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: 15/2023/DS-PT
Ngày: 05/01/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường
Các Thẩm phán: 1. Ông Lại Huỳnh Tú
2. Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – 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 Trần Thị Thúy Ái – Kiểm sát viên.

Ngày 29/12/2022 và 05/01/2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 383/2022/TLPT-DS ngày 19/10/2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 250/2022/DS-ST ngày 12/8/2022 của Toà án nhân dân Quận 10 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6145/2022/QĐXXPT-DS ngày 06/12/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ngân hàng A
Địa chỉ: Số 2 đường LH, phường TC, quận BĐ, Thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1994 (có mặt)
Địa chỉ: Số 162-166 đường LTK, Phường M4, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*:
2.1. Ông Dương Văn K, sinh năm 1958
Địa chỉ: Số 18/4A ấp N1, xã TX, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.
2.2. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1960
Địa chỉ: số 111/4 Tổ M, Khu phố S, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Dương Thị Bích P, sinh năm 1983 (có mặt)
Địa chỉ: số 111/4 Tổ M, Khu phố S, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1962

Địa chỉ: số 111/4 Tổ M, Khu phố S, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Đỗ Thị Tâm T, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: 551/319 đường HT13, Khu phố B, tổ BCA, phường HT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Dương Thị Bích P, sinh năm 1983 (có mặt)

3.3. Trẻ Lê Dương Khắc Đ, sinh năm 2017

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Lê Dương Khắc Đ: Bà Dương Thị Bích P, sinh năm 1983 (có mặt)

Cùng địa chỉ: số 111/4 Khu phố S, Tổ M, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Văn phòng Công chứng Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 122 đường TK, phường ĐHT, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng Quận MH: Ông Bùi Bình M1, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: 453KB/71-73 Lê Văn Sỹ, Phường 12, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Văn phòng Đăng ký Đất Đai TP

Trụ sở: số 12 đường PĐL, Phường B, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Đăng ký Đất Đai TP: Ông Phan Phước N, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 93-95 đường LTR, phường TA, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo*: Ông Dương Văn K, Bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn H, bà Dương Thị Bích P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18/6/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng A trình bày:

Ngày 06/3/2019, Ngân hàng A – Chi nhánh Lý Thường Kiệt (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) ký kết với ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M Hợp đồng tín dụng số: 1603-LAV-201900202. Theo hợp đồng, Ngân hàng cho ông K và bà M vay 14.800.000.000 đồng để bù đắp chi phí mua nhà; thời hạn vay 12 tháng (ngày trả nợ cuối cùng vào ngày 07/3/2020); lãi suất tại thời điểm cho vay là 10.50%/năm tương đương với 0,875%/tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, ngoài ra mức lãi suất cũng có thể được điều chỉnh qua từng thời kỳ theo quy định của Ngân hàng.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M đã thế chấp cho Ngân hàng:

Quyền sử dụng đất tại thửa 204, tờ bản đồ số 58 (tài liệu năm 2005), tọa lạc tại Phường TCH, Quận 12, với diện tích đất là 184,5 m^2, theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số A0035357, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02442/09 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 04/12/2008 cho ông Huỳnh Văn B và bà Phạm Thị H. Ngày 24/6/2009 ông B, bà H tặng cho quyền sử dụng đất này cho bà Dương Thị Bích P theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng NTT, công chứng số 005047 ngày 24/6/2009 và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 cập nhật thay đổi ngày 01/7/2009 cho chủ sử dụng đất là bà Dương Thị Bích P. Ngày 15/10/2018, bà Dương Thị Bích P chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Dương Văn K và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 cập nhật thay đổi ngày 16/10/2018 cho chủ sử dụng đất là ông Dương Văn K. Hiện nay, ông Dương Văn K vẫn đứng tên chủ sử dụng đối với thửa đất này.

Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1044-22 tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền) tọa lạc tại địa chỉ 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12 với diện tích đất là 181,8m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 11253 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 06/11/2003 cho ông Huỳnh Văn C và Võ Thị L. Ngày 07/12/2006, ông Huỳnh Văn H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này theo Hợp đồng mua bán nhà số 09478/HĐ-TCN ngày 07/12/2006 được Phòng Công chứng SN Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, trước bạ ngày 20/12/2006 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 cập nhật thay đổi ngày 22/12/2006 cho chủ sử dụng đất là ông Huỳnh Văn H. Ngày 22/10/2018, ông Huỳnh Văn H chuyển nhượng nhà, đất này cho ông Dương Văn K theo hồ sơ số 024064.CN.002 ngày 22/10/2018 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 cập nhật thay đổi ngày 25/10/2018 cho chủ sở hữu, sử dụng là ông Dương Văn K. Hiện nay, ông Dương Văn K vẫn đứng tên chủ sở hữu, chủ sử dụng đối với nhà, đất này.

Việc thế chấp tài sản, đã được các bên thỏa thuận bằng Hợp đồng thế chấp số: 1603-LCP-201900181 ngày 06/3/2019. Hợp đồng này đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Sau khi ký kết hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ số tiền vay 14.800.000.000 đồng cho ông K và bà Mỹ. Tuy nhiên, ông K và bà M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tính từ ngày vay cho đến nay, ông K và bà M vẫn chưa trả nợ gốc cho Ngân hàng mà chỉ trả cho Ngân hàng được 394.282.665 đồng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, ông K và bà M còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 21.679.288.843 đồng, trong đó: Nợ gốc là 14.800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.183.594.521 đồng, nợ lãi quá hạn là 5.368.324.932 đồng, nợ lãi chậm thanh toán là 327.369.390 đồng. Ngân hàng yêu cầu ông K và bà Mphải trả ngay số tiền nợ nêu trên cho Ngân hàng.

Trường hợp ông K và bà M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ông K và bà Mlà quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 204, tờ bản đồ số 58 (tài liệu năm 2005), tọa lạc tại Phường TCH, Quận 12 và quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1044-22 tờ bản đồ số 2G (Sơ đồ nền) tọa lạc tại địa chỉ 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12 theo hiện trạng tài sản tại thời điểm phát mãi tài sản.

Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H và bà Dương Thị Bích P thì Ngân hàng không đồng ý vì Ngân hàng đã nhận thế chấp tài sản của bị đơn một cách hợp pháp và tuân thủ theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Do đó, Ngân hàng hoàn toàn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi các tài sản mà bị đơn đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ.

