

Bản án số: 588/2024/DS-PT

Ngày: 26/6/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà, đất vô hiệu

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 Lê Thị Hoàng Hoa

Các Thẩm phán:

Bà Châu Kim Anh

Ông Bùi Hữu Nhân

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Tâm Thảo - 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 Đỗ Thị Thu Hồng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 26 tháng 6 năm 2024 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 362/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 04 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà, đất vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 455/2023/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2281/2024/QĐPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 7398/2024/QĐPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** **Ngân hàng N**; Trụ sở: Số B L, phường T, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Huỳnh Thị Mỹ L**, sinh năm 1975; Địa chỉ liên hệ: Số D H, Phường A, Quận E, Thành phố H. (theo Giấy ủy quyền số 272/GUQ-NHNoCL-TH ngày 12/4/2023). (có mặt)

- **Bị đơn:** 1/ Ông **Thi Quốc T**, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số A N, Tổ C, Khu phố D, phường B, Quận G, Thành phố H. (vắng mặt)

2/ Bà **Lâm Thị Hồng G**, sinh năm 1987; Địa chỉ thường trú: ấp P, xã M, huyện M, tỉnh S; Địa chỉ: Số A N, Tổ C, Khu phố D, phường B, Quận G, Thành phố H. (vắng mặt).

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

- 1/ Ông **Lê Minh T1**, sinh năm 1983. (vắng mặt)
- 2/ Bà **Trần Thị Hồng K**, sinh năm 1985. (có mặt)
- 3/ Ông **Lê Văn M**, sinh năm 1956. (xin vắng mặt)
- 4/ Ông **Lê Minh P**, sinh năm 1988. (vắng mặt)
- 5/ Trẻ **Lê Tuấn P1** và trẻ **Lê Tuấn Phát T2**. Có người đại diện hợp pháp: Ông **Lê Minh T1**, sinh năm 1983 (vắng mặt) và bà **Trần Thị Hồng K**, sinh năm 1985. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Căn hộ S Chung cư C P, Phường G, Quận H, Thành phố H.

- *Người kháng cáo*: ông **Lê Văn M**, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng N tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án có bà Huỳnh Thị Mỹ L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 15/01/2018, Ngân hàng N (viết tắt là nguyên đơn) với ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G (viết tắt là bị đơn) có ký kết Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-201800041. Theo đó, nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền là 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng với mục đích bù đắp chi phí mua nhà ở; thời hạn cho vay là 10 (Mười) năm, kể từ ngày 16/01/2018; Mức lãi suất cho vay 10%/năm, lãi suất được điều chỉnh theo thông báo lãi suất cho vay của nguyên đơn áp dụng tại từng thời điểm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn; Trả lãi: Hàng tháng vào ngày cuối tháng và trả gốc hàng năm, mỗi năm trả 120.000.000 đồng.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng: nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn số tiền 1.200.000.000 đồng vào ngày 16/01/2018. Nhưng bị đơn ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G chỉ trả được tổng số tiền 630.926.025 đồng, trong đó: tiền gốc là 300.423.598 đồng và tiền lãi đến ngày 15/02/2021 là: 330.502.427 đồng.

Tài sản đảm bảo khoản vay nêu trên là căn hộ số S Chung cư C P, Phường G, Quận H, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 971530 số vào sổ cấp GCN: CH01228 do UBND Quận H cấp ngày 13/01/2012. Thủ tục bảo đảm được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp số 6220-LCL-201800029 ngày 15/01/2018, được Văn phòng công chứng H1 chứng nhận cùng ngày, số công chứng 001935, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận H chứng nhận về việc thế chấp ngày 15/01/2018.

Trong quá trình vay vốn, bị đơn đã vi phạm về nghĩa vụ trả nợ: bị đơn đã quá hạn nợ gốc và quá hạn lãi từ ngày 16/02/2021 với số tiền như sau:

Tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 12/12/2023 là: 1.354.932.962 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 899.576.402 đồng; Lãi trong hạn là 253.606.608 đồng; Lãi quá hạn là 130.253.734 đồng; Lãi chậm trả là 71.496.219 đồng.

Nguyên đơn đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Như vậy, bị đơn đã vi phạm các điều khoản của hợp đồng tín dụng đã ký kết với nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện bị đơn ông Thi Quốc T và

bà Lâm Thị Hồng G, yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 7 xem xét buộc ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G thanh toán cho Ngân hàng khoản tiền nợ gốc và lãi của Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-201800041 ngày 15/01/2018 với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 12/12/2023 là 1.354.932.962 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 899.576.402 đồng; Lãi trong hạn là 253.606.608 đồng; Lãi quá hạn là 130.253.734 đồng; Lãi chậm trả là 71.496.219 đồng.

