TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 128/2025/DS-PT
Ngày 06-3-2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 06 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2025/TLPT-DS ngày 02/01/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 204/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2025/QĐ-PT ngày 23/01/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 150/2025/QĐ-PT ngày 21/02/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Thái Nguyễn Minh T, sinh năm 1987; địa chỉ: số B, đường số A, khu B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1949; địa chỉ: số B, đường L, tổ G, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/9/2023).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Liên H, sinh năm 1949; địa chỉ: số A (số cũ: 3), đường V, tổ A, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Hoàng T1, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên hệ: số D, Hồ H, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/7/2023).

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

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958; địa chỉ: số A, đường T, tổ D, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị L: Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1949; địa chỉ: số B, đường L, tổ G, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/9/2023).

2. Bà Phương Hồng P, sinh năm 1987; địa chỉ: số Đ, tổ C, khu phố E, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Phương Hồng P: Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1949; địa chỉ số B đường L, tổ G, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/3/2024).

3. Bà Võ Thị Thu H1, sinh năm 1975; địa chỉ: số A, đường V, tổ A, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, địa chỉ: số E, đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vương Thị Nhất T2 – chức vụ: Trưởng Văn phòng.

5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (viết tắt Ngân hàng V1); trụ sở chính: tầng 1 và tầng 2, Tòa nhà S - số A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số E, đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng V1:

5.1. Ông Nguyễn Trường T3; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng V1;

5.2. Bà Phạm Thị Khánh P1; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng V1;

5.3. Ông Phan Nhật Hoàng A; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng V1;

5.4. Ông Trần Tiến D; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng V1;

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 257328.24 ngày 17/01/2024).

6. Ông Võ Thanh H2, sinh năm 1977;

7. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1982;

8. Ông Kiêm Hoàng Huy T5, sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ: số A (số cũ 3), đường V, tổ A, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Liên H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày:

Ông Thái Nguyễn Minh T là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất diện tích 66,6m^2 thuộc thửa số cũ 314, tờ bản đồ 52, tọa lạc tại số C, tổ A, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và căn nhà trên đất diện tích sử dụng 51,76m^2 (diện tích xây dựng 55,5m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140442 (hồ sơ gốc số 143/GCN/2004) do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/02/2004, cập nhật chuyển nhượng cho ông Thái Nguyễn Minh T ngày 05/01/2017. Về nguồn gốc nhà đất là do ông T nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Liên H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 7644, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2016 tại Văn phòng C.

Do bà H gặp khó khăn về chỗ ở nên bà H và ông T thỏa thuận ông T cho bà H thuê lại nhà đất nêu trên, khi nào có nhu cầu lấy lại nhà đất, ông T sẽ thông báo trước cho bà H. Các bên ký kết các hợp đồng thuê nhà cụ thể như sau:

Ngày 01/8/2020, ông T và bà H ký kết hợp đồng thuê nhà có nội dung: Ông T đồng ý cho bà H thuê và bà H cũng đồng ý thuê quyền sử dụng đất và một căn nhà 01 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ 35/1, tổ A, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương để sử dụng làm nơi để ở; diện tích quyền sử dụng đất 66,6m^2; diện tích căn nhà 55,5m^2; thời hạn thuê 03 tháng kể từ ngày 01/8/2020 đến ngày 01/11/2020; giá thuê 2.000.000đồng/tháng, trả một lần ba tháng là 6.000.000 đồng; tiền thuê theo hợp đồng này bà H đã thanh toán đầy đủ.

Ngày 01/11/2020, ông T và bà H tiếp tục ký kết hợp đồng thuê nhà có nội dung: Ông T đồng ý cho bà H thuê và bà H cũng đồng ý thuê quyền sử dụng đất và một căn nhà 01 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ 35/1, tổ A, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương để sử dụng làm nơi để ở; diện tích quyền sử dụng đất 66,6m^2; diện tích căn nhà 55,5m^2; thời hạn thuê 03 tháng kể từ ngày 01/11/2020 đến ngày 01/02/2021; giá thuê 2.000.000đồng/tháng, trả một lần ba tháng là 6.000.000 đồng; tiền thuê theo hợp đồng này bà H đã thanh toán đầy đủ.

Ngày 11/02/2021, bà H viết tờ cam kết với ông T về việc cho bà H được sử dụng nhà từ ngày 01/02/2021 đến hết ngày 31/3/2021 phải trả nhà theo đúng cam kết, giá thuê là 2.000.000 đồng/tháng và bà H đã thanh toán tiền thuê cho ông T.

Ngày 05/4/2021, bà H viết hợp đồng thuê nhà có nội dung ghi nhận hiện nay bà H gặp rất nhiều khó khăn về nhà ở, chưa đủ điều kiện để chuyển đi, nay muốn được sự thông cảm và giúp đỡ của ông T, cho bà H được thuê lại căn nhà

số 143/4 để ở, thời hạn là 06 tháng kể từ ngày 01/4/2021 đến hết ngày 30/9/2021 với số tiền thuê mỗi tháng 2.000.000 đồng, thanh toán vào ngày 10 tây hàng tháng, bà H thanh toán tiền thuê hàng tháng đầy đủ cho ông T.

Ngày 01/10/2021, bà H viết hợp đồng thuê nhà có nội dung mong ông T cho bà H được thuê lại căn nhà số A, khu phố E, phường P thêm 06 tháng kể từ ngày 01/10/2021 đến hết ngày 30/03/2022, tiền thuê 2.000.000 đồng/tháng và bà H đã thanh toán tiền thuê hàng tháng đầy đủ cho ông T.

