

**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: 1207/2018/DS-PT

Ngày: 28-12-2018

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng tặng cho nhà và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại*”.

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 Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Bà Huỳnh Tuyết Mai

2/ Bà Phạm Hồng Loan

- Thư ký ghi biên bản: Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 22 tháng 11, 29 tháng 11 và ngày 28 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 415/2018/TLPT-DS ngày 31 tháng 8 năm 2018, về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng tặng cho nhà và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 285/2018/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4373/2018/QĐ-PT ngày 27 tháng 9 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 8802/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 10 năm 2018 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 9816/2018/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng T;

Địa chỉ: VC, đường LTT, phường BN, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Quốc Q** (có mặt)

Địa chỉ: 390-392 Đường PH, Phường N1, Quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 261/2016/EIBCL/UQ-GĐ ngày 08/11/2016 của Ngân hàng T – Chi nhánh CL)

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Hồng P**;

(Chết ngày: 22/4/2017 theo Trích lục khai tử số: 437/TLKT ngày 22/4/2017)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn:

2.1 Ông **Nguyễn Hồng N**, sinh năm 1946

2.2 Bà **Trần Thị Ánh M**, sinh năm 1947 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 42/10 đường 20, Phường N1, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông N: Bà **Trần Thị Ánh M**

(Theo Giấy ủy quyền số 0000563 ngày 19/12/2018 lập tại Văn phòng công chứng NB)

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

3.1. Ông **Tăng Văn V**; (có mặt)

Địa chỉ: 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V: Ông **Nguyễn Đạt B** - Luật sư Văn phòng luật sư DT, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

3.2. Bà **Nguyễn Thị A**;

Địa chỉ: 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bà A: Ông **Lê Minh Đ** (có mặt)

Địa chỉ: số 123/84 Đường NP, Phường S1, quận B5, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 009092 ngày 15/11/2018 lập tại Văn phòng công chứng NNH)

3.3. Bà **Tăng Thị Hồng P**. (xin vắng mặt)

3.4. Bà **Tăng Thanh Phi Q**. (có mặt)

3.5. Ông **Tăng Thanh Hoàng H**. (có mặt)

3.6. Người đại diện hợp pháp của trẻ Cao Ngọc Phương X: Bà **Tăng Thị Hồng P**

Cùng địa chỉ: 839/19, Đường HG, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh

Minh.

3.7 Công ty TNHH DP

Địa chỉ: 255 Đường NVC, Phường B1, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH DP: Bà **Tôn Nữ Ái C.** (vắng mặt)*

Địa chỉ: 252 KP7, phường TMT, Quận F2, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo giấy ủy quyền số 003617 ngày 31/3/2015 của Văn phòng công chứng TT)

3.8. Ủy ban nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 107 Đường CVL, Phường M2, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Bùi Trọng S** và ông **Nguyễn Bá K** (có mặt)*

Địa chỉ: 107 Đường CVL, Phường M2, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 7403 ngày 01/12/2015 của Ủy ban nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.9. Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 94-96 Đường NQ, Phường Y1, Quận N2, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng Z: Bà **Lê Thị Tuyết E** (xin vắng mặt)*

(Theo Giấy ủy quyền ngày 16/10/2018 của Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh)

4. Người làm chứng: Bà **Lê Thị Phương L**

Địa chỉ: 342 Đường TVK, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Tăng Văn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Ngân hàng T do ông Nguyễn Quốc Q đại diện trình bày: Ngày 14/01/2011, ông Nguyễn Hồng P đã ký hợp đồng tín dụng số: 1004- LAV – 20110203 vay Ngân hàng T (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) số tiền 800.000.000 đồng (*Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng*). Để đảm bảo cho khoản vay này, ông P đã thế chấp cho Ngân hàng nhà và đất tại số 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của ông Nguyễn Hồng P; theo hợp đồng thế chấp số 37/PKHCN/EIBCL/TC/2011 ngày 14/01/2011, số công chứng 001472, tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 19/01/2011, ông P đã nhận tiền theo khế ước nhận nợ số 1004-LDS-

201100277, cụ thể như sau:

- + Số tiền: 800.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng);
- + Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán tiền mua nhà;
- + Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày 19/01/2011;
- + Lịch trả nợ gốc: Ân hạn 01 năm, từ năm thứ 2 trả gốc hàng tháng;
- + Lịch trả lãi: trả vào ngày 01 hàng tháng.

+ Lãi suất cho vay: 1,625%/tháng. *(Lãi suất được thay đổi 03 tháng một lần theo biểu lãi do Ngân hàng J công bố tại thời điểm thay đổi lãi suất), theo mục số 6, của khế ước nhận nợ số 1004-LDS-201100277 và điều 4 HĐTD số 1004 – LAV – 201100203.*

+ Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay. Lãi suất này sẽ áp dụng theo quy định tại Hợp đồng tín dụng nói trên. Theo mục số 7 của khế ước nhận nợ số 1004-LDS-201100277.