Ngoài ra, kể từ ngày 13/12/2023 ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh đến ngày thanh toán hết nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng. Trường hợp ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G không thanh toán khoản nợ gốc và lãi nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản thế chấp là căn hộ số S Chung cư C P, Phường G, Quận H, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 971530 số vào sổ cấp GCN: CH01228 do UBND Quận H cấp ngày 13/01/2012 để thu hồi công nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị Hồng K về việc tuyên bố “Hợp đồng mua bán (V/v mua bán nhà, đất)” lập giữa ông Thi Quốc T và ông Lê Minh T1 ngày 10/01/2019 là vô hiệu thì Ngân hàng đồng ý và không đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng nêu trên vô hiệu. Đối với việc rút một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị Hồng K về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền 68.821.059 đồng thì Ngân hàng đồng ý, thống nhất với việc rút yêu cầu này của ông T1, bà K.

Về phía bị đơn ông Thi Quốc T và Lâm Thị Hồng G trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Quận 7 đã nhiều lần triệu tập bị đơn đến trụ sở Tòa án để giải quyết vụ kiện theo đúng quy định pháp luật nhưng bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì, vắng mặt không có lý do, không có văn bản, ý kiến phản hồi mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia giải quyết vụ án, tham gia phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị Hồng K trình bày:

Do ông Lê Minh T1 và ông Thi Quốc T là chỗ quen biết với nhau và trong một lần nói chuyện với ông T thì ông T1 được biết gia đình ông Thi Quốc T có nhu cầu bán căn hộ S Chung cư C P, Phường G, Quận H, Thành phố H và do gia đình ông T1 đang có ý định mua nhà để ở nên ông T1 có đề cập với ông T việc muốn mua căn hộ nêu trên. Ông T có đưa cho ông T1 xem bản photo Giấy chứng nhận chủ quyền nhà và dẫn ông T1 lên xem nhà. Lúc đó căn hộ trống, ông T1 hỏi tổ trưởng và những người xung quanh thì nhà đúng là của ông T và do quen biết tin tưởng nên ông T1 cũng không bắt ông T cho xem giấy tờ nhà bản chính và hai bên tiến hành thống nhất mua bán căn hộ nêu trên. Vào ngày 10/01/2019, ông Lê Minh T1 đại diện cho vợ chồng ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị Hồng K đứng ra ký kết “Hợp đồng mua bán (V/v mua bán nhà, đất)” với ông Thi Quốc T với các nội dung chính như sau:

Tài sản mua bán là căn hộ S chung cư C P, phường G, Quận H, Thành phố H. Diện tích sàn 70,3 m²; Giá bán là 1.150.000.000 đồng; Số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng; trong thời hạn 3 tháng (180 ngày) hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng mua bán nhà tại Văn phòng công chứng.

Ngay sau khi ký kết hợp đồng mua bán trên, ông T1 đã thanh toán cho ông Thi Quốc T số tiền 350.000.000 đồng và được ông Thi Quốc T bàn giao căn hộ vào ngày 10/01/2019 và cùng thống nhất khi ký công chứng mua bán sẽ thanh toán số tiền còn lại.

Vào ngày 31/01/2019, ông Thi Quốc T liên hệ với ông T1 đề nghị được nhận thêm số tiền 100.000.000 đồng và theo đó, sẽ rút ngắn thời hạn ký kết hợp đồng mua bán tại Tổ chức hành nghề công chứng từ 03 tháng thành 01 tháng. Nhận thấy, rút ngắn được thời gian ký kết mua bán công chứng với thỏa thuận ban đầu và ông T đã bàn giao nhà nên ông T1 đã đồng ý và đưa thêm cho ông T số tiền 100.000.000 đồng. Tổng cộng, số tiền ông T1 đã đưa cho ông T là 450.000.000 đồng.

Vào đầu tháng 3 năm 2019, khi đến thời hạn ký kết hợp đồng mua bán công chứng thì ông T1 nhiều lần liên hệ với ông T để tiến hành đi kết công chứng hợp đồng mua bán theo thỏa thuận nhưng không thể liên lạc được với vợ chồng ông Thi Quốc T.