Ngày 01/4/2022, bà H viết bản hợp đồng thuê nhà với nội dung hiện nay bà H gặp rất nhiều khó khăn về nhà ở, chưa đủ điều kiện để chuyển đi, bà H rất mong được sự thông cảm và vui lòng giúp đỡ của ông T, cho bà H được thuê lại căn nhà số A (cư xá) để ở thời hạn 09 tháng kể từ ngày 01/4/2022 đến hết ngày 31/12/2022, tiền thuê mỗi tháng 3.000.000đồng, thanh toán vào ngày 10 tây hàng tháng, bà H thanh toán tiền thuê hàng tháng đầy đủ cho ông T.

Theo thỏa thuận giữa bà H và ông T, ngày 01/01/2023 bà H phải trả nhà đất để ông T chuyển nhượng và trả tiền vay cho Ngân hàng; ông T đồng ý hỗ trợ số tiền 50.000.000 đồng để bà H sửa chữa nơi ở mới, đến nay ông T đã giao tổng cộng 30.000.000 đồng (trong đó: bà H nhận 10.000.000 đồng vào ngày 13/01/2020; con của bà H là bà Võ Thị Thu H1 nhận 20.000.000 đồng vào ngày 21/01/2020). Tuy nhiên, bà H không chịu di dời đi và cũng không tiếp tục trả tiền thuê nhà cho ông T. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Liên H phải giao trả cho ông Toàn quyền sử dụng đất và căn nhà cho thuê tại địa chỉ số C, tổ A, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, cụ thể: quyền sử dụng đất có diện tích 66,6m^2 thuộc thửa số cũ 314, tờ bản đồ 52; căn nhà diện tích sử dụng 51,76m^2 (diện tích xây dựng 55,5m^2) và mái che diện tích 14,84m^2. Yêu cầu bà H có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà cho ông T tính từ ngày 01/01/2023 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, tạm tính 08 tháng x 3.000.000 đồng/tháng = 24.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Liên H về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng ngày 13/12/2016 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Liên H và ông Thái Nguyễn Minh T; hủy nội dung đăng ký biến động ngày 05/01/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140442 (hồ sơ gốc số 143/GCN/2004) do UBND tỉnh B cấp ngày 25/02/2004 cho bà Nguyễn Thị Liên H thì ông T không đồng ý. Ông T xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 7644, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2016 giữa ông T và bà H đã được Văn phòng C chứng nhận là hợp pháp; bên chuyển nhượng bà H và bên nhận chuyển nhượng ông T đều có sức khỏe, nhận thức tốt; hai bên thỏa thuận theo tinh thần tự nguyện, tự giác, không bị ai ép buộc, đe dọa và hợp đồng chuyển nhượng là ý chí của hai bên, không phải hợp đồng giả định; tài sản chuyển nhượng không bị tranh chấp, không lấn chiếm đất công, không trong diện quy hoạch, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính; ông T đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cập

nhật đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận số 140442 (hồ sơ gốc số 143/GCN/2004) vào ngày 05/01/2017 mang tên Thái Nguyễn Minh T.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng V1 về việc buộc ông T6 Nguyễn Minh T và bà Phương Hồng P có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/8/2024 là 1.068.834.354 đồng thì ông T thống nhất trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng. Trường hợp ông T và bà P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nêu trên thì Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/02/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp ngày 27/04/2022. Sau khi phát mãi tài sản, số tiền còn thừa thì yêu cầu Ngân hàng trả lại cho ông T.

Bị đơn trình bày:

Năm 2009, bà Võ Thị Thu H1 (là con gái của bà Nguyễn Thị Liên H) có mượn của bà Nguyễn Thị L (mẹ của ông T) một khoản tiền 450.000.000 đồng nhưng trong nhiều năm không thể hoàn trả gốc, việc này bà H chỉ được biết thông qua lời kể của bà H1 và bà L, bà H không có chứng kiến hay lưu giữ tài liệu liên quan đến khoản nợ này.

Năm 2015, bà H cho bà L mượn Giấy chứng nhận số 140442 để thế chấp vay ngân hàng. Tại trang bổ sung giấy chứng nhận thể hiện ngày 18/11/2015 đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh B, số B, đường Y, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo hồ sơ 7431 và ngày 07/12/2016 xóa thế chấp theo hồ sơ 7807. Đến năm 2016, vợ chồng bà L nhiều lần đến gặp bà H, đề nghị tiếp tục cho mượn tạm Giấy chứng nhận số 140442 để vay ngân hàng, được bà H đã chấp nhận nhưng sau đó vợ chồng bà L không thể ký hợp đồng vay với ngân hàng bằng tài sản thế chấp của bà H nên đã mang giấy chứng nhận hoàn trả lại cho bà H.

Khoảng cuối năm 2016, vợ chồng bà L cùng con trai tên T6 Nguyễn Minh T đến gặp, thuyết phục bà H ký hợp đồng chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận số 140442 cho ông T. Bà L cam kết với bà H đây chỉ là giao dịch giả cách, mục đích để ông T có thể đứng tên tài sản làm thủ tục vay ngân hàng thay cho vợ chồng bà L, vì hiện bà L đã bị nợ xấu, không thể trực tiếp đứng tên trên hợp đồng vay. Bà H đã tin lời của vợ chồng bà L nên đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/12/2016 để chuyển nhượng nhà đất cho ông T tại Văn phòng C. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H đã giao Giấy chứng nhận số 140442 cho ông T và không nhận bất kỳ khoản tiền nào về việc chuyển nhượng trên, mặc dù hợp đồng có ghi nhận giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng.