Khoản vay trên ông P đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi là 107.268.448 đồng, gốc là 0 đồng, kỳ lãi ngày 01/10/2011 đến nay ông P không thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng.

Ngày 07/7/2011, ông P vay bổ sung số tiền 150.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng cho vay theo hạn mức thấu chi số 1004 - LAV – 201102961, thời hạn 12 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay này, ông P đã thế chấp cho Ngân hàng nhà và đất tại số 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, thuộc sở hữu của ông P. Theo hợp đồng thế chấp số 378/PKHCN/EIBCL/TC/2011 ngày 07/7/2011, số công chứng 020734, chứng nhận tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể như sau:

- + Số tiền: 150.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng);
- + Mục đích sử dụng vốn vay: Cấp hạn mức thấu chi tiêu dùng cá nhân;
- + Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 07/7/2011; Ông P đã nhận tiền ngày 07/7/2011.

+ Lịch trả nợ gốc: Ngân hàng tự động thu nợ ngay khi khách hàng có số dư trong tài khoản thanh toán cho đến khi hết dư nợ;

+ Lịch trả lãi: Trả vào ngày 15 hàng tháng;

+ Lãi suất cho vay: Là lãi suất do Ngân hàng công bố đang có hiệu lực tại thời điểm Ngân hàng tính lãi. Căn cứ theo Điều 5 HĐTD số 1004 – LAV – 201102961;

+ Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay. Lãi suất này sẽ áp dụng theo quy định tại Hợp đồng tín dụng nói trên.

Khoản vay này ông P đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi 9.660.417

đồng, gốc là 40.000.000 đồng. Từ kỳ trả lãi ngày 15/11/2011 đến nay ông P không V toán gốc và lãi cho Ngân hàng.

Do ông P chết ngày 22/4/2017 theo trích lục khai tử ngày 22/4/2017, nên Ngân hàng yêu cầu người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông P phải trả cho Ngân hàng số tiền theo 02 hợp đồng tín dụng như sau:

Tại Phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và Hòa giải ngày 05/4/2018, Ngân hàng yêu cầu người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông P phải trả:

Đối với HĐTD số: 2201 – LAV – 20110203:

+ Gốc: 800.000.000 đồng;

+ Lãi trong hạn: 839.657.775 đồng;

+ Lãi quá hạn: 113.128.422 đồng;

+ Lãi phạt chậm trả: 723.132.227 đồng;

Tổng cộng tạm tính đến ngày 05/4/2018: 2.475.918.424 đồng.

Đối với HĐTD số 1004 – LAV – 201102961:

+ Gốc: 110.000.000 đồng;

+ Lãi trong hạn: 116.342.222 đồng;

+ Lãi quá hạn: sẽ cung cấp sau cho Tòa;

+ Lãi phạt chậm trả: sẽ cung cấp sau cho Tòa;

Tổng cộng tạm tính đến ngày 05/4/2018: 226.342.222 đồng.

Tổng cộng gốc lãi ông P phải trả cho 02 khoản vay tạm tính đến ngày 05/4/2018 là 2.702.260.646 đồng.

Tại phiên tòa ngày 24/5/2018, 29/6/2018, Ngân hàng yêu cầu người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông P phải trả:

- Hợp đồng tín dụng số: 1004-LAV-20110203 ngày 14/01/2011:

+ Gốc: 800.000.000 đồng;

+ Lãi trong hạn: 852.724.441 đồng;

+ Lãi quá hạn: 117.676.927 đồng;

Tổng cộng: 1.770.401.368 đồng.

- Hợp đồng tín dụng cho vay theo hạn mức thấu chi số: 1004-LAV-201102961 ngày 07/07/2011:

+ Gốc: 110.000.000 đồng;

+ Lãi trong hạn: 129.186.917 đồng;

+ Lãi quá hạn: 52.401.583 đồng;

Tổng cộng : 291.588.500 đồng.

Tổng cộng gốc và lãi của 02 khoản vay là: 2.061.989.868 đồng. Ngân hàng xin rút yêu cầu tính lãi phạt chậm trả đối với Hợp đồng tín dụng số: 1004-LAV-20110203 ngày 14/01/2011 và Hợp đồng số 1004-LAV-201102961 ngày 07/7/2011.