Tại các bản khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn xác nhận vào ngày 06/3/2019, bị đơn có ký kết với Ngân hàng A – Chi nhánh Lý Thường Kiệt Hợp đồng tín số: 1603-LAV-201900202. Theo hợp đồng, bị đơn vay của Ngân hàng 14.800.000.000 đồng để bù đắp chi phí mua nhà. Hợp đồng tín dụng có quy định về thời hạn vay, lãi suất vay và lãi suất quá hạn như phần trình bày của nguyên đơn.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, bị đơn và Ngân hàng đã ký kết với nhau Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1603-LCP-201900181 ngày 06/3/2019. Theo hợp đồng, bị đơn đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 204, tờ bản đồ số 58 (tài liệu năm 2005), tọa lạc tại Phường TCH, Quận 12. Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1044-22 tờ bản đồ số 2G (Sơ đồ nền) tọa lạc tại địa chỉ 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12. Tất cả các tài sản này đều do bị đơn đứng tên trên giấy tờ nhà, đất.

Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, bị đơn đã được Ngân hàng giải ngân tiền vay 14.800.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do tình hình kinh tế, tài chính của bị đơn gặp rất nhiều khó khăn nên bị đơn không trả đầy đủ nợ cho Ngân hàng. Tính từ ngày vay cho đến nay, bị đơn đã trả cho Ngân hàng được số tiền là 394.282.665 đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu bị đơn phải trả tổng số tiền là 21.679.288.843 đồng, trong đó: Nợ gốc là 14.800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.183.594.521 đồng, nợ lãi quá hạn là 5.368.324.932 đồng, nợ lãi do chậm thanh toán là 327.369.390 đồng. Với yêu cầu này của Ngân hàng, bị đơn chỉ đồng ý trả cho Ngân hàng 14.000.000.000 đồng tiền nợ gốc và 1.183.594.521 đồng tiền nợ lãi trong hạn. Đối với khoản nợ gốc còn lại 800.000.000 đồng và khoản nợ lãi quá hạn là 5.368.324.932 đồng, nợ lãi do chậm thanh toán là 327.369.390 đồng thì bị đơn không đồng ý trả cho nguyên đơn. Lý do như sau: Ngày 08/3/2019, để đảm bảo cho việc trả lãi đối với khoản vay trên, bị đơn có gửi tiết kiệm với số tiền 800.000.000 đồng tại Ngân hàng A – Chi nhánh Lý Thường Kiệt. Tại thời điểm này, bị đơn đang phải thi hành nghĩa vụ về tài sản trong một bản án khác tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn đã phong tỏa số tiền 800.000.000 đồng mà bị đơn đang gửi tại Ngân hàng A – Chi nhánh Lý Thường Kiệt. Sau đó, theo yêu cầu của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn Ngân hàng đã chuyển số tiền này cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Việc Ngân hàng chuyển số tiền 800.000.000 đồng mà bị đơn đang gửi tại Ngân hàng khi chưa được sự đồng ý của bị đơn là trái với quy định và gây thiệt hại cho bị đơn. Do đó, bị đơn yêu cầu được khấu trừ số tiền 800.000.000 đồng này vào khoản nợ gốc của bị đơn đối

với Ngân hàng và bị đơn không phải trả lãi quá hạn và lãi chậm thanh toán cho Ngân hàng.

Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H thì bị đơn có ý kiến như sau:

Nguồn gốc tài sản mà bị đơn đang thế chấp cho Ngân hàng là của ông Huỳnh Văn H. Trước đây, ông H đã thế chấp những tài sản này để vay tiền Ngân hàng. Do ông H không có tiền để trả nợ Ngân hàng nên ngày 15/10/2017 ông H có vay của bị đơn 3.000.000.000 đồng với thời hạn vay là 01 năm để trả nợ Ngân hàng và chuộc lại các tài sản thế chấp nêu trên. Đến hạn trả nợ, do gặp khó khăn về tài chính nên ông H muốn vay tiền của Ngân hàng để trả nợ cho bị đơn. Tuy nhiên, trước đây ông H đã phát sinh nợ xấu với Ngân hàng nên ông H không thể tiếp tục vay tiền của Ngân hàng được. Để gỡ rối, ông H đã thỏa thuận với bị đơn về việc: ông H sẽ làm thủ tục chuyển nhượng các tài sản thế chấp nêu trên cho bị đơn để bị đơn đứng tên chủ quyền hợp pháp trên các tài sản này. Sau đó, bị đơn sẽ đứng ra vay tiền Ngân hàng giúp ông H để ông H lấy tiền này trả cho bị đơn. Đồng thời, bị đơn sẽ dùng các tài sản do ông H sang tên để thế chấp cho Ngân hàng.

Thực hiện thỏa thuận trên thì ngày 16/10/2018, bị đơn và ông H đã tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với tài sản là căn nhà và đất tại địa chỉ số: 111/4 Khu phố H, Phường TCH, Quận 12 thuộc thửa đất số 1044-22 tờ bản đồ 2G với giá là 300.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng Quận MH. Trên cơ sở của hợp đồng này, bị đơn đã liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 12 để cập nhật biến động quyền sử dụng đất từ ông H sang bị đơn. Bị đơn xác định việc bị đơn và ông H mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên chỉ là giả tạo. Thực tế, bị đơn không giao tiền và cũng không nhận tài sản của ông H. Cho đến thời điểm này thì tài sản vẫn do ông H trực tiếp quản lý sử dụng.

Ngày 06/3/2019, bị đơn đã ký Hợp đồng tín dụng số: 1603-LAV-201900202 với Ngân hàng A – Chi nhánh Lý Thường Kiệt để vay số tiền là 14.800.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này, bị đơn đã thế chấp cho Ngân hàng những tài sản mà ông H đã chuyển nhượng cho bị đơn. Việc bị đơn vay tiền và thế chấp tài sản ông H có biết và không phản đối. Bị đơn xác nhận số tiền 14.800.000.000 đồng mà bị đơn vay của Ngân hàng trong đó có 3.000.000.000 đồng là tiền ông H nhờ bị đơn vay để ông H trả nợ cho bị đơn, số còn lại là bị đơn tự vay cho bị đơn. Tuy nhiên, trong hợp đồng vay với Ngân hàng chỉ thể hiện bị đơn đã vay của Ngân hàng 14.800.000.000 đồng tiền gốc. Do đó, bị đơn có trách nhiệm trả nợ toàn bộ số tiền đã vay cho Ngân hàng. Đồng thời, bị đơn không có tranh chấp và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền 3.000.000.000 đồng mà trước đây ông H đã vay của bị đơn. Về các yêu cầu độc lập của ông H với bị đơn thì bị đơn không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 07/7/2020 và các bản khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H và người đại diện của ông H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 1044-22 tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền) tọa lạc tại địa chỉ số 111/4 Khu phố H, Phường TCH, Quận 12 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Huỳnh Văn C và Võ Thị L, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 11253 ngày 06/11/2003. Ngày 07/12/2006, ông Huỳnh Văn C và bà Võ Thị L đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này cho ông Huỳnh Văn H theo Hợp đồng mua bán nhà số 09478/HĐ-TCN ngày 07/12/2006 được công chứng tại Phòng Công chứng SNvà được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 cập nhật thay đổi ngày 22/12/2006 cho chủ sử dụng đất là ông Huỳnh Văn H. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất tồn tại căn nhà tường gạch, mái tôn với diện tích sử dụng là 181,8 m^2. Sau đó vào năm 2010, ông Huỳnh Văn H đã xây dựng lại căn nhà trên đất với kết cấu 01 trệt, 01 lửng, 02 lầu. Vì ông H chưa hoàn tất thủ tục hoàn công nên căn nhà này chưa được cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1044-22 tờ bản đồ số 2G vẫn ghi căn nhà tường gạch, mái tôn với diện tích sử dụng là 181,8 m^2. Trên thực tế là căn nhà với kết cấu 01 trệt, 01 lửng, 02 lầu.