Tháng 01/2020, bà L, ông T cùng một người lạ (được bà L giới thiệu là nhân viên ngân hàng) đến gặp bà H, yêu cầu bà H ký vào Giấy cam kết ngày 07/01/2020. Nội dung giấy cam kết buộc bà H thừa nhận là đã vay của bà L một khoản tiền 750.000.000 đồng từ năm 2012 nhưng đã nhiều năm không thể hoàn trả nợ nên thỏa thuận sử dụng căn nhà số A, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh

Bình Dương để trả cho bà L, căn nhà này đã được sang tên cho con bà L là ông T. Bên cạnh đó, tại giấy cam kết trên còn buộc bà H thừa nhận rằng bà đang ở nhờ trong căn nhà trên của ông T. Trong thời gian 03 tháng kể từ ngày 07/01/2020 đến 07/4/2020, gia đình bà H phải trả lại nhà cho bà L. Trước đó, bà L có nói riêng với bà H rằng bà H phải ký cam kết này với những nội dung trên, để chứng minh với nhân viên ngân hàng là bà H chỉ ở nhờ, tài sản trên thuộc quyền sở hữu của ông T thì ngân hàng mới đồng ý cho vay. Bà H nghĩ rằng bản thân bà không vay, nhà của bà thì phải là nhà của bà không thể bị lấy mất được và bà cũng không có cách làm ra lẽ vấn đề ngay lập tức nên đành đồng ý ký vào giấy cam kết ngày 07/01/2020 nhưng trong giấy cam kết có nội dung mâu thuẫn là Giấy cam kết ký ngày 07/01/2020 có ghi bà H thỏa thuận dùng căn nhà để trả cho bà L, nhưng bà H đã đồng ý hỗ trợ vợ chồng và con bà về việc sang tên cho ông T từ năm 2016 để ông T làm hồ sơ vay ngân hàng. Ngoài ra, nội dung giấy cam kết có nhắc đến một khoản tiền 50.000.000 đồng được bà L ghi là tiền hỗ trợ bà H chuyển nhà ở. Sự thật số tiền nêu trên là tiền bà L trả lại cho bà H1, vì thời gian từ 2016 đến 2020, bà L đề nghị bà H1 hỗ trợ đóng lãi ngân hàng hàng tháng.

Tháng 08/2020 và tháng 10/2020, bà L, ông T cùng một người lạ (được bà L giới thiệu là nhân viên ngân hàng) lại đến gặp bà H để yêu cầu bà H ký vào các hợp đồng thuê nhà cùng với lý do để chứng minh với nhân viên ngân hàng là bà H chỉ thuê nhà để ở, nhà vẫn thuộc quyền của ông T. Bà L nói rằng nếu không ký bà H sẽ mất nhà, không thể tiếp tục ở lại căn nhà của mình. Do đó, bà H rất hoảng sợ, nghĩ đơn giản chỉ cần ký để được ở trong nhà của bà, chờ bà L, ông T trả xong nợ vay của ngân hàng thì bà H sẽ lấy lại nhà, giấy tờ nhà đứng tên bà H. Sau lần ký các hợp đồng thuê nhà này, bà H không thấy bà L đến tìm nên nghĩ mọi việc đã được giải quyết nhưng gần đây, bà L mỗi ngày đều dắt người lạ mặt đến xem nhà của bà H với mục đích chuyển nhượng. Bà L còn yêu cầu bà H nhanh chóng dọn ra khỏi nhà, vì nhà không còn là của bà H mà đã sang tên cho con bà và vợ chồng bà cần rao bán gấp để trả tiền cho ngân hàng trước khi bị ngân hàng P2.

Do đó, bà H phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 7644, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2016 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Liên H và ông Thái Nguyễn Minh T; hủy nội dung đăng ký biến động ngày 05/01/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140442, hồ sơ gốc số 143/GCN/2004 do UBND tỉnh B cấp ngày 25/02/2004 cho bà Nguyễn Thị Liên H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu bà H phải giao trả cho ông T căn nhà cho thuê diện tích 55,5m^2 trên phần diện tích đất 66,6m^2, tọa lạc tại số C, tổ A, khu E, phường P, thành phố T, Bình Dương thì bà H không đồng ý. Ông T thông qua hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2016 để được cập nhật biến động trên giấy chứng nhận mang tên bà Nguyễn Thị Liên H. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng này được ký kết giả cách để ông T được đứng tên trên giấy chứng nhận và vay vốn ngân hàng, vì bà L trước đó đã mượn giấy chứng nhận để vay mà không vay được do vướng nợ xấu. Do hợp đồng chuyển nhượng ký kết giả cách nên trên thực tế không có việc bàn giao nhà và thanh toán tiền. Đối với yêu