Đến khoảng tháng 8 năm 2019, khi Ngân hàng N xuống tận căn hộ để xác minh thì gia đình ông T1 mới biết trước khi bán căn hộ nêu trên cho ông T1 thì ông T đã thế chấp nhà cho Ngân hàng.

Vì quá lo lắng và không thể liên hệ được với bị đơn nên ông T1 có đi vay mượn tiền từ người thân để đi đóng lãi cho ngân hàng thay cho ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G, với tổng cộng số tiền là 68.821.059 đồng, cụ thể: ngày 01/3/2021: đóng số tiền nợ gốc 58.437.498 đồng, tiền lãi quá hạn là 287.671 đồng và ngày 29/03/2021: đóng số tiền lãi là 10.095.890 đồng. Đối với việc Ngân hàng tạo áp lực thì ông T1 bà K không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh vì lúc đó nhân viên ngân hàng chỉ điện thoại nói bằng miệng chứ không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh.

Việc ông Thi Quốc T không thực hiện công chứng hợp đồng mua bán theo thỏa thuận đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, bà K. Do đó, ông T1, bà K có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 7 giải quyết: tuyên “Hợp đồng mua bán (V/v mua bán nhà, đất)” lập ngày 10/01/2019 giữa ông Thi Quốc T và ông Lê Minh T1 là vô hiệu. Đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là: Buộc ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị Hồng K số tiền là 450.000.000 đồng. Ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị Hồng K cùng những người đang cư trú trên tài sản mua bán gồm ông Lê Văn M, ông Lê Minh P, trẻ Lê Tuấn P1 và Lê Tuấn Phát T2 sẽ trả lại căn hộ S Chung cư C P, Phường G, Quận H, Thành phố H. Do Ngân hàng ép buộc, tạo áp lực cho ông T1 bà K trả nợ thay cho ông T, bà G nên đề nghị Tòa án nhân dân Quận 7 buộc Ngân hàng N trả cho ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị Hồng K số tiền đã nộp thay cho ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G là 68.821.059 đồng.

Ông T1 và bà K xác định không yêu cầu ông T, bà G phải bồi thường thiệt hại của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị Hồng K đề nghị rút yêu cầu độc lập về việc buộc Ngân hàng N trả lại số tiền là 68.821.059 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M trình bày: Ông Lê Văn M đang ở trên tài sản thế chấp. Ông M không có ý kiến gì trong vụ án. Do lớn tuổi đi lại khó khăn nên ông đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh P trình bày:

Ông Lê Minh P đang ở trên tài sản thế chấp. Ông P không có ý kiến gì trong vụ án. Do thường xuyên đi làm xa nên ông đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trẻ Lê Tuấn P1 và Lê Tuấn Phát T2, có người đại diện hợp pháp là: Ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị Hồng K trình bày: Với tư cách là người đại diện hợp pháp của trẻ Lê Tuấn P1 và Lê Tuấn Phát T2 thì ông T1 bà K không có ý kiến gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 455/2023/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Căn cứ Điều 5; Khoản 1 Điều 6; Khoản 1 Điều 30; Điểm b Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; Khoản 4 Điều 207; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 và Khoản 4 Điều 161 Luật các tổ chức tín dụng 2010;

Căn cứ Khoản 3 Điều 4, Điều 117, Khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 288, Khoản 8 Điều 320, Điều 430, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở;

Căn cứ Điều 24, Điều 27 và Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Luật phí, lệ phí và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung 2014;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng N.

1.1. Buộc ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G phải thanh toán cho Ngân hàng N tổng số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-201800041 ngày 15/01/2018 tính đến ngày 12/12/2023 là 1.354.932.962 (Một tỷ ba trăm năm mươi bốn triệu chín trăm ba mươi hai ngàn chín trăm sáu mươi hai) đồng, trong đó:

- Số tiền nợ gốc là 899.576.402 (Tám trăm chín mươi chín triệu năm trăm bảy mươi sáu ngàn bốn trăm lẻ hai) đồng;

- Số tiền nợ lãi trong hạn là 253.606.608 (Hai trăm năm mươi ba triệu sáu trăm lẻ sáu ngàn sáu trăm lẻ tám) đồng;

- Số tiền nợ lãi quá hạn là 130.253.734 (Một trăm ba mươi triệu hai trăm năm mươi ba ngàn bảy trăm ba mươi bốn) đồng;

- Số tiền lãi chậm trả nợ lãi trong hạn là 71.496.219 (Bảy mươi một triệu bốn trăm chín mươi sáu ngàn hai trăm mười chín) đồng.