Nếu người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông P không thanh toán số nợ cho Ngân hàng, thì phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của ông Nguyễn Hồng P để trả nợ cho Ngân hàng;

Trường hợp tài sản phát mãi không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông P phải thanh toán tiếp khoản nợ còn lại và lãi phát sinh cho Ngân hàng;

Trường hợp số tiền phát mãi tài sản là nhà và đất tại số 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh lớn hơn số tiền để trả nợ cho Ngân hàng (bao gồm gốc và lãi phát sinh) và các chi phí khác phát sinh trong quá trình kiện tụng, thi hành án; thì trả lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông P, sau khi đã thanh toán hết nợ tại Ngân hàng và các chi phí khác phát sinh trong quá trình kiện tụng và thi hành án.

Bị đơn – ông Nguyễn Hồng P trình bày tại bản tự khai, biên bản hòa giải đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng như sau: Vào ngày 19/01/2011, ông P có vay của Ngân hàng số tiền 800.000.000 đồng (*Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng*) theo hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-20110203 và ngày 07/7/2011, ông P có vay của Ngân hàng số tiền 150.000.000 đồng (*bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng*) theo hợp đồng số 1004-LAV-201102961. Để đảm bảo cho hai hợp đồng tín dụng trên, ông đã thế chấp cho Ngân hàng nhà và đất tại số 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của ông Nguyễn Hồng P. Theo hợp đồng thế chấp số 378/PKHCN/EIBCL/TC/2011 ngày 07/7/2011, số công chứng 020734, chứng nhận tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông P xác nhận còn nợ tiền của Ngân hàng như Ngân hàng trình bày. Tuy nhiên, do làm ăn khó khăn nên chưa có điều kiện để trả tiền cho Ngân hàng.

Bà C đại diện theo ủy quyền của ông P trình bày: Thống nhất với trình bày của ông P.

Ông Tăng Văn V - người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày: Năm 2006 ông V có nhờ ông Nguyễn Hồng P làm dịch vụ vay ngân hàng. Ông P đã giúp ông V vay được số tiền là 150.000.000 đồng, tại Ngân hàng AG Quận C1 và ông P đã lấy tiền dịch vụ là 10%. Mục đích vay tiền là để sửa chữa nhà. Quá trình sửa chữa nhà có thiếu tiền, nên ông V đã nhờ ông P vay thêm

150.000.000 đồng. Ông P đã giải thích với ông V rằng, căn nhà của ông V không thể thế chấp vay Ngân hàng được 300.000.000 đồng, muốn vay thì ông P sẽ cho vay.

Ngày 12/01/2007, vợ chồng ông V đã ký hợp đồng vay ông P 300.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất 1,2% tháng. Hợp đồng được lập tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời vợ chồng ông V đã ký hợp đồng tặng cho ông P căn nhà tại số 839/199 Đường HG, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng tặng cho được lập tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 01/12/2006. Việc ký hợp đồng tặng cho ông P căn nhà, mục đích để đảm bảo cho số tiền vay 300.000.000 đồng; thực chất không có việc tặng cho ông P căn nhà trên. Ngày 26/12/2006, ông P có ghi giấy Biên nhận, cam kết có nhận hồ sơ nhà của vợ chồng ông V; sau thời gian 60 tháng, vợ chồng ông V trả tiền vay thì ông P trả lại giấy tờ nhà cho vợ chồng ông V. Ngày 12/11/2010, ông P đã làm cam kết cho vợ chồng ông V là có nhận thế chấp căn nhà; Hợp đồng tặng cho chỉ là hình thức, để đảm bảo cho nghĩa vụ trả tiền của vợ chồng ông V. Ông P sẽ thay mặt vợ chồng ông V vay ngân hàng.

Việc ông V, bà A ký hợp vay tiền ngày 12/01/2007 với Công ty DP chỉ là hình thức. Do ông P thời điểm đó là đại diện pháp luật của Công ty DP, nên ông V, bà A đã đề nghị ông P ký thêm một hợp đồng vay tiền với Công ty DP; vì cho rằng có đóng dấu của Công ty DP sẽ đảm bảo hơn chứ thực chất không có giao dịch vay tiền giữa ông V, bà A và Công ty DP.

Tại Phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 05/4/2018, Ông V yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho nhà được lập tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/12/2006 và vợ chồng ông V sẽ trả lại cho ông P số tiền vay 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

Tại phiên tòa, ông V và bà A có thay đổi, bổ sung yêu cầu: Đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 314/2003 do UBND Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 04/3/2003 cho ông Tăng Văn V và bà Nguyễn Thị A; cập nhật thay đổi ngày 25/12/2006 cho ông Nguyễn Hồng P, nhận tặng cho theo Hợp đồng số công chứng 36405, quyền số 12, ngày 01/12/2006 và đã trước bạ ngày 15/12/2006. Hủy Hợp đồng tặng cho nhà được lập tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/12/2006 giữa ông V, bà A và ông P và không giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng tặng cho nhà được lập tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/12/2006. Không đồng ý trả số tiền vay 300.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền tại Phòng Công chứng Z ngày 01/12/2006, vì ông P không có yêu cầu phản tố.