cầu thanh toán tiền thuê nhà tạm tính đến tháng 09/2023 là 24.000.000 đồng thì bà H không đồng ý thanh toán. Do trước đây bà H ký các hợp đồng thuê nhà thực chất là hỗ trợ thanh toán tiền lãi ngân hàng cho ông T. Từ tháng 01/2023, khi bà L dẫn người đến xem nhà để bán thì bà H không hỗ trợ nữa.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng V1 về việc buộc ông T và bà P thanh toán tiền vay cho Ngân hàng, bà H cho rằng Ngân hàng V1 – Chi nhánh B khi tiến hành khảo sát thực tế để xác định vị trí tọa lạc của đất, kích thước thửa đất, công trình xây dựng trên đất, những người đang sinh sống trên đất đã không làm rõ ai là người thực tế sở hữu, quản lý, sử dụng nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ ghi trong hợp đồng thế chấp ngày 14/02/2017. Tương tự, đối với hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp mà ông T và Ngân hàng ký ngày 27/04/2022, Ngân hàng cũng không tiến hành xem xét, thẩm định tài sản thế chấp đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 1290275.2022. Bà H không ký bất kỳ biên bản xem xét, thẩm định tài sản đảm bảo nào do Ngân hàng V1 tiến hành xem xét thẩm định, mặc dù có người tự xưng là nhân viên ngân hàng đến nhà của bà. Mặc khác, Ngân hàng chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận số 140442 có tên ông T và các hợp đồng thuê nhà đã ký với bà H mục đích yêu cầu bà hỗ trợ trả lãi vay ngân hàng, thực tế đến cuối năm 2022, ông T có ý định lấy nhà, bán cho người khác thì bà H đã không ký các hợp đồng thuê nhà để hỗ trợ trả lãi ngân hàng cho ông T. Ngân hàng V1 đã biết được người thực tế quản lý sử dụng nhà đất và người có tên trên trang cập nhật biến động có sự khác biệt đã không làm rõ (hay cố tình phớt lờ) để cấp tín dụng cho ông T. Từ đó, cho thấy Ngân hàng V1 đã biết hoặc có thể biết rằng mình đang giao dịch với người không có quyền định đoạt tài sản. Do đó, Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình để được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự 2015.

Tại đơn yêu cầu độc lập, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng V1 trình bày:

Ngân hàng V1 – Chi nhánh B với ông T6 Nguyễn Minh T và bà Phương Hồng P đã ký kết các hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 2017.0060.HĐTD.613 ngày 14/02/2017 có nội dung: số tiền vay 500.000.000 đồng; mục đích vay vốn để xây dựng, sửa chữa nhà ở trên nền đất cũ (bao gồm mua sắm trang thiết bị) tại địa chỉ số C tổ A, khu E, phường P, thành phố T, Bình Dương; thời hạn vay 180 tháng; lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 8,8%/năm, được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên; hết thời hạn ưu đãi, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,99%/năm; ngày trả lãi: vào ngày 15 hàng tháng; ngày 15/02/2017, V1 đã giải ngân cho ông T và bà P theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2017.0060.KUNN.613 với số tiền 500.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 1290275.22 ngày 27/04/2022 có nội dung: số tiền vay 600.000.000 đồng; mục đích vay vốn để mua đồ dùng, trang thiết bị gia đình; thời hạn vay 120 tháng; lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 12,7%/năm; lãi suất này sẽ được V1 chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.3%/năm; ngày trả lãi: vào ngày 15 hàng tháng; ngày

27/04/2022, V1 đã giải ngân cho ông T và bà P theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1290275.22 với số tiền 600.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay tại ngân hàng, ông T và bà P đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 66,6m^2, số thửa cũ 314, tờ bản đồ 52**,** địa chỉ: 3, tổ A, khu phố E, phường P, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương, tài sản gắn liền trên đất là nhà ở có tổng diện tích sử dụng 51,76m^2 (diện tích xây dựng 55,5m^2), cấp công trình: cấp III, số tầng 1; theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140442, hồ sơ gốc số 143/GCN/2004 do UBND tỉnh B cấp ngày 25/02/2004, cập nhật chuyển nhượng cho ông T6 Nguyễn Minh T ngày 05/01/2017 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1522, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 14/2/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng 05528, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 công chứng ngày 27/04/2022, việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T và bà P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, khoản vay đã quá hạn từ ngày 15/5/2023. Tạm tính đến ngày 23/8/2024, ông T và bà P đã trả cho ngân hàng tổng số tiền 640.818.867 đồng (trong đó: nợ gốc 265.572.000 đồng, nợ lãi 375.246.867 đồng) và còn nợ Ngân hàng số tiền 1.068.834.354 đồng, cụ thể:

Hợp đồng tín dụng	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Phí	Tổng
2017.0060.HĐTD.613	294.428.000	34.555.990	50.013.511	0	378.997.501
1290275.22	540.000.000	64.635.616	85.201.237	0	689.836.853
Tổng	834.428.000	99.191.606	135.214.748	0	1.068.834.354