Thanh toán một lần trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G còn phải tiếp tục chịu tiền lãi chậm trả của khoản tiền nợ lãi trong hạn chưa trả theo mức lãi suất là 10%/năm cho đến khi trả xong nợ lãi trong hạn và chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán hết nợ gốc theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-201800041 ngày 15/01/2018, các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng nên lãi suất mà ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng.

1.2 Trong trường hợp ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng N như nêu trên thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số 6220-LCL-201800029 ngày 15/01/2018 là: căn hộ S Chung cư C P, Phường G, Quận H, Thành phố H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 971530 số vào sổ cấp GCN: CH01228 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 13/01/2012 để thu hồi nợ.

1.3 Ngay khi ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G thanh toán hết nợ thì Ngân hàng N có trách nhiệm tiến hành làm thủ tục giải chấp và trả lại bản chính các giấy tờ liên quan là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 971530 số vào sổ cấp GCN: CH01228 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 13/01/2012 và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 05/01/2018 đối với tài sản thế chấp là căn hộ S Chung cư C P, Phường G, Quận H, Thành phố H.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của Ngân hàng N đối với yêu cầu: “Nếu số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết các khoản nợ tại Ngân hàng N thì Ngân hàng N được yêu cầu xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật”. Và yêu cầu “Nếu tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 971530 số vào sổ cấp GCN: CH01228 ngày 13/01/2012 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp bị nhà nước thu hồi có đền bù thì Ngân hàng N được ưu tiên nhận các khoản tiền đền bù để khấu trừ vào khoản vay của ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G tại Ngân hàng”.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T1, bà Trần Thị Hồng K:

3.1 Tuyên “Hợp đồng mua bán (V/v mua bán nhà, đất)” lập ngày 10/01/2019 giữa ông Thi Quốc T và ông Lê Minh T1 là vô hiệu.

Ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G có trách nhiệm trả một lần cho ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị Hồng K số tiền 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng. Ông Lê Minh T1, bà Trần Thị Hồng K và những người đang cư trú trên tài sản có trách nhiệm trả lại căn hộ S Chung cư C P, Phường G, Quận H, Thành phố H. Thực hiện trả trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị Hồng K đối với yêu cầu Ngân hàng N trả số tiền 68.821.059 (Sáu mươi tám triệu tám trăm hai mươi một ngàn không trăm năm mươi chín) đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G phải chịu: án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng là 52.647.989 (Năm mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi bảy ngàn chín trăm tám mươi chín) đồng; Và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà, đất vô hiệu là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng và 22.000.000 (Hai mươi hai triệu) đồng án phí có giá ngạch. Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G phải chịu là 74.947.989 (Bảy mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi bảy ngàn chín trăm tám mươi chín) đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5.2 Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.136.913 (Hai mươi một triệu một trăm ba mươi sáu ngàn chín trăm mười ba) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0015408 ngày 12/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.3 Hoàn trả lại ông Lê Minh T1, bà Trần Thị Hồng K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.500.629 đồng (Mười lăm triệu năm trăm ngàn sáu trăm hai mươi chín) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0036920 ngày 29/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng N số tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

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

Ngày 3/01/2024, Tòa án nhân dân Quận 7 nhận được đơn kháng cáo ghi ngày 29/12/2023 ông Lê Văn M (dấu bưu điện ngày 30/12/2023) kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm Sửa án sơ thẩm theo hướng yêu cầu Ngân hàng N trả số tiền 68.821.059 đồng cho ông T1 và bà K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Ngân hàng N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M có đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông vì lý do sức khỏe; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng K vẫn giữ

nguyên các ý kiến đã trình bày trước đây và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật. Đơn kháng cáo của đương sự nằm trong hạn luật định nên hợp lệ.

- Về nội dung vụ án: nhận thấy bản án sơ thẩm đã căn cứ đơn rút yêu cầu độc lập của ông T1 và bà K để đình chỉ xét xử yêu cầu buộc Ngân hàng N trả số tiền 68.821.059 đồng là phù hợp với quy định pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử: Không chấp nhận đơn kháng cáo của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 455/2023/DS-ST ngày 12/12/2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ vào sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự và trình bày của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

I/ Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn M làm trong thời hạn luật định phù hợp quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

II/ Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn M về việc yêu cầu Ngân hàng N trả số tiền 68.821.059 đồng cho ông T1 và bà K.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-201800041 ngày 15/01/2018, giấy tờ giải ngân và các chứng từ khác có trong hồ sơ có cơ sở xác định Ngân hàng N có cho ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G vay số tiền 1.200.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo khoản vay là căn hộ S chung cư C P, Phường G, Quận H theo GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BG 971530 số vào sổ cấp GCN: CH01228 do UBND Quận H cấp ngày 13/01/2012. Hợp đồng thế chấp số 6220-LCL-201800029 ngày 15/01/2018 được VP công chứng H1 chứng nhận, số công chứng 001935, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận H chứng nhận ngày 15/01/2018.