Bị đơn – ông Nguyễn Hồng P trình bày trong bản tự khai ngày 19/3/2015 tại tòa đối với yêu cầu của ông V, bà A: Qua người quen giới thiệu, năm 2000, ông V, bà A đến gặp ông P để nhờ làm hồ sơ thủ tục hợp thức hóa căn nhà: 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi hợp thức hóa căn nhà

nêu trên thì ông V, bà A không có tiền trả nợ Ngân hàng; nên đã vay ông số tiền 150.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận ông V bà A tự nguyện ra Phòng Công chứng ký tặng cho ông căn nhà nêu trên.

Ngày 01/12/2006, ông V, bà A đã ký hợp đồng tặng cho ông P căn nhà số: 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh, tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 12/01/2007, ông P và ông V đã xác lập hợp đồng vay tiền tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực tế hợp đồng tặng cho nhà chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho hợp đồng vay tiền ngày 12/01/2007, giữa cá nhân ông P và vợ chồng ông V; vì vợ chồng ông V không có tài sản thế chấp. Để đảm bảo, ông V bà A đề nghị ông P phải làm một hợp đồng có đóng dấu của công ty. Nên cùng ngày 12/01/2007, ông V bà A và Công ty DP (Sau đây gọi tắt là Công ty DP), do ông làm đại diện theo pháp luật đã ký hợp đồng vay tiền với số tiền giống như số tiền vay tại Hợp đồng vay tiền ngày 12/01/2007 tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau đó, vào ngày 16/7/2011, giữa ông P, ông V và bà A có xác nhận như sau: *“Hôm nay ngày 16/7/2011, tạm tính số tiền Ngân hàng vốn lãi tổng cộng = 486.000.000 đồng. Tôi Tăng Văn V và Nguyễn Thị A xác nhận số tiền trên là đúng sự thật: Tới ngày 15/8/2011 hai bên tắt toán dứt điểm ngân hàng”*; Ngày 15/6/2012, Ông V có mượn thêm 7.000.000 đồng; ngày 01/9/2012, ông V có mượn số tiền 3.000.000 đồng”. Tổng cộng số tiền, ông V và bà A còn nợ ông P là: 496.000.000 đồng. Do đó, ông P yêu cầu ông V và bà A có trách nhiệm trả cho ông số tiền: 496.000.000 đồng và lãi theo lãi suất và lãi phạt theo quy định của Ngân hàng nhà nước quy định.

Bà C đại diện ông P trình bày: Thống nhất với trình bày của ông P.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị A do ông V đại diện trình bày: Thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông V.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Công ty DP do bà C làm đại diện trình bày: Việc vay mượn giữa ông V, bà A và ông P chỉ là vay mượn với tư cách cá nhân của các bên. Công ty DP không có cho ông V, bà A vay số tiền 300.000.000 đồng ngày 12/01/2007. Do đó, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với Hợp đồng vay tiền 12/01/2007 giữa Công ty DP và ông Tăng Văn V – bà Nguyễn Thị A. Đồng thời, bà C xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ủy ban nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Bá K và ông Bùi Trọng S đại diện trình bày: Ủy ban nhân dân Quận Y – Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 314/2003 ngày 04/3/2003, cập nhật thay đổi ngày 25/12/2006 cho ông Nguyễn Hồng P; nhận tặng cho theo Hợp đồng tặng cho nhà số công chứng 36405, do Phòng Công chứng Z Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 01/12/2006 và đã trước bạ ngày 15/12/2006, theo đúng quy định pháp luật. Cụ thể, Nhà, đất số

839/19 (số cũ: kế số 839A) Đường HG, Phường M1, Quận Y theo tường trình của bà Nguyễn Thị A có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường M1, Quận Y ngày 25/6/2002, có nguồn gốc do bà A tự trao đổi nhà của bà cho ông Trần Hữu N3. Ông N3 để lại một nền đất trống của mình cho bà A sử dụng vào năm 1989 (trao đổi bằng giấy tay). Ông N3 có làm tờ ưng thuận được Ủy ban nhân dân Phường M1 chứng nhận chữ ký ngày 13/9/2002, xác nhận việc trao đổi trên là sự thật. Cùng năm 1989 bà A tự xây cất nhà ở trên nền đất được trao đổi.