Nay Ngân hàng V1 yêu cầu ông Thái Nguyễn Minh T và bà Phương Hồng P phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 23/8/2024 là 1.068.834.354 đồng, tiền lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 24/8/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp ông T và bà P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 66,6m^2, số thửa cũ 314, tờ bản đồ 52**,** địa chỉ: 3, tổ A, khu phố E, phường P, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương, tài sản gắn liền trên đất là nhà ở có tổng diện tích sử dụng 51,76m^2 (diện tích xây dựng 55,5m^2), cấp công trình: cấp III, số tầng 1; theo Giấy chứng nhận quyền sở

hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140442, hồ sơ gốc số 143/GCN/2004 do UBND tỉnh B cấp ngày 25/02/2004, cập nhật chuyển nhượng cho ông T6 Nguyễn Minh T ngày 05/01/2017 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho V1.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với V1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Ngày 13/12/2016, Công chứng viên Văn phòng C có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị Liên H tọa lạc tại số C, tổ A, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Khi tiếp nhận hồ sơ công chứng, công chứng viên đã kiểm tra đầy đủ hồ sơ do người yêu cầu công chứng nộp gồm: giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy tờ tùy thân và các giấy tờ khác có liên quan đến hợp đồng theo quy định của Luật Công chứng. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ do người yêu cầu công chứng cung cấp, Văn phòng C đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Liên H và bên nhận chuyển nhượng là ông Thái Nguyễn Minh T theo đúng trình tự và thủ tục của Luật Công chứng và các văn bản pháp luật khác có liên quan; các bên tham gia giao kết hợp đồng đều tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, đồng thời cam kết việc giao dịch này là đúng sự thật, không nhằm che dấu giao dịch khác; hợp đồng công chứng bảo đảm tính xác thực, tính hợp pháp; tại thời điểm công chứng các bên tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật, đồng thời trước khi ký tên vào hợp đồng các bên đã nghe Công chứng viên giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này; hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của việc giao kết hợp đồng; Văn phòng C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L do bà Phạm Thị Đ đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà H và bà L quen biết nhau qua làm chung nhà máy đường. Do có nhu cầu vay vốn kinh doanh, ngày 05/6/2010, bà H vay của bà L số tiền 900.000.000đồng, việc vay tiền hai bên có lập hợp đồng vay vốn ngày 05/6/2010. Bà H có giao cho bà L giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140442, hồ sơ gốc số 143/GCN/2004 do UBND tỉnh B cấp ngày 25/02/2004 cho bà Nguyễn Thị Liên H để làm tin.

Sau đó, bà H có thanh toán cho bà L số tiền 150.000.000đồng, theo giấy gia hạn ngày 22/4/2015. Nội dung giấy gia hạn xác nhận bà H còn nợ bà L số tiền 750.000.000đồng, hẹn trong đầu năm 2016 sẽ thanh toán dứt điểm cho bà L nhưng do bà H không thực hiện nên hai bên thỏa thuận bà H ký sang nhượng nhà đất của

bà H theo Giấy chứng nhận số 140442 sang tên cho ông T, với giá chuyển nhượng 750.000.000đồng bằng số tiền bà H nợ bà L. Lý do bà L có nợ xấu nên không thể vay tiền ngân hàng. Bà H ký sang tên cho ông T để ông T vay ngân hàng trả bớt phần nào tiền nợ của bà L, do bà H không trả nợ cho bà L, dẫn đến bà L cũng không có tiền để trả nợ cho người cho bà L vay.

Đến ngày 09/4/2019, giữa bà L và bà H lập giấy cam kết có nội dung bà H có mượn của bà L 750.000.000đồng, để trả bớt nợ bà H có cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và nhà ở mang tên Nguyễn Thị Liên H sang tên cho Thái Nguyễn Minh T thế chấp ngân hàng. Bà H xin gia hạn trả tiền cho bà L đến hết năm 2019. Từ ngày 15/6/2019 bà H sẽ đóng tiền ngân hàng cho tài sản đã thế chấp đến hết năm 2019, trong thời gian chờ đợi bà H1 làm thủ tục hoán đổi tài sản của bà H1 sang cho ông T. Sau đó, ông T sẽ hoàn trả quyền sử dụng đất tên T6 Nguyễn Minh T đang thế chấp lại cho bà H. Nếu không thực hiện đúng thì bà H chấp nhận theo thỏa thuận ban đầu giữa bà H, bà H1 với bà L bằng tài sản hiện tại tên Thái Nguyễn Minh T.

Tuy nhiên, các phương án theo giấy cam kết ngày 09/4/2019 thì bà H không thực hiện được. Ngày 07/01/2020, bà H và ông T thỏa thuận bằng giấy cam kết ngày 07/01/2020, có nội dung là vào năm 2012 bà H có mượn của bà L 750.000.000đồng, đã nhiều năm qua mà bà H không trả được nợ cho bà L, giữa bà H và bà L có thương lượng, bà H trả cho bà L bằng căn nhà số A, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và đã sang tên cho ông T (con của bà L) đứng tên, suốt trong thời gian này bà L vẫn cho bà H ở lại trong căn nhà nêu trên đến cuối năm 2019 mà bà H không trả tiền cho bà L thì phải trả lại nhà cho bà L. Nay thời gian đã hết mà bà H không có khả năng trả tiền cho bà L và bà L đang cần tiền để thanh toán cho ngân hàng, vì đã thế chấp bằng chính căn nhà này. Bà H và gia đình làm giấy cam kết trong thời gian 03 tháng kể từ ngày 07/01/2020 đến ngày 07/04/2020 gia đình bà H trả lại căn nhà cho bà L. Bà L hứa hỗ trợ cho bà H 50.000.000đồng để bà H sửa chữa nơi ở mới. Ngày 13/01/2020, bà H nhận số tiền 10.000.000 đồng, bà H có ký xác nhận vào mặt sau giấy cam kết ngày 07/01/2020. Ngày 21/01/2020, bà H1 tiếp tục nhận 20.000.000 đồng, bà H1 ký xác nhận vào mặt sau giấy cam kết ngày 07/01/2020, còn lại 20.000.000 đồng sẽ giao cho bà H sau khi bà H dọn đi trả nhà cho bà L. Do bà H không chịu dời đi nên đến nay gia đình bà L vẫn chưa giao cho bà H 20.000.000 đồng còn lại.