Ngày 15/10/2018, để có tiền trả nợ 3.000.000.000 đồng cho anh rể là ông Dương Văn K nên ông H và ông K có thỏa thuận như sau: ông H đồng ý để ông K đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối của ông H. Sau đó, ông K đi vay Ngân hàng số tiền 3.000.000.000 đồng (bằng số tiền mà ông K cho ông H vay) để ông H có tiền trả cho ông K. Để đảm bảo cho khoản vay này, ông K sẽ thế chấp cho Ngân hàng những tài sản của ông H nhờ ông K đứng tên giùm (vì tại thời điểm này, ông H đã có lịch sử nợ xấu với Ngân hàng nên ông H không thể đứng tên vay Ngân hàng được).

Thực hiện thỏa thuận nêu trên, ngày 16/10/2018, ông K và ông H đã tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với toàn bộ tài sản là căn nhà (đã được ông H xây dựng lại) và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1044-22 tờ bản đồ 2G, tọa lạc tại địa chỉ số 111/4 Khu phố H, Phường TCH, Quận 12 với giá là 300.000.000 đồng. Hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng Công chứng Quận MH có số công chứng là 20450, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 ký xác nhận thay đổi chủ sử dụng cho bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Văn K.

Sau khi ông Dương Văn K đứng tên trên tài sản của ông H thì ông H cũng đồng ý và hợp tác để ông K dùng tài sản này thế chấp cho Ngân hàng. Tuy nhiên, khi ông K và bà M không trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng dẫn đến việc Ngân hàng đã yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ nên ông H mới có tranh chấp với ông K, bà M và Ngân hàng. Ngày 06/7/2020, ông H có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án với các yêu cầu như sau:

Yêu cầu đối với nguyên đơn Ngân hàng A:

- Tuyên Hợp đồng thế chấp số: 1603-LCP-201900181 tại Văn phòng công chứng HX, Thành phố Chí Minh, số công chứng 007112, quyển số 03/TPCC-SCC/HĐGD ngày 06/03/2019 là vô hiệu.

- Yêu cầu Ngân hàng A nếu phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền), tọa lạc tại địa chỉ số 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh thì Ngân hàng A phải hoàn trả cho ông Huỳnh Văn H phần giá trị căn nhà do ông H xây dựng chưa hoàn công là 3.687.000.000 đồng.

- Yêu cầu Ngân hàng A khi phát mãi tài sản thế chấp thì Ngân hàng A phải hoàn trả cho ông Huỳnh Văn H phần giá trị quyền sử dụng đất của ông H nằm ở phía sau và bên hông nhà bị phát mãi với diện tích là 54,7m^2 có giá trị là 2.188.000.000 đồng.

Yêu cầu đối với ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M:

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng 20450, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn H và bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Văn K đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền), tọa lạc tại địa chỉ: 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy cập nhật đăng ký thay đổi chủ sử dụng cho ông Dương Văn K trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11253 ngày 06/11/2003 theo hồ sơ số 024064.CN.002 ngày 22/10/2018.

- Yêu cầu ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M phải trả lại cho ông Huỳnh Văn H toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số: 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền), tọa lạc tại địa chỉ: 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cơ sở để ông Huỳnh Văn H đưa ra các yêu cầu độc lập nêu trên là bởi Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông H và ông K chỉ là giả tạo; giá mua bán, chuyển nhượng đề trong hợp đồng chỉ có 300.000.000 đồng, trong khi đó giá trên thị trường cao hơn rất nhiều. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông K không chiếm hữu và sử dụng tài sản nhận chuyển nhượng. Trên thực tế, các tài sản này vẫn do ông H chiếm hữu và sử dụng. Do đó, hợp đồng này là giả tạo và bị vô hiệu theo theo quy định của Bộ luật dân sự. Mặt khác, khi Ngân hàng nhận thế chấp tài sản không kiểm tra, xác minh xem ai là người trực tiếp chiếm hữu, sử dụng tài sản thế chấp nên việc thế chấp này là vô hiệu.

Tại phiên hòa giải ngày 24/3/2022 và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn H xác định ông H chỉ tranh chấp với nguyên đơn và bị đơn về phần diện tích đất và tài sản gắn liền với đất mà bị đơn đang thế chấp cho nguyên đơn tại thửa đất số: 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền). Đối với phần diện tích đất nằm ngoài phạm vi thế chấp thì ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, ông H rút lại yêu cầu đòi Ngân hàng phải hoàn trả cho ông H phần giá trị quyền sử dụng đất của ông H nằm ở phía sau và bên hông nhà bị phát mãi với diện tích là 54,7m^2 có giá trị là 2.188.000.000 đồng.

Ông H không tranh chấp đối với phần đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 204, tờ bản đồ số 58 (tài liệu năm 2005), tọa lạc tại Phường TCH, Quận 12.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Trước đây, bà Võ Thị L có ủy quyền cho bà tham gia tố tụng để làm rõ một số nội dung liên quan đến vụ án. Bà L chỉ là người cư trú trong căn nhà mà ông K thế chấp cho Ngân hàng. Bà L không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án. Nay bà L đã chết và không có liên quan gì đến vụ án. Do đó, bà Hiền đề nghị Tòa án không đưa bà L tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 18/01/2021 và các bản khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Dương Thị Bích P trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 204 tờ bản đồ số 58 (tài liệu 2005) tại địa chỉ Phường TCH, Quận 12 trước đây do bà đứng tên chủ sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02442/09 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/12/2008. Sau đó, vào ngày 04/10/2018 bà sang tên cho cha của bà là ông Dương Văn K. Ngày 06/3/2019, ông K và bà M đã thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng. Bà không có tranh chấp gì đối với thửa 204, tờ bản đồ số 58 (tài liệu năm 2005), tọa lạc tại Phường TCH, Quận 12 mà ông K, bà Mđã thế chấp cho Ngân hàng.

Bà không đồng ý với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng vì mảnh đất tại thửa số 1044-22 tờ bản đồ 2G không phải của cha mẹ bà mà cha mẹ bà chỉ đứng tên dùm ông Huỳnh Văn H để vay tiền Ngân hàng.

Hiện nay, bà và con trai là trẻ Lê Dương Khắc Đ đang cư trú trong căn nhà mà cha mẹ bà đã thế chấp cho Ngân hàng. Trong quá trình ở và sử dụng, bà đã tu bổ, cải tạo sửa chữa căn nhà như: Nâng nền, làm mái che, xây dựng công trình phụ, xây tường rào kiên cố xung quanh căn nhà, làm sân, xây cổng kiên cố. Bà đã phải bỏ ra 400.000.000 đồng để làm các hạng mục nêu trên. Trong trường hợp Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp thì Ngân hàng phải thanh toán cho bà số tiền 400.000.000 đồng mà bà đã phải bỏ ra để tu bổ, sửa chữa, cải tạo căn nhà.

Tại Văn bản số 40/CCQ12 ngày 28/10/2020, ông Nguyễn Hoàng Vũ là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Quận MH trình bày:

Ngày 16/10/2018, Văn phòng Công chứng Quận MH có chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng 20450, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn H và bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Văn K. Về đối tượng của hợp đồng là căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền), tọa lạc tại địa chỉ: 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11253 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 06/11/2003, đăng ký thay đổi ngày 22/12/2006. Đây là tài sản riêng của ông Huỳnh Văn H và vẫn chưa chuyển nhượng cho ai, tại thời điểm công chứng tài sản này cũng không bị ngăn chặn.

Về trình tự công chứng: Tại thời điểm công chứng, sau khi người yêu cầu công chứng trình bày yêu cầu, cung cấp hồ sơ yêu cầu công chứng theo quy định, công chứng viên đã kiểm tra toàn bộ giấy tờ, soạn thảo văn bản và tiến hành chứng nhận khi: Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo

đức xã hội; các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng và đã ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên.

Vì vậy, việc chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 20450, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2018, giữa bên chuyển nhượng ông Huỳnh Văn H và bên nhận chuyển nhượng ông Dương Văn K là đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định pháp luật.

Việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H có yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 20450, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Quận MH chứng nhận ngày 16/10/2018 đối với nhà và đất tại địa chỉ số 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12 thì Văn phòng Công chứng Quận MH không có ý kiến đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng Quận MH có đơn đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án tiến hành giải quyết vụ án.

Tại Bản tự khai ngày 30/11/2020 của ông Phan Phước N là người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Đăng ký Đất Đai TP trình bày:

Ủy ban nhân dân Quận 12, cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11253 ngày 06/11/2003 cho ông Huỳnh Văn C và bà Võ Thị L; vị trí thuộc thửa đất 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền), công nhận diện tích đất ở 181,8m^2, công nhận diện tích xây dựng và tổng diện tích sử dụng 181,8m^2, kết cấu nhà tường gạch, mái tôn, số tầng 01; địa chỉ nhà số 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12.

Ngày 07/12/2006, ông Huỳnh Văn C và bà Võ Thị L đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn H, theo Hợp đồng mua bán nhà số 09478/HĐ-TCN được Phòng Công chứng SN chứng nhận và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12) ký xác nhận thay đổi chủ sử dụng cho ông Huỳnh Văn H trên trang bổ sung GCN số 11253 ngày 06/11/2003 theo hồ sơ số 913/TCH ngày 22/12/2006.

Ngày 16/10/2018, ông Huỳnh Văn H chuyển nhượng cho ông Dương Văn K theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20450, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Quận MH chứng nhận và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 ký xác nhận thay đổi chủ sử dụng cho ông Dương Văn K trên GCN số 11253 ngày 06/11/2003 theo hồ sơ số 024064.CN.002 ngày 22/10/2018.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 ký xác nhận thay đổi chủ sử dụng cho ông Dương Văn K trên Giấy chứng nhận số 11253 ngày 06/11/2003 theo hồ sơ số 024064.CN.002 ngày 22/10/2018 là đúng theo quy định pháp luật. Do đó, Văn phòng Đăng ký Đất Đai TP không có ý kiến đối với yêu cầu của ông Huỳnh Văn H.

Ông Phan Phước N có đơn đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án tiến hành giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 250/2022/DS-ST ngày 12/8/2022, Toà án nhân dân Quận 10 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền là 21.679.288.843đ (hai mươi mốt tỷ, sáu trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm tám mươi tám nghìn, tám trăm bốn mươi ba đồng), trong đó: Nợ gốc 14.800.000.000đ (mười bốn tỷ, tám trăm triệu đồng), nợ lãi trong hạn 1.183.594.521đ (một tỷ, một trăm tám mươi ba triệu, năm trăm chín mươi tư nghìn, năm trăm hai mươi mốt đồng), nợ lãi quá hạn 5.368.324.932đ (năm tỷ, ba trăm sáu mươi tám triệu, ba trăm hai mươi bốn nghìn, chín trăm ba mươi hai đồng), nợ lãi chậm thanh toán 327.369.390đ (ba trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm sáu mươi chín nghìn, ba trăm chín mươi đồng).

Ngay sau khi ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M thanh toán xong số tiền còn phải thi hành cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A có trách nhiệm thanh lý, giải chấp các hợp đồng liên quan đến số tiền nợ và hoàn trả bản chính các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp (nếu không còn thế chấp cho khoản vay nào khác) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1603-LCP-201900181 ngày 06/3/2019 cho ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Dương Văn K, bà Huỳnh Thị M không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nêu trên thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp (theo hiện trạng tài sản tại thời điểm phát mãi tài sản) để thu hồi nợ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 1603-LAV-201900202 ngày 06/3/2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H đối với bị đơn ông Dương Văn K, bà Huỳnh Thị M về việc:

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng 20450, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn H và bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Văn K đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền), tọa lạc tại địa chỉ: 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy cập nhật đăng ký thay đổi ngày thay đổi chủ sử dụng cho ông Dương Văn K trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11253 ngày 06/11/2003 theo hồ sơ số 024064.CN.002 ngày 22/10/2018.

- Yêu cầu ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M phải trả lại cho ông Huỳnh Văn H toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số: 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền), tọa lạc tại địa chỉ: 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H đối với nguyên đơn Ngân hàng A về việc:

- Tuyên Hợp đồng thế chấp số: 1603-LCP-201900181 tại Văn phòng công chứng HX, Thành phố Chí Minh số công chứng 007112, quyển số 03/TPCC-SCC/HĐGD ngày 06/03/2019 là vô hiệu.

- Yêu cầu Ngân hàng A nếu phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền), tọa lạc tại địa chỉ: 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh thì Ngân hàng A phải hoàn trả cho ông Huỳnh Văn H phần giá trị căn nhà do ông H xây dựng chưa hoàn công là 3.687.000.000đ (ba tỷ, sáu trăm tám mươi bảy triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Bích P đối với nguyên đơn Ngân hàng A về viêc: Bà P đòi Ngân hàng A nếu phát mãi tài sản thế chấp thì Ngân hàng A phải thanh toán cho Bà P 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) tiền Bà P đã phải bỏ ra để tu bổ, sửa chữa, cải tạo đối với tài sản thế chấp.

5. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc: Yêu cầu Ngân hàng A khi phát mãi tài sản thế chấp thì Ngân hàng A phải hoàn trả cho ông Huỳnh Văn H phần giá trị quyền sử dụng đất của ông H nằm ở phía sau và bên hông nhà bị phát mãi với diện tích là 54,7m^2 có giá trị là 2.188.000.000đ (hai tỷ một trăm tám mươi tám triệu đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Buộc bà Dương Thị Bích P phải chịu 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000đ (mười triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2019/0049976 ngày 28/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Dương Thị Bích P phải tiếp tục nộp 10.000.000đ (mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Ông Huỳnh Văn H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Huỳnh Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 59.454.000đ (năm mươi chín triệu, bốn trăm năm mươi bốn nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2019/0014948 ngày 18/8/2020 và 52.870.000đ (năm mươi hai triệu, tám trăm bảy mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2019/0014949 ngày 18/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

6.3. Ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6.4. Ngân hàng A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 61.619.263đ (sáu mươi mốt triệu, sáu trăm mười chín nghìn, hai trăm sáu mươi ba đồng) theo biên lai thu tiền số: AA/2018/0017560 ngày 03/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Về chi phí tố tụng:

7.1. Ông Huỳnh Văn H phải chịu 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) tiền chi phí thẩm định giá tài sản. Ông Huỳnh Văn H đã nộp đủ 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) tiền chi phí thẩm định giá tài sản.

7.2. Ghi nhận Ngân hàng A tự nguyện chịu 5.000.000đ (năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ngân hàng A đã nộp đủ 5.000.000đ (năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/8/2022, ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M là bị đơn nộp đơn kháng cáo.

Ngày 24/8/2022, ông Huỳnh Văn H và bà Dương Thị Bích P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bị đơn ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M ủy quyền cho bà Dương Thị Bích P đại diện rút lại yêu cầu khấu trừ số tiền tiết kiệm 800.000.000 đồng mà Ngân hàng đã giao cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn vào khoản nợ gốc 14.800.000.000 đồng.

Đối với số tiền lãi quá hạn và lãi chậm thanh toán thì bị đơn không đồng ý thanh toán, vì án sơ thẩm không xem xét điều kiện khách quan do dịch bệnh kéo dài và thời gian thi hành án quá lâu. Đồng thời, không đồng ý đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn H. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H ủy quyền cho bà Đỗ Thị Tâm T đại diện kháng cáo yêu cầu chấp nhận như trong đơn kháng cáo của ông H.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Bích P kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với quyền phát mãi tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất tại số 111/4 Khu phố H, Phường TCH, Quận 12, bởi vì: thực chất nhà, đất nêu trên là tài sản của ông H. Ông K và bà M chỉ là người đứng tên dùm để vay ngân hàng, để ông H lấy số tiền vay trả cho ông K. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông H.

Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với quyền phát mãi tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất tại số 111/4 Khu phố H, Phường TCH, Quận 12 thì yêu cầu ngân hàng hoàn trả lại số tiền 400.000.000 đồng mà bà đã bỏ ra sửa chữa, tôn tạo căn nhà nêu trên.

+ Nguyên đơn Ngân hàng A ủy quyền cho ông Phạm Văn C đại diện yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của ông K, bà Mỹ, ông H, Bà P và y án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự trong vụ án thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dương Văn K, bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn H, bà Dương Thị Bích P và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký Đất Đai TP ủy quyền cho ông Phan Phước N đại diện xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét

xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Phan Phước N theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 11253 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 06/11/2003 thể hiện: Ông Huỳnh Văn C và bà Võ Thị L là chủ sở hữu nhà ở tại địa chỉ số 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12, tổng diện tích sử dụng 181,8m^2, kết cấu tường gạch, mái tôn, số tầng 01, thửa đất số 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền), diện tích 181,8m^2. Tại trang bổ sung giấy chứng nhận. Đăng ký thay đổi chủ sử dụng: ông Huỳnh Văn H, căn cứ Hợp đồng mua bán nhà số 09478/HĐ-TCN ngày 07/12/2006 được Phòng Công chứng SN chứng nhận. Trước bạ ngày 20/12/2006, có xác nhận của Văn Phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12, ngày 22/12/2006, số 7697/TCH. Chuyển nhượng cho ông Dương Văn K theo hồ sơ số 024064.CN.002 ngày 22/10/2018 có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 ngày 25/10/2018. Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Ngân hàng A – Chi nhánh Lý Thường Kiệt có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 ngày 06/3/2019 (bút lục số 4 – 6).

[3] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02442/09 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 04/12/2008 thể hiện: Ông Huỳnh Văn B và bà Phạm Thị H là người được quyền sử dụng thửa đất số 204, tờ bản đồ số 58, diện tích 184,5m^2, tọa lạc tại Phường TCH, Quận 12. Tại trang những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận bà Dương Thị Bích P nhận tặng cho theo hợp đồng được Văn phòng Công chứng NTT, công chứng số 005047 ngày 26/4/2009 có xác nhận của Văn phòng quyền sử dụng đất Quận 12 ngày 01/7/2009. Chuyển nhượng cho ông Dương Văn K theo hồ sơ số 024057.CN.002 ngày 15/10/2018 có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 ngày 16/10/2018. Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng A – Chi nhánh Lý Thường Kiệt có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 ngày 06/3/2019 (bút lục số 1 – 3).