Năm 2002, bà Nguyễn Thị A và chồng là ông Tăng Văn V có đơn đề nghị quận cấp Giấy chứng nhận tại nhà, đất trên. Ngày 04/3/2003, Ủy ban nhân dân Quận Y đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 314/2003 cho ông Tăng Văn V và bà Nguyễn Thị A tại nhà, đất số 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y với diện tích đất 47,4m², DTXD = TDTSD 25,5m²; Kết cấu nhà: vách gỗ, mái giấy dầu; Số tầng: 01 tầng.

Ngày 01/12/2006, ông Tăng Văn V và bà Nguyễn Thị A tặng cho nhà, đất trên cho ông Nguyễn Hồng P. Hợp đồng tặng cho nhà số công chứng 36405, lập tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/12/2006 và đã trước bạ ngày 15/12/2006; Và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận Y (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Y) cập nhật sang tên ông Nguyễn Hồng P ngày 25/12/2006.

Căn cứ quy định tại Điều 3 về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận, Điều 4 về phương thức cấp giấy chứng nhận, khoản 1 Điều 10 về trách nhiệm của cá nhân và đơn vị có liên quan đến công tác cấp giấy chứng nhận tại Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh; Khoản 4 Điều 57 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định về thẩm quyền chính lý biến động về sử dụng đất trên Giấy chứng nhận.

Do đó, Ủy ban nhân dân Quận Y khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 314/2003 ngày 04/3/2003 cho ông Tăng Văn V và bà Nguyễn Thị A và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận Y (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Y) cập nhật sang tên ông Nguyễn Hồng P ngày 25/12/2006; theo Hợp đồng tặng cho nhà số công chứng 36405 lập tại Phòng Công chứng Z ngày 01/12/2006 tại nhà, đất số 829/19 Đường HG, Phường M1 Quận Y là đúng trình tự, thủ tục luật định. Ủy ban nhân dân Quận Y không đồng ý với yêu cầu bổ sung của ông Tăng Văn V và bà Nguyễn Thị A tại phiên Tòa đề nghị Tòa án: Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 314/2003 do UBND Quận Y Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/03/20043 cho ông Tăng Văn V và bà Nguyễn Thị A; cập nhật thay đổi ngày 25/12/2006 cho ông Nguyễn Hồng P, nhận tặng cho theo Hợp đồng số công chứng 36405, quyền số 12, ngày 01/12/2006 và đã trước bạ ngày 15/12/2006.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Hợp đồng công chứng số 36405, quyền số 12, ngày 01/12/2006 giữa ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Hồng P được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan — ông Tăng Thanh Hoàng H, bà Tăng Thanh Phi Q, bà Tăng Thị Hồng P cùng thống nhất đưa ra ý kiến: Các ông, bà là con ông Tăng Văn V và bà Nguyễn Thị A, hiện đang cư trú tại số nhà 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y. Đề nghị, Tòa án hủy hợp đồng tặng cho giữa ông V, bà A và ông P, để gia đình các ông bà có được chỗ ở ổn định. Đồng thời, có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và từ chối nhận tất cả các văn bản tố tụng của Tòa án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tăng Văn V trình bày: Ngày 12/01/2007, vợ chồng ông V đã ký hợp đồng vay ông P 300.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất 1,2% tháng. Hợp đồng được lập tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời vợ chồng ông V đã ký hợp đồng tặng cho ông P căn nhà tại số 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng tặng cho được lập tại Phòng Công chứng Z Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 01/12/2006. Việc ký hợp đồng tặng cho ông P căn nhà, mục đích để đảm bảo cho số tiền vay. Ông P cũng thừa nhận việc xác lập Hợp đồng tặng cho nhà nêu trên chỉ là hình thức để đảm bảo cho khoản vay 300.000.000 đồng giữa ông P và vợ chồng ông V. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông V, bà A hủy Hợp đồng tặng cho nhà được lập tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 01/12/2006; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 314/2003, do UBND Quận Y Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 04/03/2003, cho ông Tăng Văn V và bà Nguyễn Thị A; cập nhật thay đổi ngày 25/12/2006 cho ông Nguyễn Hồng P, nhận tặng cho theo Hợp đồng số công chứng số: 36405, quyền số 12, ngày 01/12/2006.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 285/2018/DS-ST ngày 05/7/2018 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Tăng Văn V và bà Nguyễn Thị A.

1. Đình chỉ yêu cầu tính lãi phạt chậm trả của Ngân hàng T đối với ông Nguyễn Hồng P.

2. Buộc ông Nguyễn Hồng P phải trả cho Ngân hàng T các khoản vốn, lãi trong hạn chưa trả, lãi quá hạn tính tới ngày 24/5/2018 của:

2.1. Hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-20110203:

- Vốn phải trả là 800.000.000 đồng;
- Lãi trong hạn là 852.724.444 đồng;
- Lãi quá hạn (tính đến hết ngày 24/5/2018) là 117.676.927 đồng;
- Lãi quá hạn phát sinh (chỉ tính đối với số tiền vốn chưa trả) tính tiếp từ ngày 25/05/2018 cho đến khi trả hết số tiền vốn mà ông P phải trả.

2.2. Hợp đồng 1004-LAV-201102961:

- Vốn phải trả là 110.000.000 đồng;
- Lãi trong hạn là 129.186.917 đồng;
- Lãi quá hạn (tính đến hết ngày 24/5/2018) là 52.401.583 đồng;
- Lãi quá hạn phát sinh (chỉ tính đối với số tiền vốn chưa trả) tính tiếp từ ngày 25/05/2018 cho đến khi trả hết số tiền vốn mà ông P phải trả.

Tổng cộng là 2.061.989.871 đồng (*Hai tỷ không trăm sáu mươi một triệu chín trăm tám mươi chín ngàn tám trăm bảy mươi một đồng*).

Trả 01 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 25/5/2018 ông Nguyễn Hồng P 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 thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Việc giao nhận tiền và giấy tờ nhà đất được thực hiện tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Tăng Văn V và bà Nguyễn Thị A: Yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho nhà công chứng số: 3605, quyền số: 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2006 tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Hồng P.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ngân hàng T không phải chịu án phí, được hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 20.976.000 đồng (*Hai mươi triệu chín trăm bảy mươi sáu ngàn đồng*) theo Biên lai thu số: AA/2010/08694 ngày 17/11/2011 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Hồng P phải chịu án phí là: 73.239.797 đồng (*Bảy mươi ba triệu hai trăm ba mươi chín ngàn bảy trăm chín mươi bảy đồng*).

- Ông Tăng Văn V và bà Nguyễn Thị A phải chịu án phí đối với yêu cầu Hủy Hợp đồng tặng cho không được chấp nhận là: 200.000 đồng; được căn trừ vào tiền án phí ông V và bà A đã nộp: 7.500.000 đồng (*Bảy triệu năm trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2011/05502 ngày 10/01/2013 của Chi cục Thi

hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A số tiền: 7.500.000 đồng - 200.000 đồng = 7.300.000 đồng (*Bảy triệu ba trăm ngàn đồng*).

5. Chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: ông Nguyễn Hồng P phải chịu 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*). Ông Nguyễn Hồng P có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng số tiền chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ: 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*).

Thực hiện ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

6.1 Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6.2 Trong quá trình giải quyết vụ án, nay ông Nguyễn Hồng P đã chết; các thừa kế của ông P với tư cách là các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Nguyễn Hồng P, là ông Nguyễn Hồng N và bà Trần Thị Ánh M có quyền và nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật là:

6.2.1 Trả thay cho ông P toàn bộ số nợ là 2.061.989.871 đồng (*Hai tỷ không trăm sáu mươi một triệu chín trăm tám mươi chín ngàn tám trăm bảy mươi một đồng*) (tính đến ngày 24/5/2018) và tiền lãi từ ngày 25/5/2018 cho đến khi trả xong số nợ và các nghĩa vụ khác. Khi trả xong các khoản tiền trên thì ông N, bà M được quyền nhận lại các giấy tờ bản chính của căn nhà số 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh đang thế chấp tại Ngân hàng T và tiến hành kê khai di sản thừa kế đối với di sản của ông P là căn nhà số 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, theo quy định của pháp luật.

6.2.2 Đến thời hạn trả nợ, ông P không trả được nợ; các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Nguyễn Hồng P, là ông Nguyễn Hồng N và bà Trần Thị Ánh M không trả thay; thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản là căn nhà số 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 314/2003 do UBND Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/03/2003 để thu hồi theo pháp luật về thi hành án dân sự.

6.2.3 Số tiền xử lý tài sản thế chấp đối với căn nhà số 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, được ưu tiên trả tiền án phí, tiền nợ cho Ngân hàng T theo pháp luật về thi hành án dân sự.

6.3.4 Trường hợp số tiền xử lý, phát mãi tài sản lớn hơn số tiền để trả nợ Ngân hàng (bao gồm gốc và lãi phát sinh) và các chi phí khác phát sinh trong quá trình kiện tụng, thi hành án nêu trên gồm: án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá; sau khi đã thanh toán hết nợ tại Ngân hàng và các chi phí khác phát sinh trong quá trình kiện tụng và thi hành án được trả lại cho các người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông P là ông Nguyễn Hồng N và bà Trần Thị Ánh M.

Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 16/7/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tăng Văn V kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút yêu cầu độc lập, không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng trình bày: Giữ nguyên yêu cầu như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm. Trong trường hợp bị đơn và ông V, bà A thống nhất hủy hợp đồng tặng cho nhà ngày 01/12/2006, chuyển nghĩa vụ thanh toán nợ từ bị đơn cho ông V, bà A thì Ngân hàng cũng đồng ý. Ngân hàng cũng đồng ý với thoả thuận của bị đơn, ông V, bà A về việc nếu ông V, bà A thanh toán hết nợ thì Ngân hàng sẽ trả lại giấy tờ nhà cho ông V, bà A và trường hợp ông V, bà A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì phải phát mãi tài sản thế chấp; sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền còn dư sẽ trả cho ông V, bà A và nếu không đủ, ông V, bà A phải tiếp tục trả nợ.

Bà Trần Thị Ánh M trình bày: Bị đơn đề nghị hủy hợp đồng tặng cho nhà ngày 01/12/2006, chuyển nghĩa vụ thanh toán nợ sang cho bà A, ông Thanh. Nếu ông V, bà A thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thì sẽ được nhận lại giấy tờ nhà và được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu. Nếu ông V, bà A không trả nợ được cho Ngân hàng thì bị đơn đồng ý giao tài sản thế chấp để phát mãi xử lý nợ. Ông V, bà A được nhận lại tiền phát mãi nhà còn dư hoặc phải tiếp tục trả số nợ còn lại cho Ngân hàng nếu tiền phát mãi không đủ thanh toán nợ. Bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết về giao dịch vay tiền giữa ông P và ông V, bà A.

Ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A trình bày: Ông bà không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 314/2003 do UBND Quận Y Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/3/2003, cập nhật biến động ngày 25/12/2006 và rút kháng cáo đối với nội dung này. Ông bà thống nhất với toàn bộ ý kiến, yêu cầu của bà M và ông N do bà M đại

diện. Trong trường hợp ông bà trả hết nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu được xóa thế chấp và cho ông bà được liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu nhà. Ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết về giao dịch vay tiền giữa ông P và ông bà. Đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các bên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, xác định lại bị đơn trong vụ án và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 nhận định:

[1] Về kháng cáo: Ngày 16/7/2018, ông Tăng Văn V nộp đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm. Theo giấy ủy quyền số 12310 ngày 04/6/2013 do Phòng Công chứng W Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận có nội dung ông V được thay mặt bà A tham gia tố tụng tại toà án nhân dân các cấp và thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện uỷ quyền của bà A xác nhận bà A kháng cáo bản án sơ thẩm thông qua người đại diện là ông V. Như vậy ông V kháng cáo với tư cách cá nhân và tư cách đại diện uỷ quyền của bà A. Toà sơ thẩm không hướng dẫn đương sự thực hiện đúng quy định pháp luật và chỉ cho ông V đóng tạm ứng án phí kháng cáo phần của ông V là thiếu sót.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ các yêu cầu của đương sự, căn cứ Điều 474, Điều 342 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015, quan hệ tranh chấp trong vụ án là Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng tặng cho nhà và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng tặng cho nhà là thiếu sót.

[3]. Về tư cách đương sự: Nguyên đơn khởi kiện ông Nguyễn Hồng P nên tại thời điểm thụ lý vụ án, ông P là bị đơn trong vụ án. Căn cứ Trích lục khai tử số 437/TLKT ngày 22/4/2017, ông Nguyễn Hồng P chết ngày 22/04/2017. Căn cứ các kết quả cung cấp chứng cứ thì ông Nguyễn Hồng P có cha là ông Nguyễn Hồng N, sinh năm: 1946 và mẹ là bà Trần Thị Ánh M, sinh năm 1947, không có vợ con. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 74 Bộ

luật Tố tụng dân sự, Tòa cấp sơ thẩm xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông P tham gia tố tụng gồm ông N, bà M là đúng. Tuy nhiên, vì ông P đã chết nên ông P không thể là bị đơn mà phải xác định bị đơn là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P.

[4]. Về sự thỏa thuận của các đương sự:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông V, bà A thỏa thuận chuyển nghĩa vụ thanh toán nợ từ bị đơn sang ông V, bà A và được bên có quyền là Ngân hàng đồng ý. Căn cứ các Điều 368, 370, 371 của Bộ luật Dân sự năm 2015, việc chuyển nghĩa vụ thanh toán này là phù hợp quy định pháp luật.

Nguyên đơn, bị đơn, ông V, bà A đã thỏa thuận như sau:

- Hủy đồng Hợp đồng tặng cho nhà công chứng số: 3605, quyền số: 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2006 tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Hồng P.

- Ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 800.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 852.724.444 đồng, tiền lãi quá hạn tính đến ngày 24/5/2018 là 117.676.927 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-20110203 ngày 14/01/2011; trả tiền nợ gốc là 110.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 129.186.917 đồng, tiền lãi quá hạn tính đến ngày 24/5/2018 là 52.401.583 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-201102961 ngày 07/7/2011. Tổng số tiền là 2.061.989.871 đồng (*Hai tỷ không trăm sáu mươi một triệu chín trăm tám mươi chín ngàn tám trăm bảy mươi một đồng*). Trả làm một lần, thời hạn thanh toán là 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng tiền lãi đối với số tiền thực tế vay với lãi suất được quy định trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

Ngay sau khi ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán thì việc thế chấp tài sản chấm dứt, Ngân hàng sẽ trả cho ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 314/2003, do UBND Quận Y Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 04/03/2003, bản chính Hợp đồng tặng cho nhà số công chứng 3605 do Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 01/12/2006. Ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất số 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trong trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Hồng N, bà Trần

Thị Ánh M và những người đang cư trú tại nhà số 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao tài sản bảo đảm là nhà đất số 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh cho cơ quan thi hành án phát mãi để thanh toán nghĩa vụ cho Ngân hàng. Nếu số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ, xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ thanh toán thì số tiền chênh lệch được trả cho ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A; nếu số tiền này nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ thanh toán thì ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A phải thực hiện phần nghĩa vụ chưa được thanh toán.

- Ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A thỏa thuận chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên có cơ sở công nhận.

Từ những nhận định trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A thỏa thuận chịu án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà là 200.000 đồng và án phí đối với nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng là 73.239.797 đồng. Tổng số tiền án phí là 73.439.797 đồng (*Bảy mươi ba triệu bốn trăm ba mươi chín ngàn bảy trăm chín mươi bảy đồng*)

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông V, bà A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 368, 370, 371 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 351, 355, 471 và 474 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 285/2018/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn là Ngân hàng T về việc buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hồng P phải trả tiền lãi phạt chậm trả.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1. Hủy đồng Hợp đồng tặng cho nhà công chứng số: 3605, quyển số: 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2006 tại Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ

Chí Minh giữa ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Hồng P.

2.2 Ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A phải trả cho Ngân hàng T số tiền nợ gốc là 800.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 852.724.444 đồng, tiền lãi quá hạn tính đến ngày 24/5/2018 là 117.676.927 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-20110203 ngày 14/01/2011; trả tiền nợ gốc là 110.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 129.186.917 đồng, tiền lãi quá hạn tính đến ngày 24/5/2018 là 52.401.583 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 1004-LAV- 201102961 ngày 07/7/2011. Tổng số tiền là 2.061.989.871 đồng (*Hai tỷ không trăm sáu mươi một triệu chín trăm tám mươi chín ngàn tám trăm bảy mươi một đồng*). Trả làm một lần, thời hạn trả là 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng T tiền lãi đối với số tiền thực tế vay với lãi suất được quy định trong hợp đồng tín dụng số 1004-LAV- 20110203 ngày 14/01/2011 và Hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-201102961 ngày 07/7/2011 cho đến khi trả hết nợ.

2.3. Ngay sau khi ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán thì việc thế chấp tài sản chấm dứt, Ngân hàng T phải trả cho ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 314/2003, do UBND Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 04/03/2003, bản chính Hợp đồng tặng cho nhà số công chứng 3605 do Phòng Công chứng Z, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 01/12/2006. Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất số 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Trong trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Hồng N, bà Trần Thị Ánh M và những người đang cư trú tại nhà số 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao tài sản bảo đảm là nhà đất số 839/19 Đường HG, Phường M1, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 314/2003, do UBND Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 04/03/2003 cho cơ quan thi hành án phát mãi để thanh toán nghĩa vụ cho Ngân hàng T. Nếu số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ, xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ thanh toán thì số tiền chênh lệch được trả cho ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A; nếu số tiền này nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ thanh toán thì ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A phải thực hiện phần nghĩa vụ chưa được thanh toán.

2.5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A thỏa thuận chịu án phí là 73.439.797 đồng (*Bảy mươi ba triệu bốn trăm ba mươi chín ngàn*

bảy trăm chín mươi bảy đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông V và bà A đã nộp là 7.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2011/05502 ngày 10/01/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A còn phải nộp 65.939.797 đồng (*Sáu mươi lăm triệu chín trăm ba mươi chín ngàn bảy trăm chín mươi bảy đồng*)

2.6. Hoàn cho Ngân hàng T tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 20.976.000 đồng (*Hai mươi triệu chín trăm bảy mươi sáu ngàn đồng*) theo Biên lai thu số: AA/2010/08694 ngày 17/11/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.7. Chi phí tố tụng: Ông Tăng Văn V, bà Nguyễn Thị A phải trả cho Ngân hàng T chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Tăng Văn V là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0029650 ngày 16/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận G;
- THADS quận G;
- Các đương sự;
- Lưu (T/30)

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

Nguyễn Thị Huyền