Do thấy thương tình hoàn cảnh của bà H, sau đó giữa bà H và ông T thỏa thuận ông T sẽ cho bà H thuê lại nhà đất tranh chấp, khi nào có nhu cầu lấy lại nhà đất thì ông T sẽ báo trước cho bà H. Tuy nhiên, khi ông T gửi thông báo yêu cầu gia đình bà H dọn đi trả nhà đất đã thuê cho ông T thì bà H không thực hiện. Nay bà L đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T đối với bà H, không chấp nhận yêu cầu của bà H đối với ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phương Hồng P do bà Phạm Thị Đ đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà P là vợ của ông Thái Nguyễn Minh T. Bà P thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông T đối với bà H, không chấp nhận yêu cầu của bà H đối với ông T về

việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Liên H và ông Thái Nguyễn Minh T do Văn phòng C công chứng ngày 13/12/2016 và hủy nội dung đăng ký biến động ngày 05/01/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140442, hồ sơ gốc số 143/GCN/2004 do UBND tỉnh B cấp ngày 25/02/2004. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng V1 về việc buộc bà P và ông T trả nợ cho Ngân hàng thì bà P thống nhất. Trường hợp bà P và ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thu H1 thì sau khi thụ lý vụ án, Tòa án không tống đạt được các văn bản tố tụng cho bà H1 tại nơi cư trú, lý do bà H1 không có mặt tại địa chỉ trên và không có ai nhận thay văn bản. Theo kết quả xác minh tại Công an phường P xác định bà Võ Thị Thu H1, sinh năm 1975 có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ số A đường V, tổ A, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hiện bà H1 đã bán nhà, không còn sinh sống tại địa chỉ trên, thời gian bà H1 chuyển đi và nơi bà H1 chuyển đến thì địa phương không nắm được. Tòa án đã thông báo cho nguyên đơn cung cấp địa chỉ cư trú mới của bà H1, nhưng nguyên đơn không cung cấp được. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố T tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với bà Võ Thị Thu H1. Tuy nhiên, bà H1 không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản trình bày ý kiến trong vụ án và cũng không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh H2, bà Nguyễn Thị T4, ông Kiêm Hoàng Huy T5 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên, ông H2, bà T4, ông T5 không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản trình bày ý kiến và cũng không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà tính từ ngày 01/01/2023 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (ngày 27/9/2024) là 20 tháng x 3.000.000 đồng/tháng = 60.000.000 đồng. Ngân hàng V1 yêu cầu ông T và bà P thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/9/2024 là 1.092.707.567 đồng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Bùi Thanh V trình bày:

Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử trong khi chưa thu thập đầy đủ các chứng cứ trong hồ sơ vụ án; ngày 19/4/2024, ông Lê Hoàng T1 là người đại diện hợp pháp của bị đơn có đơn đề nghị thu thập tài liệu, chứng cứ nhưng Tòa án chưa làm rõ, cụ thể là các quy định, quy trình, quy chế và các quy định khác của Ngân hàng V1 về việc cho vay, xem xét thẩm định tài sản đảm bảo, giải ngân và kiểm tra sử dụng vốn vay của Ngân hàng, nhằm xác định ngân hàng có ngay tình hay không, nhưng Tòa án chưa xác minh, bởi theo Công văn giải đáp số 02/2021 đối với giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn thì Ngân hàng không thuộc trường hợp ngay tình

nên không được bảo vệ; bản chất của vụ việc là bà H1 vay tiền của bà L; việc bà H, ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê nhà là giả cách để cho ông T được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở để vay vốn Ngân hàng. Trước đó, bà L đã mượn giấy chứng nhận của bà H để vay tiền mà không được vì vướng nợ xấu; do hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giả cách nên trên thực tế không có việc bàn giao nhà và thanh toán tiền. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng V1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 204/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 180, 227, 228, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 697, 698, 699, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 299, 303, 317, 318, 319, 320, 463, 466, 468, 470, 481, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 121 của Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

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 của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Nguyễn Minh T đối với bà Nguyễn Thị Liên H về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

- Buộc bà Nguyễn Thị Liên H, ông Võ Thanh H2, bà Nguyễn Thị T4, ông K Hoàng Huy T5 phải giao trả cho ông T6 Nguyễn Minh T căn nhà cho thuê gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ số C, tổ A, khu E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, cụ thể: quyền sử dụng đất diện tích 66,6m^2 (hình thức sử dụng riêng 66,6m^2), thuộc thửa số 314 (cũ), tờ bản đồ 52; căn nhà tổng diện tích sử dụng 51,76m^2 (diện tích xây dựng 55,5m^2); mái che diện tích 14,84m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140442 (hồ sơ gốc số 143/GCN/2004) do UBND tỉnh B cấp ngày 25/02/2004, cập nhật chuyển nhượng cho ông Thái Nguyễn Minh T ngày 05/01/2017 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc bà Nguyễn Thị Liên H có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà cho ông T6 Nguyễn Minh T tính từ ngày 01/01/2023 đến ngày 27/9/2024 là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Liên H đối với ông Thái Nguyễn Minh T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", cụ thể: Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7644, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2016 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị Liên H và ông Thái Nguyễn Minh T vô hiệu và yêu cầu hủy nội dung đăng ký biến động ngày 05/01/2017 đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140442 (hồ sơ gốc số 143/GCN/2004) ngày 25/02/2004.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q đối với ông Thái Nguyễn Minh T và bà Phương Hồng P về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