Ngày 10/01/2019, ông Lê Minh T1 đại diện cho vợ là bà Trần Thị Hồng K đứng ra ký kết Hợp đồng mua bán (V/v mua bán nhà, đất) căn hộ số S P, Phường G, Quận H, giá bán 1.150.000.000 đồng, đặt cọc 350.000.000 đồng, trong thời hạn 03 tháng hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng mua bán nhà tại Văn phòng công chứng.

Sau đó, ông T1 đã thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng thay cho ông T và bà G, cụ thể: Chứng từ giao dịch tại PGD K1 chi nhánh C - Ngân hàng N, số hóa đơn 03010177000028 ngày giao dịch ngày 01/3/2021, số tiền nợ gốc 58.437.498 đồng, tiền lãi quá hạn là 287.671 đồng. Chứng từ giao dịch ngày 29/3/2021, đóng tiền lãi 10.095.890 đồng. Tổng cộng, ông T1 đóng nợ gốc và lãi là 68.821.059 đồng. Tại cấp sơ thẩm, ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị Hồng K đề nghị rút yêu cầu độc lập về việc buộc Ngân hàng N trả lại số tiền 68.821.059 đồng nên cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này là đúng quy định pháp luật.

Nhận thấy, ông T1 và bà K không có kháng cáo, nhưng tại phiên tòa cấp phúc thẩm, bà K lại yêu cầu phía Ngân hàng N phải trả lại số tiền 68.821.059 đồng, và thanh toán lại số tiền lãi phát sinh từ số tiền này do Ngân hàng đã nhận của ông T1 và bà K, nhận thấy ông T1 và bà K không kháng cáo, ông M chỉ là người đang cư trú tại căn hộ trên, không phải là người đứng ra nộp tiền theo các chứng từ đã cung cấp. Do đó, việc ông M kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng yêu cầu Ngân hàng N trả số tiền 68.821.059 đồng cho ông T1 và bà K là không có căn cứ chấp nhận. Yêu cầu trả lại tiền và lãi phát sinh từ số tiền đó của bà K tại phiên tòa phúc thẩm cũng không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận, do ông T1 và bà đã rút lại yêu cầu độc lập tại phiên tòa sơ thẩm và không có yêu cầu kháng cáo đối với việc này.

Tuy nhiên, trong phần quyết định của án sơ thẩm, án sơ thẩm tuyên Ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G có trách nhiệm trả một lần cho ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị Hồng K số tiền 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng. Ông Lê Minh T1, bà Trần Thị Hồng K và những người đang cư trú trên tài sản có trách nhiệm trả lại căn hộ S Chung cư C P, Phường G, Quận H, Thành phố H. Thực hiện trả trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Nhưng không nói rõ trả cho ai, và được thi hành ra sao mà tuyên trả trong hạn 15 ngày là tuyên không rõ nghĩa. Cấp phúc thẩm thấy cần bổ sung lại cho phù hợp mà không cần sửa bản án. Cụ thể:

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ là ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G không thi hành các khoản tiền phải nộp cho Ngân hàng N, thì buộc Ông Lê Minh T1, bà Trần Thị Hồng K và những người đang cư trú trên tài sản, có trách nhiệm trả lại căn hộ S Chung cư C P, Phường G, Quận H, Thành phố H, cho ông T và bà G, để cơ quan thi hành án ưu tiên phát mãi tài sản cho bên giao dịch có đảm bảo là Ngân hàng trước. Số dư còn lại (nếu có), được thi hành cho ông T1 và bà K sau. Việc trả nhà được thực hiện trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

III/ Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Văn M được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/ NQ của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2019;

Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự;

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 455/2023/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng N.

