông Đ được bảo đảm bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ số đường NT, Phường BA, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số THL.BĐCN.42.220819 được công chứng tại Phòng Công chứng số NA, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/9/2019, số công chứng 23511, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/9/2019, quyển số 02, số đăng ký 008710.TC.008, số thứ tự 04716. Tài sản thế chấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 010825 do Ủy ban nhân dân Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/7/2014, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 03/4/2019.

Đối với vụ án, Ngân hàng AB yêu cầu:

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn HA.

- Công nhận Hợp đồng cấp tín dụng số THL.CN.252.220819 ngày 04/09/2019, Khế ước nhận nợ số 291367559 ngày 05/09/2019 ký giữa AB và ông Nguyễn Văn Đ. Buộc ông Nguyễn Văn Đ trả ngay cho Ngân hàng AB tổng

số nợ còn thiếu tính đến ngày 25/11/2019 là 19.251.961.303 đồng (Mười chín tỷ, hai trăm năm mươi mốt triệu, chín trăm sáu mươi mốt nghìn, ba trăm lẻ ba đồng).

- Ông Nguyễn Văn Đ tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ nêu trên, tính kể từ ngày 26/11/2019 cho đến ngày trả dứt nợ.

- Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số THL.BĐCN.42.220819 ngày 04/09/2019 ký giữa Ngân hàng AB và ông Nguyễn Văn Đ. Nếu ông Nguyễn Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Số đường NT, Phường BA, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn Đ.

2. Bà Đinh Thị TO: Tại bản tự khai ngày 16/11/2020 và tại Tòa bà Đinh Thị TO trình bày:

Bà là cháu của ông Trần Văn HA, được ông HA cho ở nhờ tại nhà, đất số NT, Phường MM, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 1989 cho đến nay, bà không có quyền lợi gì liên quan đến nhà đất trên và cũng không có liên quan đến vụ án tranh chấp giữa ông HA và ông Nguyễn Văn Đ.

Tại Tòa, bà Đinh Thị TO thừa nhận lời khai của bên nguyên đơn. Ngoài ra, bà TO khai nhận, được ông HA cho ở nhờ tại căn nhà để quản lý, giữ gìn trông coi tài sản này. Quá trình sinh sống ở nhờ bà có đăng ký tạm trú, chỉ có cá nhân bà sinh sống, chồng con chỉ thỉnh thoảng ghé và đi chứ không sinh sống tại đây.

Tại Đơn đề nghị ngày 16 tháng 11 năm 2020, bà TO xin được vắng mặt tất cả các buổi làm việc, các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên xét xử của Tòa án nhân dân các cấp đối với vụ án này.

3.Bà Lê Huỳnh Bích TR: Bà Trâm vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có trình bày ý kiến.

4. Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn TN: Có Đơn vắng mặt đề ngày 11 tháng 5 năm 2020 đề nghị được vắng mặt các buổi làm việc có liên quan và khi Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đồng Anh TU giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông TU đề nghị Hội đồng xét xử cho tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ là tài liệu thẩm định bất động sản số NT, Phường BA, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh tại Ngân hàng AB - Phòng giao dịch Thạnh L; xác minh thông tin ngày 10/7/2019 bà TO có liên hệ và đề nghị Ngân hàng AB – Phòng giao dịch BXMĐ để thẩm định bất động sản NT, Phường BA, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh hay không và kết quả giải quyết yêu cầu của bà TO như thế nào. Ông TU yêu cầu như trên vì ông cho rằng

Ngân hàng AB - Phòng giao dịch Thạnh L không tiến hành thẩm định bất động sản số NT, Phường BA, Quận NA trước khi tiến hành cho ông Nguyễn Văn Đ vay. Biên bản thẩm định bất động sản ngày 10/7/2019 mà Ngân hàng AB cung cấp cho Tòa án là biên bản thẩm định của một hồ sơ vay khác không phải là hồ sơ xét cho vay của Ngân hàng AB - Phòng giao dịch Thạnh L đối với nhà đất số NT, Phường BA, Quận NA. Nếu đúng biên bản thẩm định ngày 10/7/2019 là của một hồ sơ vay khác thì Ngân hàng AB đã tiến hành việc cho vay không đúng quy trình và như vậy thì Ngân hàng AB không phải là bên thứ ba ngay tình trong việc cấp tín dụng có thế chấp nhà đất số NT, Phường BA, Quận NA.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng AB – bà Nguyễn Đỗ Thuy DU đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của AB; bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà DU trình bày không đồng ý với việc đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ thêm vì bà xác định Biên bản thẩm định bất động sản NT, Phường BA, Quận NA lập ngày 10/7/2019 là của hồ sơ vay thuộc Ngân hàng AB - Phòng giao dịch Thạnh L. Trường hợp biên bản thẩm định này không phải của hồ sơ vay tại Phòng giao dịch Thạnh L thì vẫn hợp lệ vì AB có quyền dùng biên bản thẩm định tài sản tại nhiều Chi nhánh thuộc cùng hệ thống Ngân hàng AB cho nhiều hồ sơ vay khác nhau đối với cùng một bất động sản, tại thời điểm vay gần nhau. Đây là quy định nội bộ của ngân hàng AB trong việc xem xét điều kiện cấp tín dụng có thế chấp tài sản.

Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 91/2022/ST-DS ngày 12/7/2022 của Tòa án nhân Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn HA.

1.1. Xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số NT, Phường BA, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn TN số công chứng 005349, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29 và 30/3/2019 là vô hiệu do giả tạo để nhằm che dấu hợp đồng vay giữa ông Trần Văn HA và ông Nguyễn Văn Đ với số tiền vay là 12.000.000.000 đồng, lãi suất 01%/tháng nhưng không hủy vì đây là căn cứ phát sinh giao dịch ngay tình. Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 010825 do Ủy ban nhân dân Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/7/2014, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 03/4/2019.

1.2 Ông Trần Văn HA có trách nhiệm hoàn trả tổng cộng cả tiền nợ gốc và lãi cho ông Nguyễn Văn Đ là 12.840.000.000 đồng (mười hai tỷ, tám trăm bốn mươi triệu đồng). Trong đó, nợ gốc là 12.000.000.000 đồng (mười hai tỷ đồng), nợ lãi trong 07 (bảy) tháng là 840.000.000 đồng (tám trăm bốn mươi triệu đồng) theo "Hợp đồng hứa mua bán" ngày 29/3/2019 giữa ông Trần Văn HA và

ông Nguyễn Văn Đ.

1.3. Ông Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm trả lại giá trị nhà đất tại thời điểm thi hành án đối với nhà đất số NT, Phường BA, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Văn HA sau khi cấn trừ số tiền 12.840.000.000 đồng (mười hai tỷ tám trăm bốn mươi triệu đồng) cộng với lãi suất chậm thi hành án nếu có.

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

2.1. Ông Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần AC tổng số tiền 28.821.039.022 đồng (Hai mươi tám tỷ, tám trăm hai mươi mốt triệu, không trăm ba mươi chín nghìn, không trăm hai mươi hai đồng). Trong đó, tiền gốc là 18.977.453.977 đồng (Mười tám tỷ, chín trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi ba nghìn, chín trăm bảy mươi bảy đồng), tiền lãi trong hạn là 339.815.459 đồng (Ba trăm ba mươi chín triệu, tám trăm mười lăm nghìn, bốn trăm năm mươi chín đồng) và tiền lãi quá hạn là 9.503.769.586 đồng (Chín tỷ, năm trăm lẻ ba triệu, bảy trăm sáu mươi chín nghìn, năm trăm tám mươi sáu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số THL.CN.252.220819 ngày 04/9/2019; Khế ước nhận nợ số 291367559 ngày 05/9/2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số THL.BĐCN.42.220819 được công chứng tại Phòng Công chứng số NA, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/9/2019, số công chứng 23511, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông Nguyễn Văn Đ phải thanh toán làm một lần số tiền trên ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Đ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần AC thì lãi suất mà ông Đ phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần AC theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần AC .

2.3. Trường hợp ông Nguyễn Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của mình thì Ngân hàng thương mại cổ phần AC có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 01, địa chỉ số đường NT, Phường BA, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 010825 do Ủy ban nhân dân Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/7/2014, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 03/4/2019 để thu hồi nợ.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập theo Văn bản số 2467/CV-QLN.22 ngày 12/7/2022 của Ngân hàng thương mại cổ phần AC đối với số tiền lãi phạt chậm trả 876.943.459 đồng (tám trăm bảy mươi sáu triệu, chín trăm bốn mươi ba nghìn, bốn trăm năm mươi chín đồng) do Ngân hàng thương mại cổ phần AC

rút yêu cầu tại phiên tòa.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 06/01/2020 của Tòa án nhân dân Quận NA cho đến khi ông Nguyễn Văn Đ thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần AC hoặc cho đến khi có căn cứ hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định pháp luật.

5. Về án phí:

Ông Trần Văn HA được miễn tiền tạm ứng án phí và án phí vì thuộc diện người cao tuổi và đã có đơn xin miễn theo đúng quy định.

Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí 120.624.000 đồng (một trăm hai mươi triệu, sáu trăm hai mươi bốn nghìn) trên số tiền phải hoàn trả lại cho ông Trần Văn HA.

Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí 136.821.039 đồng (Một trăm ba mươi sáu triệu, tám trăm hai mươi mốt nghìn, không trăm ba mươi chín đồng) trên số tiền phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần AC .

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần AC với số tiền 63.625.981 đồng (sáu mươi ba triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn, chín trăm tám mươi mốt đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0035671 ngày 18/12/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về các chi phí tố tụng khác:

Ông Đ phải thanh toán làm một lần chi phí tố tụng khác với số tiền 41.600.000 đồng (bốn mươi mốt triệu, sáu trăm nghìn đồng) cho Ngân hàng thương mại cổ phần AC ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

-Sau khi bản án sơ thẩm tuyên, nguyên đơn ông Trần văn HA có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần AC kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự kháng cáo trình bày nội dung đơn kháng cáo như sau:

-*Nguyên đơn ông HA kháng cáo*: Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10825 do Ủy ban nhân dân Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/7/2014 cho ông HA. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần AC, đề nghị không chấp nhận Hợp đồng cấp tín dụng số THL.CN.252.220819 ngày 04/9/2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng 23511 giữa Ngân hàng AC và ông Đ do Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 04/9/2019.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: *Ngân hàng AB kháng cáo*: Đề nghị áp dụng khoản 4 Điều 8, điểm a, khoản 1, Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về tuyên buộc thời gian tính lãi tiếp theo sau khi tuyên bản án sơ thẩm như sau:"Thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc bắt đầu kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày phải trả lãi trên nợ gốc đến thời điểm xét xử sơ thẩm" và điểm a, khoản 1, Điều 13 quy định "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 theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật." Như vậy, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét tuyên cụ thể ngày thời hạn chậm trả tiền lãi trên nợ gốc bắt đầu tính kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm là ngày 6/7/2022.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng AB rút lại yêu cầu kháng cáo này.

-Các đương sự xác định không đồng ý thỏa thuận với nhau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Qua xem xét các chứng cứ, có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Chấp nhận việc rút kháng cáo của Ngân hàng AB. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm số 91/2022/DS-ST ngày 12/7/2022 của Toà án nhân dân Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận rút yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng AB.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] .Về thủ tục tố tụng:

[1.1].Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần văn HA, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng AB được nộp và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2].Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

[1.2.1]Ông Trần văn HA khởi kiện ông Nguyễn Văn Đ:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 005349, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Văn TN chứng nhận ngày 29 và 30/03/2019 là vô hiệu theo quy định pháp luật vì hợp đồng chuyển nhượng này là giả cách để đảm bảo việc vay mượn tiền giữa ông Trần Văn HA và ông Nguyễn Văn Đ.

- Ông Trần Văn HA đồng ý trả một lần toàn bộ số tiền vay là 12.000.000.000 đồng (mười hai tỷ đồng) và lãi suất 1% theo thỏa thuận cho ông Nguyễn Văn Đ ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ hoàn trả cho ông Trần Văn HA bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 115392, số vào sổ cấp GCN số CH010825 do UBND Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/07/2014.

[1.2.2] Ngân hàng AB khởi kiện yêu cầu độc lập:

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn HA.

-Công nhận Hợp đồng cấp tín dụng số THL.CN.252.220819 ngày 04/09/2019, Khế ước nhận nợ số 291367559 ngày 05/09/2019 ký giữa AB và ông Nguyễn Văn Đ. Buộc ông Nguyễn Văn Đ trả ngay cho Ngân hàng AB tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 25/11/2019 là 19.251.961.303 đồng (Mười chín tỷ, hai trăm năm mươi mốt triệu, chín trăm sáu mươi mốt nghìn, ba trăm lẻ ba đồng).

- Ông Nguyễn Văn Đ tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ nêu trên, tính kể từ ngày 26/11/2019 cho đến ngày trả dứt nợ.

- Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số THL.BĐCN.42.220819 ngày 04/09/2019 ký giữa Ngân hàng AB và ông Nguyễn Văn Đ. Nếu ông Nguyễn Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Số đường NT, Phường BA, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn Đ.

Như vậy, căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của đương sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp về "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản".

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng" là chưa đầy đủ.

[1.3].Về sự có mặt, vắng mặt của người tham gia tố tụng:

-Nguyên đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng AB kháng cáo có mặt.

-Bị đơn và các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên giải quyết vắng mặt theo Điều 227,Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] .Xét yêu cầu kháng cáo:

Sau khi xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án, các yêu cầu kháng cáo và lời trình bày cũng như đối chất của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của Viện kiểm sát, xét thấy:

[2.1].Tại phiên tòa phúc thẩm:

[2.1.1].Nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm buộc bị đơn ông Đ phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10825 do Ủy ban nhân dân Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/7/2014 cho ông HA. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần AC đối với Hợp đồng cấp tín dụng số THL.CN.252.220819 ngày 04/9/2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng 23511 do Phòng Công chứng số 5 chứng nhận ngày 04/9/2019.

Người đại diện của nguyên đơn là ông Đồng Anh TUA cho rằng thực chất giao dịch giữa ông HA và ông Đ là hợp đồng vay tài sản, còn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chỉ là giả tạo. Từ đó, bản án sơ thẩm tuyên bố vô hiệu hợp đồng này nguyên đơn đồng ý, nay nguyên đơn kháng cáo đề nghị xem xét buộc ông Đ phải trả lại giấy tờ bản chính cho nguyên đơn. Đồng thời đề nghị không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng AB về hợp đồng cấp tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản của ông Đ. Vì việc thế chấp tài sản của ông Đ đối với căn nhà số NT, Phường BA, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng AB là không đúng. Hơn nữa, quá trình về thẩm định tài sản thế chấp mà Ngân hàng AB thực hiện là không đúng quy định. Cụ thể, tại biên bản thẩm định được thể hiện trong hồ sơ thế chấp là do bà Đinh Thị TO trực tiếp yêu cầu Chi nhánh Ngân hàng AB tại quận BT thực hiện, hoàn toàn không phải do ông Đ yêu cầu. Do việc thẩm định là không đúng, từ đó không có cơ sở chấp nhận hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng AB và ông Đ.

[2.1.2]. Bà Đinh Thị TO là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa phúc thẩm thừa nhận lời khai của bên nguyên đơn. Theo bà TO, bà là người họ hàng của ông HA, được ông HA cho ở nhờ tại căn nhà số NT, Phường BA, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh để quản lý, giữ gìn, trông coi căn nhà từ năm 1989 đến nay. Đây là tài sản của ông HA nên bà không có liên quan, cũng không có quyền lợi gì trong căn nhà. Do vậy, bà không có liên quan đến tranh chấp giữa ông HA và ông Đ. Riêng về việc thẩm định của Ngân hàng AB, tại biên bản thẩm định ngày 10/7/2019 do chính bà ký tên. Nhưng biên bản này là do bà yêu cầu đối với giao dịch vay tiền khác của Ngân hàng AB, và khẳng định rằng Ngân hàng AB không đến thẩm định cho hợp đồng thế chấp của ông Đ.

[2.1.3].Ngân hàng AB là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có người đại diện và luật sư tại phiên tòa không đồng ý với toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cũng như lời khai của bà TO. Căn nhà này là tài sản hợp pháp của ông HA, ông HA lập thủ tục chuyển nhượng cho ông Đ và ông Đ đã được sang tên chủ quyền. Toàn bộ quá trình mua bán chuyển nhượng đều hợp pháp được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy đúng theo quy định. Việc Ngân hàng AB cho ông Đ vay và ông Đ thế chấp căn nhà để đảm bảo số tiền vay, điều này Ngân hàng đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về quy trình cho vay và thế chấp tài sản, do đó cần phải được pháp luật bảo vệ. Nên Ngân hàng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

Đồng thời, Ngân hàng AB xin rút lại yêu cầu kháng cáo về tuyên buộc cụ thể ngày tính lãi.

[2.2].Xét thấy:

Về giao dịch giữa ông HA và ông Đ:

-Quan hệ giao dịch giữa ông HA và ông Đ xuất phát từ hợp đồng vay tài sản. Đây là lời khai một bên của ông HA, vì toàn bộ quá trình giải quyết vụ án ông Đ đều vắng mặt. Quá trình vay hai bên lập nhiều văn bản, ông HA xuất trình các văn bản mà hai bên ký kết với nhau, có văn bản hai bên lập giấy tay và có văn bản được công chứng chứng nhận. Trong đó có "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất", số công chứng 005349, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Văn TN chứng nhận ngày 29 và 30/03/2019. Nội dung là mua bán căn nhà số NT, Phường BA, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh. Từ hợp đồng này mà ông Đ đã tiến hành thủ tục sang tên căn nhà. Hiện căn nhà ông Đ đang đứng tên chủ quyền.

Như vậy, từ hợp đồng vay nhưng ông HA và ông Đ lại ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" là không đúng với bản chất của sự việc. Cũng từ đó mà ông Đ mới sang tên dẫn đến việc thế chấp tài sản. Vì vậy, khi sự việc xảy ra xét về lỗi là có phần lỗi của nguyên đơn và tại phiên tòa nguyên đơn cũng thừa nhận có phần lỗi của mình.

-Về quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông HA khai nhận có trả lãi cho ông Đ, nhưng việc trả lãi ông HA cũng không trực tiếp trả cho ông Đ mà trả cho người thứ ba, và người này vắng mặt suốt quá trình giải quyết tại Tòa án. Xét thấy, mặc dù không có thỏa thuận hình thức giao trả lãi qua người thứ ba nhưng ông Đ vẫn trả cho đối tượng khác mà không phải là ông Đ. Điều này chứng tỏ nguyên đơn quá tin tưởng, chủ quan và lơ là trong quá trình thực hiện hợp đồng giữa hai bên. Đồng thời khi lập hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn cũng giao hết các Giấy tờ bản chính của căn nhà cho ông Đ nhưng không có bất kỳ điều kiện ràng buộc và trách nhiệm chặt chẽ khi hậu quả xảy ra. Chính vì vậy ông Đ mới thực hiện thủ tục sang tên một cách dễ dàng. Như vậy, đây cũng là lỗi chủ quan của bên nguyên đơn.

-Sau khi sang tên căn nhà ông Đ đã tiến hành thủ tục vay và thế chấp tại Ngân hàng AB. Phía ông HA cho rằng tài sản vẫn do chính bên ông HA quản lý, nhưng ông không biết việc vay nợ của ông Đ tại Ngân hàng. Bởi vì, quá trình lập thủ tục xét duyệt cho vay, Ngân hàng AB có đến thẩm định tài sản để thế chấp, nhưng người quản lý căn nhà của ông là bà Định Thị TO không thông báo lại, như vậy việc thẩm định là không hợp lệ. Do đó, quy trình vay cũng như thế chấp tài sản này sai quy định của pháp luật. Vì nếu ông HA có mặt trực tiếp thì ông sẽ ngăn cản việc vay này.

Qua lời khai của bên ông HA và bà TO, xét thấy bà TO là người quản lý căn nhà của ông HA được ông HA cho ở suốt thời gian rất lâu, nhằm mục đích quản lý trông coi tài sản cho ông HA. Chính vì vậy, khi có vấn đề liên quan đến tài sản thì bà TO phải có nghĩa vụ thông báo cho ông HA biết, đây là mối quan hệ giữa ông HA và bà TO. Khi ông HA giao tài sản của mình cho người khác quản lý thì ông tự chịu trách nhiệm về việc này. Cũng như bà TO không thông báo cho ông HA là trách nhiệm của bà TO đối với ông HA, không liên quan đến việc thẩm định của Ngân hàng AB.

Bà TO đã thừa nhận chính bà ký tên vào "Biên bản thẩm định hiện trạng bất động sản" ngày 10/7/2019 (Bút lục 519) khi Ngân hàng AB đến tiến hành thẩm định, và Ngân hàng AB đến thẩm định được bà TO thừa nhận là có, như vậy biên bản này là hợp pháp, có giá trị pháp lý.

Việc bà TO khai rằng, biên bản thẩm định này là bà nhờ Chi nhánh Ngân hàng AB ở BT thực hiện, là thủ tục của khoản vay khác, không phải của ông Đ yêu cầu, nhưng điều này là vô lý bởi căn nhà này bà TO không có liên quan, cũng không phải là chủ sở hữu, các giấy tờ hợp pháp bên ông Đ còn đang giữ nên không có cơ sở để Ngân hàng đến xem xét theo nguyện vọng đề nghị của bà. Phía Ngân hàng AB cũng không đồng ý lời khai nhận này. Bà TO không có chứng cứ để chứng minh, nên lời khai là không có căn cứ, không được chấp nhận.

Ngân hàng AB xác định toàn bộ thủ tục hợp đồng tín dụng của ông Đ là đúng quy định. Thủ tục thế chấp tài sản hoàn toàn thực hiện khách quan, trung thực, đúng chủ trương quy định của Ngân hàng và pháp luật. Thời điểm thẩm định, người quản lý căn nhà đồng ý ký tên, không có bất kỳ ý kiến, ngăn cản hay tranh chấp gì. Do đó, không thể căn cứ vào lời trình bày của ông HA mà phủ nhận toàn bộ quá trình vay và thế chấp cũng như giá trị pháp lý của hợp đồng.

Ông HA kháng cáo, ngoài lời trình bày không có chứng cứ gì để chứng minh cho kháng cáo là có căn cứ nên không chấp nhận.

Từ đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông HA. Nên giữ y bản án sơ thẩm về phần này.

Về kháng cáo của Ngân hàng AC: Đề nghị áp dụng khoản 4 Điều 8, điểm a, khoản 1, Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về tuyên buộc thời gian tính lãi tiếp theo sau khi tuyên bản án sơ thẩm, số tiền lãi buộc bị đơn phải trả tiếp theo là ngày 06/7/2022. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng AB rút lại yêu cầu

kháng cáo này, nên được chấp nhận.

[3].Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Chấp nhận việc rút kháng cáo của Ngân hàng AB.

[4]. Các phần khác của bản án sơ thẩm mà các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

[5].Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Trần văn HA phải chịu án phí 300.000 đồng nhưng được miễn vì là người cao tuổi.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng AB phải chịu án phí 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308, Điều 313, 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; 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, lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1.Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn HA.

2.Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần AC.

3.Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 91/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn HA.

-Tuyên "Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất" tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1, địa chỉ NT, Phường BA, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh, lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn TN số công chứng 005349, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29 và 30/3/2019 vô hiệu do giả tạo để nhằm che dấu hợp đồng vay giữa ông Trần Văn HA và ông Nguyễn Văn Đ với số tiền vay là 12.000.000.000 đồng, lãi suất 01%/tháng, nhưng không hủy vì đây là căn cứ phát sinh giao dịch ngay tình.

-Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 010825 do Ủy ban nhân dân Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/7/2014, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 03/4/2019.

-Ông Trần Văn HA có trách nhiệm hoàn trả tổng cộng cả tiền nợ gốc và lãi cho ông Nguyễn Văn Đ là 12.840.000.000 đồng (mười hai tỷ, tám trăm bốn mươi triệu đồng). Trong đó, nợ gốc là 12.000.000.000 đồng (mười hai tỷ đồng),

nợ lãi trong 07 (bảy) tháng là 840.000.000 đồng (tám trăm bốn mươi triệu đồng) theo "Hợp đồng hứa mua bán" ngày 29/3/2019 giữa ông Trần Văn HA và ông Nguyễn Văn Đ.

-Ông Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm trả lại giá trị nhà đất tại thời điểm thi hành án đối với nhà đất số NT, Phường BA, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Văn HA sau khi cấn trừ số tiền 12.840.000.000 đồng (mười hai tỷ tám trăm bốn mươi triệu đồng) cộng với lãi suất chậm thi hành án nếu có.

3.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần AC .

-Ông Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần AC tổng số tiền 28.821.039.022 đồng (Hai mươi tám tỷ, tám trăm hai mươi mốt triệu, không trăm ba mươi chín nghìn, không trăm hai mươi hai đồng). Trong đó, tiền gốc là 18.977.453.977 đồng (Mười tám tỷ, chín trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi ba nghìn, chín trăm bảy mươi bảy đồng), tiền lãi trong hạn là 339.815.459 đồng (Ba trăm ba mươi chín triệu, tám trăm mười lăm nghìn, bốn trăm năm mươi chín đồng) và tiền lãi quá hạn là 9.503.769.586 đồng (Chín tỷ, năm trăm lẻ ba triệu, bảy trăm sáu mươi chín nghìn, năm trăm tám mươi sáu đồng)(Số tiền lãi này chỉ tạm tính tính đến ngày 05/7/2022) theo Hợp đồng tín dụng số THL.CN.252.220819 ngày 04/9/2019; Khế ước nhận nợ số 291367559 ngày 05/9/2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số THL.BĐCN.42.220819 được công chứng tại Phòng Công chứng số NA, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/9/2019, số công chứng 23511, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông Nguyễn Văn Đ phải thanh toán ngay số tiền trên khi án có hiệu lực pháp luật.

-Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Đ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần AC thì lãi suất mà ông Đ phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần AC theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần AC .

-Trường hợp ông Nguyễn Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của mình thì Ngân hàng thương mại cổ phần AC có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 01, địa chỉ số đường NT, Phường BA, Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 010825 do Ủy ban nhân dân Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/7/2014 cho ông Trần văn HA và cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 03/4/2019 để thu hồi nợ. Theo hợp đồng thế chấp số THL.BĐCN.42.220819 ngày 04/9/2019 của ông Nguyễn Văn Đ và Ngân hàng Thương mại Cổ phần AC.

3.3 Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập theo Văn bản số 2467/CV-QLN.22 ngày 12/7/2022 của Ngân hàng thương mại cổ phần AC đối với số tiền lãi phạt chậm trả 876.943.459 đồng (tám trăm bảy mươi sáu triệu, chín trăm bốn mươi ba nghìn, bốn trăm năm mươi chín đồng) do Ngân hàng thương mại cổ phần AC rút yêu cầu tại phiên tòa.

3.4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 06/01/2020 của Tòa án nhân dân Quận NA cho đến khi ông Nguyễn Văn Đ thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần AC hoặc cho đến khi có căn cứ hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định pháp luật.

4. Về án phí:

4.1.Án phí dân sự sơ thẩm:

-Ông Trần Văn HA được miễn tiền tạm ứng án phí và án phí vì thuộc diện người cao tuổi và đã có đơn xin miễn theo đúng quy định.

-Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí 120.624.000 đồng (một trăm hai mươi triệu, sáu trăm hai mươi bốn nghìn) trên số tiền phải hoàn trả lại cho ông Trần Văn HA.

-Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí 136.821.039 đồng (Một trăm ba mươi sáu triệu, tám trăm hai mươi mốt nghìn, không trăm ba mươi chín đồng) trên số tiền phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần AC .

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần AC với số tiền 63.625.981 đồng (sáu mươi ba triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn, chín trăm tám mươi mốt đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0035671 ngày 18/12/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2.Án phí dân sự phúc thẩm:

-Ông HA được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

-Ngân hàng thương mại cổ phần AC phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng được trừ vào tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số AA/2021/0010107 ngày 12/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận NA, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về các chi phí tố tụng khác:

Ông Đ phải thanh toán làm một lần chi phí tố tụng khác với số tiền 41.600.000 đồng (bốn mươi mốt triệu, sáu trăm nghìn đồng) cho Ngân hàng thương mại cổ phần AC ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6.Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời

hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối Cao;
- Tòa án nhân dân Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận NA;
- Tòa án nhân dân Quận NA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Kim