- Ông Thái Nguyễn Minh T và bà Phương Hồng P có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng tín dụng số 2017.0060.HĐTD.613 ngày 14/02/2017 và Hợp đồng tín dụng số 1290275.22 ngày 27/4/2022 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/9/2024 là 1.092.707.567 đồng (một tỷ không trăm chín mươi hai triệu bảy trăm lẽ bảy nghìn năm trăm sáu mươi bảy đồng), trong đó: nợ gốc 834.428.000 đồng (tám trăm ba mươi bốn triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn đồng); tiền lãi trong hạn 99.191.606 đồng (chín mươi chín triệu một trăm chín mươi mốt nghìn sáu trăm lẽ sáu đồng); tiền lãi quá hạn 159.087.962 đồng (một trăm năm mươi chín triệu không trăm tám mươi bảy nghìn chín trăm sáu mươi hai đồng).

- Từ ngày 28/9/2024, ông Thái Nguyễn Minh T và bà Phương Hồng P còn phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng TMCP Q theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 2017.0060.HĐTD.613 ngày 14/02/2017 và Hợp đồng tín dụng số 1290275.22 ngày 27/4/2022 cho đến khi ông T và bà P trả xong khoản nợ.

- Trường hợp ông Thái Nguyễn Minh T và bà Phương Hồng P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 66,6m^2 thuộc thửa số 314 (cũ), tờ bản đồ 52**,** địa chỉ: số C tổ A, khu phố E, phường P, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương, tài sản gắn liền trên đất là nhà ở (theo giấy chứng nhận ghi kết cấu nhà cấp III, số tầng 01) tổng diện tích sử dụng 51,76m^2 (diện tích xây dựng 55,50m^2); mái che diện tích 14,84m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140442, hồ sơ gốc số 143/GCN/2004 do UBND tỉnh B cấp ngày 25/02/2004, cập nhật chuyển nhượng cho ông T6 Nguyễn Minh T ngày 05/01/2017 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản

gắn liền với đất số 2017.0060.HĐTC.613 ngày 14/02/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 9512680.22 ngày 27/04/2022.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông T6 Nguyễn Minh T và bà Phương Hồng P vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q. Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp, số tiền thu được dùng để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q còn thừa thì được trả lại cho ông T và bà P.

- Trường hợp ông Thái Nguyễn Minh T và bà Phương Hồng P trả xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng TMCP Q có trách nhiệm trả lại cho ông T và bà P bản gốc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140442 (hồ sơ gốc số 143/GCN/2004) do UBND tỉnh B cấp ngày 25/02/2004, cập nhật chuyển nhượng cho ông Thái Nguyễn Minh T ngày 05/01/2017.

4. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

- Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông Thái Nguyễn Minh T phải chịu 3.502.908 đồng (ba triệu năm trăm lẽ hai nghìn chín trăm lẽ tám đồng), được khấu trừ số tiền đã nộp tại Tòa án.

- Về chi phí đo đạc, định giá: Bà Nguyễn Thị Liên H phải chịu 3.103.912 đồng (ba triệu một trăm lẽ ba nghìn chín trăm mười hai đồng), để hoàn trả lại số tiền ông Thái Nguyễn Minh T đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Liên H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Thái Nguyễn Minh T và bà Phương Hồng P phải liên đới chịu số tiền 44.781.000 đồng (bốn mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi mốt nghìn đồng) đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q, được khấu trừ vào 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số AA/2021-0012691 ngày 07/8/2023, số BLTU/24-0002250 ngày 05/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Ông T và bà P còn phải chịu số tiền 43.581.000 đồng (bốn mươi ba triệu năm trăm tám mươi mốt nghìn đồng).

+ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T trả cho Ngân hàng TMCP Q 20.128.000 đồng (hai mươi triệu một trăm hai mươi tám nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số BLTU/23-0004218 ngày 05/02/2024.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 21/10/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Liên H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu của bị đơn; không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt; do đó, việc hòa giải tại phiên tòa không tiến hành được.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật, bị đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm và tuyên theo hướng chấp nhận yêu cầu của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không đưa ra được chứng cứ mới để chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Hoàng T1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thu H1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; người đại diện hợp pháp của Ngân hàng V1: ông Nguyễn Trường T3, bà Phạm Thị Khánh P1, ông Trần Tiến D đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng V1 ông Phan Nhật Hoàng A yêu cầu tiếp tục tiến hành phiên tòa; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Bị đơn kháng cáo, lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét toàn diện chứng cứ có trong hồ sơ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với ông T, bà P, các đương sự không có kháng cáo, đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật nên phần quyết định liên quan đến hợp đồng tín dụng đã có hiệu lực pháp luật, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xem xét trong phạm vi kháng cáo của bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo mảnh trích lục địa chính ngày 19/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm, thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 66,6m^2 thuộc thửa số 314 (cũ), tờ bản đồ số 52, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

tài sản trên đất có nhà ở diện tích 51,76m^2 (diện tích xây dựng 55,5m^2), kết cấu: mái tole, vách tường, nền gạch men; mái che 14,84m^2, kết cấu: cột sắt, mái tole.