1.1. Buộc ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G phải thanh toán cho Ngân hàng N tổng số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-201800041 ngày 15/01/2018 tính đến ngày 12/12/2023 là 1.354.932.962 (Một tỷ ba trăm năm mươi bốn triệu chín trăm ba mươi hai ngàn chín trăm sáu mươi hai) đồng, trong đó:

- Số tiền nợ gốc là 899.576.402 (Tám trăm chín mươi chín triệu năm trăm bảy mươi sáu ngàn bốn trăm lẻ hai) đồng;

- Số tiền nợ lãi trong hạn là 253.606.608 (Hai trăm năm mươi ba triệu sáu trăm lẻ sáu ngàn sáu trăm lẻ tám) đồng;

- Số tiền nợ lãi quá hạn là 130.253.734 (Một trăm ba mươi triệu hai trăm năm mươi ba ngàn bảy trăm ba mươi bốn) đồng;

- Số tiền lãi chậm trả nợ lãi trong hạn là 71.496.219 (Bảy mươi một triệu bốn trăm chín mươi sáu ngàn hai trăm mười chín) đồng.

Thanh toán một lần trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G còn phải tiếp tục chịu tiền lãi chậm trả của khoản tiền nợ lãi trong hạn chưa trả theo mức lãi suất là 10%/năm cho đến khi trả xong nợ lãi trong hạn và chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán hết nợ gốc theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-201800041 ngày 15/01/2018, các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng nên lãi suất mà ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng.

1.2 Trong trường hợp ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng N như nêu trên thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số 6220-LCL-201800029 ngày 15/01/2018 là: căn hộ S Chung cư C P, Phường G, Quận H, Thành phố H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 971530 số vào sổ cấp GCN: CH01228 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 13/01/2012 để thu hồi nợ.

1.3 Ngay khi ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G thanh toán hết nợ thì Ngân hàng N có trách nhiệm tiến hành làm thủ tục giải chấp và trả lại bản chính các giấy tờ liên quan là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 971530 số vào sổ cấp GCN: CH01228 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 13/01/2012 và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 05/01/2018 đối với tài sản thế chấp là căn hộ S Chung cư C P, Phường G, Quận H, Thành phố H.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của Ngân hàng N đối với yêu cầu: “Nếu số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết các khoản nợ tại Ngân hàng N thì Ngân hàng N được yêu cầu xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật”. Và yêu cầu “Nếu tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 971530 số vào sổ cấp GCN: CH01228 ngày 13/01/2012 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp bị nhà nước thu hồi có đền bù thì Ngân hàng N được ưu tiên nhận các khoản tiền đền bù để khấu trừ vào khoản vay của ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G tại Ngân hàng”.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T1, bà Trần Thị Hồng K:

3.1 Tuyên “Hợp đồng mua bán (V/v mua bán nhà, đất)” lập ngày 10/01/2019 giữa ông Thi Quốc T và ông Lê Minh T1 là vô hiệu.

Ông Lê Minh T1, bà Trần Thị Hồng K và những người đang cư trú trên tài sản có trách nhiệm trả lại căn hộ S Chung cư C P, Phường G, Quận H, Thành phố H cho ông T và bà K để cơ quan thi hành án ưu tiên thực hiện việc thi hành nghĩa vụ có bảo đảm cho phía Ngân Hàng N. Thực hiện trả nhà trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G có trách nhiệm trả một lần cho ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị Hồng K số tiền 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Lê Minh T1 và bà Trần Thị Hồng K đối với yêu cầu Ngân hàng N trả số tiền 68.821.059 (Sáu mươi tám triệu tám trăm hai mươi một ngàn không trăm năm mươi chín) đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng là 52.647.989 (Năm mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi bảy ngàn chín trăm tám mươi chín) đồng; Và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà, đất vô hiệu là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng và 22.000.000 (Hai mươi hai triệu) đồng án phí có giá ngạch. Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G phải chịu là 74.947.989 (Bảy mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi bảy ngàn chín trăm tám mươi chín) đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5.2 Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.136.913 (Hai mươi một triệu một trăm ba mươi sáu ngàn chín trăm mười ba) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0015408 ngày 12/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.3 Hoàn trả lại ông Lê Minh T1, bà Trần Thị Hồng K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.500.629 đồng (Mười lăm triệu năm trăm ngàn sáu trăm hai mươi chín) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0036920 ngày 29/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Thi Quốc T và bà Lâm Thị Hồng G có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng N số tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Văn M được miễn nộp án phí do đã trên 60 tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và Nghị quyết 326 về án phí lệ phí Tòa án.

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 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. HCM;
- Tòa án nhân dân Quận 7;
- Cục Thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Lê Thị Hoàng Hoa