[4] Theo Hợp đồng tín dụng (dùng cho khách hàng cá nhân vay vốn từng lần ngắn hạn) số 1603-LAV-201900202 ngày 06/3/2019 có nội dung: Ngân hàng A – Chi nhánh Lý Thường Kiệt cho ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M vay số tiền 14.800.000.000 đồng, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 10,50%/năm trên nợ gốc và lãi suất điều chỉnh định kỳ vào các ngày 01/01, 01/4/, 01/7, 01/10 trong năm tiến hành điều chỉnh được xác định bằng lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng trả lãi sau áp dụng tại A Chi nhánh Lý Thường Kiệt cộng 3,80%/năm. Trong trường hợp lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tăng thì lãi suất cho vay cũng được điều chỉnh tăng tương ứng. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Số tiền cho vay sử dụng vào mục đích bù đắp chi phí mua nhà số 111/4 Khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 58 (tài liệu năm 2005) Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay là 12 tháng (01 năm), ngày trả nợ cuối cùng 07/3/2020. Hình thức bảo đảm tiền vay:

thế chấp căn nhà số 111/4 Khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 58 (tài liệu năm 2005) Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 17 – 21).

[5] Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 1603-LCP-201900181 có chứng nhận của Văn phòng công chứng HX ngày 06/3/2019 có nội dung: Bên nhận thế chấp (bên A) Ngân hàng A – Chi nhánh Lý Thường Kiệt và bên thế chấp (bên B) ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M cùng thỏa thuận ký hợp đồng thế chấp các tài sản như sau:

1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền), diện tích 181,8m^2, địa chỉ số 111/4 Khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản khác gắn liền với đất là nhà ở, diện tích xây dựng 181,8m^2, kết cấu nhà: tường gạch, mái tôn. Các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản của bên B gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 11253 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 06/11/2003, đăng ký thay đổi ngày 25/10/2018, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 26/10/2018 và Giấy chứng nhận kết hôn ngày 15/9/1995.

2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 58 (tài liệu năm 2005), diện tích 184,5m^2, tọa lạc tại Phường TCH, Quận 12. Các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản của bên B gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02442/09 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 04/12/2008, đăng ký thay đổi ngày 16/10/2018, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 18/10/2018. Các trường hợp thuộc tài sản thế chấp: Phần giá trị tăng lên do xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa, thay thế bộ phận, nâng cấp tài sản cũng thuộc tài sản thế chấp (bút lục số 24 – 29).

[6] Theo các Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số đăng ký 024057.TC.003 và số 024064.TC.003 cùng ngày 06/3/2019 có xác nhận của cơ quan đăng ký Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 12 thể hiện: Bên thế chấp ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M với bên nhận thế chấp Ngân hàng A – Chi nhánh Lý Thường Kiệt, tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 58 (tài liệu năm 2005), diện tích 184,5m^2, tọa lạc tại Phường TCH, Quận 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02442/09 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 04/12/2008 và Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền), diện tích 181,8m^2, địa chỉ số 111/4 Khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 11253 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 06/11/2003 (bút lục số 30 – 33).

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M cùng ủy quyền cho bà Dương Thị Bích P đại diện và Ngân hàng A ủy quyền cho ông Phạm Văn C đại diện xác nhận thống nhất ông K và bà M đã nhận số tiền 14.800.000.000 đồng giải ngân theo Hợp đồng tín dụng và xác nhận hai bên có ký Hợp đồng thế chấp. Từ khi vay đến nay ông K và bà M trả được cho ngân hàng số tiền lãi là 394.282.665 đồng. Đồng thời, ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M cùng ủy quyền cho bà Dương Thị Bích P đại diện và ông Huỳnh Văn H ủy quyền cho bà Đỗ Thị Tâm T đại diện xác nhận việc ông K và bà M vay tiền của

ngân hàng và thế chấp tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 111/4 Khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông H và Bà P đều biết và xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả cũng như yêu cầu bồi thường thiệt hại của Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông H với ông K và số tiền ông H vay của ông K và bà Mtrong vụ án này, bởi vì: ông H đã trả xong cho Khịch và bà M số tiền 3.000.000.000 đồng.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M cùng ủy quyền cho bà Dương Thị Bích P đại diện rút lại yêu cầu khấu trừ số tiền tiết kiệm 800.000.000 đồng của ông K gửi tại ngân hàng mà Ngân hàng đã giao cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn vào khoản nợ gốc 14.800.000.000 đồng.

[9] Xét, việc người đại diện của bị đơn rút lại phần yêu cầu kháng cáo khấu trừ số tiền 800.000.000 đồng mà Ngân hàng đã giao cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn vào khoản nợ gốc 14.800.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện không trái quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này của bị đơn ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M theo quy định tại điểm c khoản 1 và khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Xét, tại khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng tín dụng (dùng cho khách hàng cá nhân vay vốn từng lần ngắn hạn) số 1603-LAV-201900202 ngày 06/3/2019, giữa Ngân hàng A – Chi nhánh Lý Thường Kiệt cho ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M hai bên thỏa thuận lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, bị đơn ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M cùng ủy quyền cho bà Dương Thị Bích P đại diện kháng cáo không đồng ý trả lãi suất quá hạn và lãi chậm thanh toán cho ngân hàng, với lý do dịch bệnh covid kéo dài và thời gian thi hành án quá lâu, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[11] Xét, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1603-LCP-201900181 ngày 06/3/2019, giữa ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M với Ngân hàng A – Chi nhánh Lý Thường Kiệt, về hình thức lập bằng văn bản có chứng nhận của Văn phòng công chứng HX ngày 06/3/2019 và đã đăng ký giao dịch bảo đảm thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, số đăng ký 024064.TC.003 ngày 06/3/2019 có xác nhận của cơ quan đăng ký Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 12; về chủ thể tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội; về nội dung ông K và bà Mthế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 11253 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 06/11/2003, thay đổi chủ sử dụng cho ông Dương Văn K và thời điểm ký hợp đồng thế chấp, tài sản không có tranh chấp, không bị ngăn chặn là đúng quy định tại Điều 117; 118; 119; 317;

318; 319 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 117; 118; 119; 120; 122; 144 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 95; 167 Luật Đất đai. Như vậy, hợp đồng thế chấp đã phát sinh hiệu lực và có nghĩa vụ ràng buộc giữa các bên. Do ông K, bà Mđã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên căn cứ vào mục 4.1.1 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do đó, bị đơn ông Dương Văn K, bà Huỳnh Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H và bà Dương Thị Bích P kháng cáo không đồng ý phát mãi tài sản là căn nhà và quyền sử dụng đất tại số 111/4 Khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp số: 1603-LCP-201900181 tại Văn phòng công chứng HX, Thành phố Chí Minh, số công chứng 007112, quyển số 03/TPCC-SCC/HĐGD ngày 06/03/2019 là vô hiệu, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[12] Xét, Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20450 ngày 16/10/2018, giữa ông Huỳnh Văn H và ông Dương Văn K, về hình thức được lập bằng văn bản có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Quận MH; về chủ thể tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20450 ngày 16/10/2018, giữa ông Huỳnh Văn H và ông Dương Văn K có hiệu lực theo quy định tại Điều 117; 118; 119 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 117; 118; 119; 120; 121; 122 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 95; 167; 170 Luật Đất đai. Đồng thời, ông Dương Văn K đã được đăng ký theo hồ sơ số 024064.CN.002 ngày 22/10/2018 có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 ngày 25/10/2018.

[13] Ông H kháng cáo cho rằng, tài sản căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền), tọa lạc tại địa chỉ: 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông K, bà M thế chấp cho Ngân hàng không phải tài sản của ông Dương Văn K. Tài sản này là của ông Huỳnh Văn H theo Giấy vay tiền ngày 15/10/2017 và Văn bản thỏa thuận ngày 15/10/2018 giữa ông K và ông H với nội dung thỏa thuận: Ông K đứng tên giùm ông H trên các tài sản thế chấp để ông K đi vay tiền Ngân hàng. Tuy nhiên, căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 20450 ngày 16/10/2018, giữa ông Huỳnh Văn H và ông Dương Văn K đã tuân thủ đầy đủ các quy định về hình thức và nội dung của hợp đồng theo quy định của pháp luật và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 ký xác nhận thay đổi chủ sử dụng cho bên nhận chuyển nhượng cho ông Dương Văn K. Như vậy, việc công chứng và ký xác nhận thay đổi chủ sử dụng đã được các cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, ông K, bà Mcùng ủy quyền cho Bà P đại diện và ông H ủy quyền cho bà Tuyền đại diện xác nhận việc ông K và bà Mvay tiền và thế chấp tài sản cho ngân hàng thì ông H, Bà P đều biết, đồng thời không yêu cầu giải quyết hậu quả và bồi thường thiệt hại của Hợp đồng cũng như việc vay số tiền 3.000.000.000 đồng, vì hai bên đã thanh toán với nhau xong số nợ 3.000.000.000 đồng. Do đó, ông H kháng cáo yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng 20450,

quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2018, giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn H và bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Văn K đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền), tọa lạc tại địa chỉ: 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[14] Như đã nhận định trên, Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng 20450, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng Quận MH ngày 16/10/2018, giữa: ông H và ông K có hiệu lực và đã được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận thay đổi chủ sử dụng thực hiện theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định. Do đó, ông H kháng cáo yêu cầu hủy cập nhật đăng ký thay đổi ngày thay đổi chủ sử dụng cho ông Dương Văn K trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11253 ngày 06/11/2003 theo hồ sơ số 024064.CN.002 ngày 22/10/2018 và yêu cầu ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M phải trả lại cho ông Huỳnh Văn H toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số: 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền), tọa lạc tại địa chỉ: 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[15] Xét, năm 2010 ông Huỳnh Văn H đã xây dựng lại căn nhà trên thửa đất số 1044-22 tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền) với kết cấu 01 trệt, 01 lửng, 02 lầu. Tuy nhiên, do ông H chưa hoàn tất thủ tục hoàn công nên căn nhà này chưa được cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1044-22 tờ bản đồ số 2G vẫn ghi căn nhà tường gạch, mái tôn với diện tích sử dụng là 181,8m^2 nhưng trên thực tế là căn nhà với kết cấu 01 trệt, 01 lửng, 02 lầu. Ngày 16/10/2018, ông H đã chuyển nhượng cho ông K thửa đất số 1044-22 tờ bản đồ số 2G cùng toàn bộ căn nhà với kết cấu 01 trệt, 01 lửng, 02 lầu do ông H xây dựng. Như vậy, ông H không còn quyền hạn gì đối với căn nhà và thửa đất này. Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng thì đến ngày 06/3/2019, ông Dương Văn K thế chấp toàn bộ nhà, đất này để vay tiền Ngân hàng, việc ông K và bà Mvay tiền và thế thấp tài sản nêu trên cho ngân hàng thì ông H cũng biết. Như đã nhận định trên, giao dịch thế chấp tài sản giữa ông K, bà M với Ngân hàng là hợp pháp. Do đó, ông H kháng cáo yêu cầu Ngân hàng A khi phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà số 111/4 Khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh thì Ngân hàng phải hoàn trả cho ông Huỳnh Văn H phần giá trị căn nhà do ông H xây dựng chưa hoàn công là 3.687.000.000 đồng, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[16] Xét, khi Bà P tiến hành việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo tài sản thế chấp thì Bà P không thông báo cho Ngân hàng và giữa Bà P và Ngân hàng không có thỏa thuận về việc Bà P đứng ra sửa chữa, cải tạo đối với tài sản thế chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, Ngân hàng không đồng ý thanh toán số tiền Bà P đã phải bỏ ra để tu bổ, sửa chữa, cải tạo đối với tài sản. Mặt khác, tại mục 1.4 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp số: 1603-LCP-201900181 ngày 06/3/2019 quy định Các trường hợp thuộc tài sản thế chấp: "Phần giá trị tăng lên do xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa, thay thế bộ phận, nâng cấp tài sản cũng thuộc tài sản thế chấp…". Do đó, bà Dương Thị

Bích P kháng cáo yêu cầu Ngân hàng khi phát mãi tài sản thế chấp thì Ngân hàng phải thanh toán cho Bà P số tiền 400.000.000 đồng, là tiền Bà P đã phải bỏ ra để tu bổ, sửa chữa, cải tạo đối với tài sản thế chấp là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[17] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Bà P không yêu cầu chủ sở hữu tài sản thế chấp phải thanh toán cho Bà P số tiền nêu trên nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

[18] Án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H và bà Dương Thị Bích P là căn cứ nên giữ nguyên.

[19] Tại phần đoạn 3 của mục 1 Quyết định của Bản án sơ thẩm đã tuyên, Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Dương Văn K, bà Huỳnh Thị M không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nêu trên thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp (theo hiện trạng tài sản tại thời điểm phát mãi tài sản) để thu hồi nợ, là chưa cụ thể tài sản thế chấp nên cấp phúc thẩm bổ sung cũng như sau khi phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ trên thì ông K và bà Mphải có nghĩa vụ trả tiếp cho đến khi thanh toán hết khoản nợ trên.

[20] Các phần khác quyết định của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên không xét xét.

[21] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dương Văn K, bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn H, bà Dương Thị Bích P và giữ nguyên bản án sơ thẩm, là có căn cứ nên chấp nhận.

[22] Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Dương Văn K, bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn H và bà Dương Thị Bích P phải chịu án phí theo quy định.

Xét, ông Dương Văn K, bà Huỳnh Thị M và ông Huỳnh Văn H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn toàn bộ án phí phúc thẩm cho ông K, bà M và ông H theo quy định tại Điều 12, Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 91 và khoản 2 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 321; Điều 322; Điều 323; Điều 401 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 95, Điều 167, Điều 170 Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 120; Điều 121; Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ Điều 12, Điều 14 và khoản 1 Điều 29 của 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dương Văn K, bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn H và bà Dương Thị Bích P.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M, yêu cầu khấu trừ số tiền tiết kiệm 800.000.000 đồng của ông Dương Văn K gửi tại Ngân hàng mà Ngân hàng đã giao cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn vào khoản nợ gốc 14.800.000.000 đồng.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 250/2022/DS-ST ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền là 21.679.288.843 đ (hai mươi mốt tỷ, sáu trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm tám mươi tám ngàn, tám trăm bốn mươi ba đồng), trong đó: Nợ gốc 14.800.000.000đ (mười bốn tỷ, tám trăm triệu đồng), nợ lãi trong hạn 1.183.594.521 đ (một tỷ, một trăm tám mươi ba triệu, năm trăm chín mươi bốn ngàn, năm trăm hai mươi mốt đồng), nợ lãi quá hạn 5.368.324.932đ (năm tỷ, ba trăm sáu mươi tám triệu, ba trăm hai mươi bốn ngàn, chín trăm ba mươi hai đồng), nợ lãi chậm thanh toán 327.369.390 đ (ba trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm sáu mươi chín ngàn, ba trăm chín mươi đồng).

Ngay sau khi ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M thanh toán xong số tiền còn phải thi hành cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A có trách nhiệm thanh lý, giải chấp các hợp đồng liên quan đến số tiền nợ và hoàn trả bản chính các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp (nếu không còn thế chấp cho khoản vay nào khác) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1603-LCP-201900181 ngày 06/3/2019 cho ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nêu trên thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền), tọa lạc tại địa chỉ: 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 58 (tài liệu năm 2005), tọa lạc tại Phường TCH, Quận 12 (theo hiện trạng tài sản tại thời điểm phát mãi tài sản) để thu hồi nợ. Trường hợp, sau khi phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ trên thì ông K và bà Mphải có nghĩa vụ trả tiếp cho đến khi thanh toán hết khoản nợ trên.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 1603-LAV-201900202 ngày 06/3/2019.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H đối với bị đơn ông Dương Văn K, bà Huỳnh Thị M về việc:

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, số công chứng 20450, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn H và bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Văn K đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền), tọa lạc tại địa chỉ: 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy cập nhật đăng ký thay đổi ngày thay đổi chủ sử dụng cho ông Dương Văn K trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11253 ngày 06/11/2003 theo hồ sơ số 024064.CN.002 ngày 22/10/2018.

- Yêu cầu ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M phải trả lại cho ông Huỳnh Văn H toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số: 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền), tọa lạc tại địa chỉ: 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H đối với nguyên đơn Ngân hàng A về việc:

- Tuyên Hợp đồng thế chấp số: 1603-LCP-201900181 tại Văn phòng công chứng HX, Thành phố Chí Minh số công chứng 007112, quyển số 03/TPCC-SCC/HĐGD ngày 06/03/2019 là vô hiệu.

- Yêu cầu Ngân hàng A nếu phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 1044-22, tờ bản đồ số 2G (sơ đồ nền), tọa lạc tại địa chỉ: 111/4 khu phố H, Phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh thì Ngân hàng A phải hoàn trả cho ông Huỳnh Văn H phần giá trị căn nhà do ông H xây dựng chưa hoàn công là 3.687.000.000 đ (ba tỷ, sáu trăm tám mươi bảy triệu đồng).

3.4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Bích P đối với nguyên đơn Ngân hàng A về viêc: Bà P đòi Ngân hàng A nếu phát mãi tài sản thế chấp thì Ngân hàng A phải thanh toán cho Bà P 400.000.000 đ (bốn trăm triệu đồng) tiền Bà P đã phải bỏ ra để tu bổ, sửa chữa, cải tạo đối với tài sản thế chấp.

3.5. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc: Yêu cầu Ngân hàng A khi phát mãi tài sản thế chấp thì Ngân hàng A phải hoàn trả cho ông Huỳnh Văn H phần giá trị quyền sử dụng đất của ông H nằm ở phía sau và bên hông nhà bị phát mãi với diện tích là 54,7m^2 có giá trị là 2.188.000.000đ (hai tỷ một trăm tám mươi tám triệu đồng).

3.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.6.1. Buộc bà Dương Thị Bích P phải chịu 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000đ (mười triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2019/0049976 ngày 28/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Dương Thị Bích P phải tiếp tục nộp 10.000.000đ (mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.6.2. Ông Huỳnh Văn H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Huỳnh Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 59.454.000đ (năm mươi chín triệu, bốn trăm năm mươi bốn ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2019/0014948 ngày 18/8/2020 và 52.870.000đ (năm mươi hai triệu, tám trăm bảy mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2019/0014949 ngày 18/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6.3. Ông Dương Văn K và bà Huỳnh Thị M được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.6.4. Ngân hàng A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 61.619.263đ (sáu mươi mốt triệu, sáu trăm mười chín ngàn, hai trăm sáu mươi ba đồng) theo biên lai thu tiền số: AA/2018/0017560 ngày 03/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Về chi phí tố tụng:

3.7.1. Ông Huỳnh Văn H phải chịu 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) tiền chi phí thẩm định giá tài sản. Ông Huỳnh Văn H đã nộp đủ 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) tiền chi phí thẩm định giá tài sản.

3.7.2. Ghi nhận Ngân hàng A tự nguyện chịu 5.000.000 đ (năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ngân hàng A đã nộp đủ 5.000.000đ (năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

4.1. Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Dương Văn K, bà Huỳnh Thị M, ông Huỳnh Văn H.

4.2. Hoàn trả cho ông Dương Văn K, bà Huỳnh Thị M số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0018898 ngày 25/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sư Quận 10, Thành phố Hồ C í Minh.

4.3. Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn H số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0018909 ngày 26/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sư Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.4. Bà Dương Thị Bích P phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0018911 ngày 26/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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, 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.

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS Quận 10;
- TAND Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Lê Ngọc Tường