Đất và nhà do bà Nguyễn Thị Liên H là chủ sử dụng, sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140442 ngày 25/02/2004 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp cho bà Nguyễn Thị Liên H; ngày 24/9/2015, bà H, bà Võ Thị Thu H1, ông Võ Thanh H2 (bà H1, ông H2 là con của ông Võ Ngọc H3, bà H) ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản đối với di sản ông H3 chết để lại là một phần quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140442 nêu trên tại Văn phòng C3; ngày 27/10/2015 cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị Liên H; ngày 13/12/2016, bà H chuyển nhượng nhà đất trên cho ông T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/12/2016; ngày 05/01/2017, cập nhật biến động sang tên ông Thái Nguyễn Minh T.

[2.2] Đối với hợp đồng thuê nhà:

Sau khi nhà đất nêu trên đứng tên ông T thì giữa ông T với bà H đã ký kết các hợp đồng thuê nhà ngày 01/8/2020, ngày 01/11/2020, ngày 11/02/2021, ngày 05/4/2021, ngày 01/10/2021 và ngày 01/4/2022 với nhau; theo hợp đồng thuê nhà sau cùng ngày 01/4/2022 thì đến ngày 31/12/2022 là hết thời hạn thuê; các hợp đồng thuê nêu trên có hình thức nội dung không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định pháp luật nên có hiệu lực thi hành; khi hết thời hạn thuê, ông T đã gửi thông báo yêu cầu bà H trả lại nhà đất, nhưng bà H không thực hiện và không tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà cho ông T. Tòa án cấp sơ thẩm, buộc bà H thanh toán tiền thuê cho ông T tính từ ngày 01/01/2023 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (ngày 27/9/2024) là 20 tháng với số tiền yêu cầu 60.000.000 đồng và bà H, ông H2, bà T4 (vợ của ông H2), anh T5 (cháu ngoại của bà H) đang sinh sống trên đất phải giao trả nhà đất cho ông T là có căn cứ.

[2.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/12/2016 giữa bà H với ông T:

Bà H cho rằng, do bà H1 (con của bà H) vay tiền của bà L (mẹ của ông T) chưa trả được tiền nên theo yêu cầu của bà L thì bà H ký chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông T để ông T thế chấp vay tiền ngân hàng nên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là giả cách, đối với số tiền 50.000.000 đồng ghi nhận trên giấy cam kết ngày 07/01/2020 là tiền hỗ trợ bà H chuyển nhà ở, nhưng thực chất đây là số tiền bà L trả cho bà H1. Trình bày của bà H không được ông T, bà L thừa nhận. Bà L trình bày, ngày 05/6/2010 bà H có vay của bà L số tiền 900.000.000 đồng, đến ngày 22/4/2015 bà H đã trả cho bà L 150.000.000 đồng, còn nợ 750.000.000 đồng nên hai bên thống nhất bà H ký sang nhượng nhà đất của bà H cho ông T với giá chuyển nhượng 750.000.000đồng bằng số tiền bà H nợ bà L. Bà H đã nhiều lần viết giấy xin gia hạn và cam kết, nội dung bà H xác nhận có nợ bà L, đồng ý dùng tài sản là nhà đất hiện đang tranh chấp chuyển nhượng cho nguyên đơn để trả nợ và xin được ở lại cho đến khi trả nợ hết nợ. Tại các giấy cam kết ngày 07/01/2020, ngày 11/02/2021 bà H cam kết đến ngày 31/3/2021 sẽ

trả nhà đất cho nguyên đơn. Tiếp đó, nguyên đơn và bị đơn đã ký kết với nhau các hợp đồng thuê nhà cho đến khi phát sinh tranh chấp. Do đó, trình bày của bà H là không có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã tuân thủ các quy định của pháp luật và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 140442, hồ sơ gốc số 143/GCN/2004 nội dung ngày 05/01/2017 chuyển nhượng cho ông T6 Nguyễn Minh T nên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã hoàn tất và phát sinh hiệu lực theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, các Điều 168, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005, các Điều 500, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu của bà H là có căn cứ.

[2.4] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2017.0060.HĐTC.613 ngày 14/02/2017, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 14/02/2017, số công chứng 1522, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C ngày 14/02/2017.

Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 9512680.22 ngày 27/4/2022, có nội dung sửa đổi và bổ sung khoản 1.1 Điều 1 về nghĩa vụ được bảo đảm bổ sung thêm đối với Hợp đồng tín dụng số 1290275.22 ngày 27/4/2022, được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 27/4/2022, số công chứng 05528, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại biên bản đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T và bản trích đo địa chính ngày 19/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thể hiện trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích sử dụng 51,76m^2 (diện tích xây dựng 55,50m^2); mái che 14,84m^2; nhà đất hiện do bà H quản lý, sử dụng, ngoài trên đất tranh chấp còn có ông H2, bà T4, ông T5 đang sinh sống.

Hồ sơ do Ngân hàng cung cấp thể hiện Ngân hàng với ông T, bà P có thỏa thuận giá trị tài sản bảo đảm là nhà, đất tranh chấp vào ngày 25/4/2022, biên bản định giá nhà, đất ngày 13/02/2017. Đất và nhà nêu trên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho ông T nên ông T có các quyền của chủ sử dụng đất và chủ sở hữu nhà việc Ngân hàng nhận thế chấp là đúng quy định của pháp luật và được xem là người thứ ba ngay tình nên được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự. Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV 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 bị đơn bà Nguyễn Thị Liên H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 204/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Liên H được miễn nộp.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng