

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **501/2021/DS- PT**

Ngày: **30/12/2021**

V/v: Tranh chấp HĐ tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H
Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Quảng O

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Đăng H

Bà Nguyễn Thị Kiều T

Thư ký phiên tòa: Bà Chủ Thị Bích Lệ - Thẩm tra viên Tòa án NDTP Hà N

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H : Bà Ngô Phương L - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H , xét xử phúc thẩm, công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 189/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận B , thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2021, giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H1 (HDBank).
Địa chỉ trụ sở : Số 25 Bis Nguyễn Thị Minh K, Quận 1, thành phố H1.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ- Chức danh: Tổng Giám đốc. Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần (Đăng ký thay đổi lần thứ 28), kể từ ngày 02/11/2020 người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Quốc T - Chức danh: Tổng giám đốc.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tuấn G - Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm xử lý nợ Miền Bắc - Ngân hàng HDBank . Vắng mặt.

(Theo Quyết định ủy quyền số 697/2020/QĐ-TGD ngày 08/4/2020 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Phát triển TP. H1).

- Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Tú N, sinh năm 1996 và chị Lê Thị Thanh Q, sinh năm 1991.

(Theo giấy ủy quyền số 824/2021/GUQ-HDBank ngày 28/12/2021 của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H1).

Anh Nguyễn Tú N và chị Lê Thị Thanh Q có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh Đ , sinh 1979. Địa chỉ nơi cư trú: Số 40 Thủ L, phường Ngọc, quận B , thành phố H (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963. Địa chỉ nơi cư trú: Số 50 ngõ 26 tổ 11 phố Kim H, phường Phương L, quận Đ, thành phố H (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T : Luật sư Đỗ Thị Ánh H, Văn phòng Luật sư Gia Đ, Đoàn Luật sư thành phố H (có mặt).

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

4.1. Bà Vũ Thị L, sinh năm 1965 (có mặt);

4.2. Anh Nguyễn Minh Đ , sinh năm 2004;

4.3. Anh Nguyễn Kiên C, sinh năm 1983

4.4. Chị Đặng Thị T, sinh năm 1986 (có mặt);

4.5. Cháu Nguyễn Gia H, sinh năm 2009;

4.6. Cháu Nguyễn Minh P, sinh năm 2014;

(Người đại diện hợp pháp của cháu H, cháu Ph là anh Nguyễn Kiên C và chị Đặng Thị T).

3.8. Chị Nguyễn Hồng G , sinh năm 1986;

3.9. Cháu Hoàng Minh N, sinh năm 2010;

3.10. Cháu Hoàng Quốc Đ, sinh năm 2013.

(Người đại diện hợp pháp của cháu N, cháu Đ là chị Nguyễn Hồng G).

Cùng địa chỉ nơi cư trú: Số 50 ngõ 26 tổ 11 phố Kim H, phường P, quận Đ, thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị L, anh Nguyễn Minh Đ , anh Nguyễn Kiên C, chị Đặng Thị T, chị Nguyễn Hồng G : Ông Nguyễn Văn T.

4.11. Văn phòng Công chứng H (Nay là Văn phòng công chứng N). Địa chỉ trụ sở: Số 165 Giảng V, phường C, quận a, Thành phố H .

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H - Trưởng văn phòng công chứng (vắng mặt).

3.12. Văn phòng Công chứng T. Địa chỉ trụ sở: Số 12 đường L (kéo dài) phường N, quận T, thành phố H .

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn H - Trưởng văn phòng công chứng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện đề ngày 21/02/2019, các lời khai trong quá trình

giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H1 (HDBank) do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

- Quá trình giải ngân: Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H1 - Chi nhánh B đã cho bà Nguyễn Thị Ánh Đ vay số tiền theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 0063/15/HĐTDTDH - CN/034 ngày 09/07/2015 và khế ước nhận nợ kèm theo, số tiền vay: 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay: 240 tháng; mục đích sử dụng vốn: Bù đắp tiền mua bất động sản tại số 50/26 K, phường P, quận Đ, thành phố H.

- Tài sản bảo đảm: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ 6H-III-05, địa chỉ: số 50 ngõ 26 Kim H, phường P, quận Đ, thành phố H, diện tích 22,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ285116, số vào sổ cấp GCN: CH 00877/11322.2013/QĐ-UBND do UBND quận Đ, thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Ánh Đ ngày 30/6/2015.

- Quá trình xử lý nợ: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Thị Ánh Đ đã vi phạm cam kết thanh toán khoản nợ. HDBank đã nhiều lần làm việc, gửi thông báo đề nghị khách hàng thanh toán khoản vay nợ theo nội dung cam kết và đã yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh Đ tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định nhưng khách hàng không thực hiện theo yêu cầu của HDBank. Đến nay, bà Nguyễn Thị Ánh Đ không thanh toán dứt điểm khoản nợ theo yêu cầu của HDBank, có biểu hiện kéo dài thời gian thanh toán khoản nợ và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, gây nợ xấu cho HDBank. Đến nay, bà Nguyễn Thị Ánh Đ đã thanh toán trả nợ cho HDBank số tiền là: 488.987.116 đồng, trong đó: 162.600.000 đồng nợ gốc, 325.998.644 đồng nợ lãi trong hạn, 388.472 đồng nợ lãi quá hạn. Tạm tính đến ngày 03/01/2019, dư nợ khoản vay của bà Nguyễn Thị Ánh Đ tại HDBank vẫn còn nợ là:

- Nợ gốc: 1.137.400.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 143.574.589 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 20.126.017 đồng;
- Tổng nợ: 1.301.100.606 đồng.

(Lãi suất trong hạn áp dụng từng thời kỳ theo quy định của ngân hàng nhà nước Việt Nam, lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn áp dụng đối với dư nợ gốc).

Buộc bà Nguyễn Thị Ánh Đ phải thanh toán ngay toàn bộ nợ cho HDBank với tổng số tiền là 1.301.100.606 đồng; trong đó nợ gốc: 1.137.400.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 143.574.589 đồng; nợ lãi quá hạn: 20.126.017 đồng (số liệu tạm tính đến ngày 21/02/2019).

Buộc bà Nguyễn Thị Ánh Đ phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo quy định trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã

ký với Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh B kể từ ngày 22/02/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Nguyễn Thị Ánh Đ không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì HDBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng, tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ 6H-III-05, địa chỉ số 50 ngõ 26 Kim H, phường P, quận Đ, thành phố H, diện tích 22,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ285116, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00877/11322.2013/QĐ-UBND do UBND quận Đ, thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Ánh Đ ngày 30/6/2015.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị Ánh Đ đối với HDBank. Sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản, nếu số tiền thu được từ bán/ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị Ánh Đ vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho HDBank bằng nguồn thu và các tài sản hợp pháp khác.

- Bà Nguyễn Thị Ánh Đ phải chịu cả án phí dân sự sơ thẩm.

* Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh Đ đã được Tòa án triệu tập, niêm yết triệu tập theo quy định của pháp luật nhưng không có mặt để lấy lời khai và tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn T trình bày: Thông qua bạn ông là Lê Trọng H (Tên thường gọi là B, địa chỉ: thôn Mậu L, tổ K, quận H, thành phố H) có giới thiệu cho ông bà Nguyễn Thị Ánh Đ để ông vay số tiền là: 525.000.000 (Năm trăm hai mươi năm triệu) đồng. Cụ thể như sau:

- Lần thứ nhất: Ngày 05/6/2015, vợ chồng ông vay số tiền là: 425.000.000 (Bốn trăm hai mươi lăm triệu) đồng, có giấy vay tiền.

- Lần thứ hai: Ngày 15/6/2015, vợ chồng ông vay số tiền là: 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

- Lần thứ ba: Ngày 23/6/2015, vợ chồng ông vay số tiền là: 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

Tổng cộng ba lần vay, ông đã nhận của bà Đ số tiền là: 525.000.000 (Năm trăm hai mươi lăm triệu) đồng.

Trước khi nhận số tiền trên, ông và vợ ông là bà Vũ Thị L đã cùng bà Nguyễn Thị Ánh Đ làm bản cam kết vay tiền, trước khi bà Đ giao tiền cho vợ chồng ông đã ký bản cam kết thỏa thuận nội dung như sau:

Tại Điều 1, bà Đ thỏa thuận cho vợ chồng ông vay 630.000.000 (Sáu trăm ba mươi triệu) đồng, lộ trình giao tiền là bốn lần:

- Lần 1: 425.000.000 (Bốn trăm hai mươi lăm triệu) đồng ngay sau khi ký cam kết này.

- Lần 2 và lần 3: Mỗi lần 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

- Lần 4: Số tiền còn lại trong 07 ngày làm việc tiếp theo nhưng bà Đ không thực hiện đúng theo nội dung cam kết tại Điều 1 về thời gian giao tiền mà mới chỉ giao cho ông ba lần với tổng số tiền là 525.000.000 đồng.

Đồng thời tại Điều 1 còn cam kết tài sản bảo đảm cho khoản vay là mảnh đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ285116 do UBND quận Đ cấp ngày 25/12/2013, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 11322.2013/QĐ-UBND thửa đất số 107, tờ bản đồ số 6H-III-05, địa chỉ: số 50 tổ 11 ngõ 26 Kim H , phường P , quận Đ , thành phố H ; diện tích là 22,4m²; thời hạn vay tối đa là 09 năm kể từ ngày ký trả lãi hàng tháng, lãi suất 1%/tháng, thời hạn trả lãi là ngày 05 hàng tháng.

Ngoài ra, trong hợp đồng còn thỏa thuận ông sẽ đóng trước tiền lãi 05 tháng là 30 triệu đồng nhưng thực tế ông chưa đóng khoản tiền này vì bà Đ chưa giao đủ số tiền 600.000.000 triệu cho ông vay.

Tại Điều 2: Phía bà Đ có cam kết không mua bán, chuyển nhượng, cho tặng bên thứ ba. Nếu tài sản đưa vào Ngân hàng thì sẽ thông báo cho ông biết và số tiền không quá 600.000.000 đồng, bà Đ còn cam kết không thu hồi vốn trước hạn.

Nếu ông trả tiền lãi đầy đủ và đúng hạn sau khi ông hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cả gốc lẫn lãi cho bà Đ thì bà Đ cam kết trả lại tài sản ông đã thế chấp trong vòng 30 ngày. Bà Đ cam kết sẽ công chứng chuyển nhượng lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông và bà Đ đã làm Hợp đồng chuyển nhượng này xong. Ông mới chỉ nhận được 525.000.000 đồng do bà Đ cho vay. Sau khi vay số tiền trên xong thì ông có liên lạc với bà Đ qua điện thoại để chuộc lại sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở) nhưng đến nay bà Đ cũng không gặp ông để lấy tiền và trả lại giấy tờ cho ông.

Về nguồn gốc đất tại số nhà 50 ngõ 26 Kim H , phường P , quận Đ , thành phố H là do bố, mẹ ông để lại cho riêng ông, hiện ông đang quản lý, sử dụng, cùng chung sống trên đất này có những người trong gia đình ông gồm: Ông Nguyễn Văn T, vợ: Vũ Thị L, con trai: Nguyễn Kiên C, con gái: Nguyễn Hồng G , con trai: Nguyễn Minh Đ , cháu nội: Nguyễn Minh P, cháu nội: Nguyễn Gia H, cháu ngoại: Hoàng Minh N, cháu ngoại: Nguyễn Phúc Đ và con dâu: **Đặng Thị T.**

Con gái ông đã lấy chồng ở số nhà 116 N, quận B , thành phố H nhưng vẫn thường xuyên ăn ở cùng vợ chồng ông tại số nhà 50 ngõ 26 Kim H , phường P , quận Đ , thành phố H .

Nay ông được biết Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh B đã ký Hợp đồng tín dụng cho bà Đ vay số tiền 1.300.000.000 đồng và đã thế chấp nhà đất của ông đang ở cho Ngân hàng trên.

Ông không đồng ý vì khi ngân hàng làm thủ tục hợp đồng thế chấp với bà Đ, ngân hàng không xuống xem xét thẩm định nhà ở của bà Đ thế chấp có hợp pháp không, bản thân ông chưa bao giờ thấy ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh B xuống số 50 ngõ 26 Kim H, phường P, quận Đ, thành phố H là nhà ông đang ở hiện nay.

Việc ông làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 15/6/2015 tại Văn phòng công chứng H, mục đích là để vay tiền chứ không phải là mua bán chuyển nhượng nên ông đề nghị Tòa án xem xét việc thế chấp tài sản của bà Nguyễn Thị Ánh Đ là không đúng. Vì bà Đ lừa dối ông nên ông không nhất trí việc Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp với bà Đ bằng căn nhà số 50 ngõ 26 Kim H, phường P, quận Đ, thành phố H.

Ông T có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà Nguyễn Thị Ánh Đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số công chứng 1152/2015/HĐCN quyền số 2-TP/VV-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng H, thành phố H là hợp đồng vô hiệu do giả tạo khi đang thực hiện cam kết và thỏa thuận vay ngày 05/6/2015 giữa bà Đ với vợ chồng ông. Nhà ở số 50 ngõ 26 Kim H, phường P, quận Đ, thành phố H, ông và gia đình ông vẫn đang sử dụng từ trước đến nay.

Do vậy, ông T đề nghị Tòa án nhân dân quận B:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/6/2015 tại Văn phòng Công chứng H giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Văn T và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thị Ánh Đ là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/7/2015 tại Văn phòng công chứng T giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh B - Phòng giao dịch Trung Hòa với bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Ánh Đ là vô hiệu.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh Đ thực hiện bản cam kết và thỏa thuận ngày 05/6/2015 giữa bà Đ và vợ chồng ông là Nguyễn Văn T và Vũ Thị L.

- * Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị L ủy quyền cho ông T đại diện tại tòa.

Bà nhất trí với lời trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Văn T.

Vì bận công việc không thể đến Tòa án làm việc được nên bà ủy quyền cho chồng bà thay mặt bà làm việc với Tòa án nhân dân quận B, được quyền quyết định mọi thủ tục tố tụng dân sự tại Tòa án nhân dân quận B như: Tự khai, tham gia xem xét thẩm định tại chỗ tài sản (nếu có), công khai, tiếp cận chứng cứ, hòa giải, tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, kháng cáo bản án sơ thẩm và các thủ tục tố tụng dân sự khác và không có yêu cầu độc lập gì.

- * Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Kiên C ủy quyền cho ông T đại diện tại phiên tòa.

Anh là con trai ông Nguyễn Văn T. Hiện nay, anh đang ở tại số nhà 50 ngõ 26 Kim H , phường P , quận Đ , thành phố H .

Nay anh được biết Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM khởi kiện bà Nguyễn Thị Ánh Đ có địa chỉ tại số 40 Thủ Lệ, phường N, quận B , thành phố H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng nhà của bố anh là ông Nguyễn Văn T mà hiện nay anh và vợ anh đang ở cùng. Anh không có liên quan đến vay tiền cũng như là thế chấp tài sản vì số nhà 50 ngõ 26 phố Kim H , phường P , quận Đ , thành phố H là nhà của bố anh nên anh xin vắng mặt tại Tòa án nhân dân quận B . Anh xin ủy quyền cho bố anh toàn quyền quyết định những vấn đề liên quan đến quyền và nghĩa vụ của gia đình anh. Với tư cách là người đại diện hợp pháp của hai con anh là Nguyễn Minh P, sinh năm 2009 và Nguyễn Gia H, sinh năm 2014. Anh cũng ủy quyền cho bố anh toàn quyền quyết định việc tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân quận B như: Tham gia xem xét thẩm định tại chỗ tài sản (nếu có), công khai, tiếp cận chứng cứ, hòa giải, tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, kháng cáo bản án sơ thẩm liên quan đến quyền lợi của gia đình anh và không có yêu cầu độc lập gì.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Hồng G ủy quyền cho ông T đại diện tại phiên tòa.

Chị là con gái ông Nguyễn Văn T. Hiện nay, chị đang ở tại số nhà 50 ngõ 26 Kim H , phường P , quận Đ , thành phố H .

Nay chị được biết Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM khởi kiện bà Nguyễn Thị Ánh Đ có địa chỉ tại số 40 Thủ Lệ, phường N, quận B , thành phố H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng nhà của bố chị là ông Nguyễn Văn T mà hiện nay chị và chồng con chị đang ở cùng. Chị không có liên quan đến vay tiền cũng như là thế chấp tài sản vì số nhà 50 ngõ 26 phố Kim H , phường P , quận Đ , thành phố H là nhà của bố chị nên chị xin vắng mặt tại Tòa án nhân dân quận B . Chị xin ủy quyền cho bố chị toàn quyền quyết định những vấn đề liên quan đến quyền và nghĩa vụ của gia đình chị. Với tư cách là người đại diện hợp pháp của hai con trai chị là Hoàng Minh N, sinh năm 2010 và Hoàng Phúc Đ, sinh năm 2013. Chị cũng ủy quyền cho bố chị toàn quyền quyết định việc tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân quận B như: tham gia xem xét thẩm định tại chỗ tài sản (nếu có), công khai, tiếp cận chứng cứ, hòa giải, tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, kháng cáo bản án sơ thẩm liên quan đến quyền lợi của gia đình chị và không có yêu cầu độc lập gì.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Minh Đ trình bày:

Tôi là con trai ông Nguyễn Văn T. Hiện nay, tôi đang ở tại số nhà 50 ngõ 26 Kim H , phường P , quận Đ , thành phố H .

Nay tôi được biết Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM khởi kiện bà Nguyễn Thị Ánh Đ có địa chỉ tại số 40 Thủ Lệ, phường N, quận B , thành phố H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng nhà của bố tôi là ông Nguyễn Văn T mà hiện nay tôi đang ở cùng. Tôi không có liên quan đến vay tiền cũng như là thế chấp tài sản vì số nhà 50 ngõ 26 phố Kim H , phường P , quận Đ , thành phố H

là nhà của bố tôi nên tôi xin vắng mặt tại Tòa án nhân dân quận B . Tôi xin ủy quyền cho bố tôi toàn quyền quyết định những vấn đề liên quan đến quyền và nghĩa vụ liên quan. Hiện nay tôi đang là học sinh nên không thể tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân quận B được. Do vậy, tôi ủy quyền cho bố tôi toàn quyền quyết định việc tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân quận B như: tham gia xem xét thẩm định tại chỗ tài sản (nếu có), công khai, tiếp cận chứng cứ, hòa giải, tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm và kháng cáo bản án sơ thẩm liên quan đến quyền lợi của gia đình tôi.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng H(nay là Văn phòng Công chứng N), do trưởng Văn phòng là bà Nguyễn Thị H và công chứng viên Lê Đình L trình bày: Công chứng theo đúng quy định pháp luật về nội dung cũng như hình thức và từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng T và công chứng viên Nguyễn Chính H trình bày: Việc ký kết hợp đồng thế chấp là do 2 bên thực hiện ký tại trụ sở Văn phòng công chứng T và ký trước mặt tôi. Nay ông Nguyễn Văn T có đơn yêu cầu độc lập hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1165, ký ngày 06/7/2015 là không có căn cứ và việc công chứng hợp đồng trên tôi đã làm theo đúng quy định của pháp luật về nội dung cũng như về hình thức và từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án.

* Tại Bản án số 13/DSST ngày 03/3/2021 Tòa án nhân dân quận B đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H1 đối với bà Nguyễn Thị Ánh Đ .

Xác nhận bà Nguyễn Thị Ánh Đ còn nợ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H1 số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng số: 0063/15/HĐTDTDH-CN/034 ngày 09/7/2015 tính đến ngày xét xử sơ thẩm là:

- Nợ gốc: 1.137.400.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 384.494.965 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 164.758.337 đồng;
- Tổng nợ: 1.686.653.302 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Ánh Đ trả nợ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H1 tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 1.686.653.302 đồng.

- Bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T về việc:

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/6/2015 tại Văn phòng Công chứng Hgiữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Văn T và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thị Ánh Đ là vô hiệu.

+ Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/7/2015 tại Văn phòng công chứng T giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh B - Phòng giao dịch T với bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Ánh Đ là vô hiệu.

+ Yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh Đ thực hiện bản cam kết và thỏa thuận ngày 05/6/2015 giữa bà Đ và vợ chồng tôi là Nguyễn Văn T và Vũ Thị L.

2. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm bà Nguyễn Thị Ánh Đ còn phải tiếp tục chịu lãi suất đối với số tiền gốc chưa trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong khoản nợ gốc.

3. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thị Ánh Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và tiền lãi nói trên cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H1 thì Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Tài sản thế chấp của bà Nguyễn Thị Ánh Đ là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ 6H-III-05, địa chỉ: Số 50 ngõ 26 Kim H, phường P, quận Đ, thành phố H; diện tích 22,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bq285116, số vào sổ cấp GCN: CH 00877/11322.2013/QĐ-UBND do UBND quận Đ, thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Ánh Đ ngày 30/6/2015.

Số tiền thu được từ việc bán /xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán toàn bộ nợ của bà Nguyễn Thị Ánh Đ đối với HDBank theo Hợp đồng tín dụng nêu trên, nếu có dư nợ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H1 phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục phải trả cho ngân hàng số tiền còn thiếu.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 16/3/2021, ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị L, anh Nguyễn Kiên C, chị Nguyễn Hồng G, anh Nguyễn Minh Đ, chị Đặng Thị T (Cùng ủy quyền cho ông T) làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì lý do không công bằng và giữ nguyên yêu cầu độc lập của mình tại phiên tòa sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo và yêu cầu độc lập. Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh Đ tiếp tục vắng mặt tại trình tự và phiên tòa phúc thẩm.

- Các đương sự giữ nguyên ý kiến, yêu cầu và không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông T và bà Đ bị vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay nợ. Do hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu nên dẫn đến hợp đồng thế chấp nhà, đất giữa bà Đ với Ngân hàng vô hiệu theo. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của ông T.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H có quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố H tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì các lý do sau:

+ Xác định chưa đầy đủ các quan hệ tranh chấp trong vụ án;

+ Chưa thực hiện việc tuyên bố bà Đ vắng mặt tại nơi cư trú số 40 Thủ Lệ, phường Ngọc Khánh, quận B, thành phố H;

+ Thu thập chứng cứ chưa đầy đủ các nội dung liên quan đến việc vay nợ giữa ông T, bà Đ. Đặc biệt là chưa tiến hành giám định các chữ ký của bà Đ tại các tài liệu liên quan đến số 40 T, phường N, quận B, thành phố H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, kết quả tranh tụng, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Đây là vụ án yêu cầu thanh toán tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0063/15/HĐTDTDH-CN/034 ngày 09/7/2015 được ký giữa HDBank với bà Nguyễn Thị Ánh Đ, mục đích vay: Bù đắp tiền mua bất động sản tại số 50/26 Kim H, phường P, quận Đ, thành phố H.

Do vậy, xác định đây là tranh chấp dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân quận B thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền và trong thời hiệu.

Bà Nguyễn Thị Ánh Đ đăng ký nhân khẩu thường trú và cư trú tại số 40 T, phường N, quận B, thành phố H. Khi thay đổi nơi cư trú, bà Đ không thông báo địa chỉ mới cho cơ quan, người có thẩm quyền theo qui định của pháp luật về cư trú làm cho người khởi kiện không biết được nhằm che dấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ đối với người khởi kiện là sự cố tình dấu địa chỉ theo qui định tại điểm c khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh Đ đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo qui định, nhưng bà Nguyễn Thị Ánh Đ đều vắng mặt không có lý do. Việc vắng mặt của bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh Đ là sự từ chối quyền khai báo, từ chối cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền lợi cho mình.

Do vậy, căn cứ vào điểm c Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành tố tụng giải quyết và xét xử vụ án vắng mặt bà Nguyễn Thị Ánh Đ .

[2] Về nội dung:

[2.1] Hợp đồng tín dụng số 0063/15/HĐTDTDH-CN/034 ngày 09/7/2015 được ký giữa HDBank với bà Nguyễn Thị Ánh Đ đáp ứng đủ điều kiện của chủ thể ký kết hợp đồng và nội dung ký kết phù hợp với quy định của pháp luật trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận nên Hợp đồng tín dụng có giá trị pháp lý thi hành.

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 0063/15/HĐTDTDH-CN/034 ngày 09/7/2015 được ký giữa HDBank với bà Nguyễn Thị Ánh Đ; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 1165.2015/HĐTC; TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2015, đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định giữa bà Đ và Ngân hàng HDBank.

Ngân hàng HDBank đã giải ngân cho bà Đ tổng số tiền là: 1.300.000.000 (Một tỷ, ba trăm triệu) đồng. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, tạm tính đến ngày 06/01/2021, bà Đ đã thanh toán tổng số tiền là 488.987.116 đồng (Bốn trăm tám mươi tám triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn, một trăm mười sáu đồng), trong đó: Nợ gốc là 162.600.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 325.998.644 đồng, nợ lãi quá hạn là 388.472 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, HDBank xác nhận bà Nguyễn Thị Ánh Đ còn nợ HDBank tổng số tiền tính đến ngày xét xử theo Hợp đồng tín dụng số 0063/15/HĐTDTDH-CN/034 ngày 09/7/2015 là:

- Nợ gốc: 1.137.400.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 384.494.965 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 164.758.337 đồng;
- Tổng nợ: 1.686.653.302 đồng.

Quá trình công khai chứng cứ cũng như việc hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để xác nhận bà Nguyễn Thị Ánh Đ còn nợ HDBank tổng số tiền tính đến ngày xét xử theo Hợp đồng tín dụng số 0063/15/HĐTDTDH-CN/034 ngày 09/7/2015 như đã nêu ở trên.

Tiếp tục tính lãi theo lãi suất đã thỏa thuận của số tiền gốc trong hợp đồng tín dụng số 0063/15/HĐTDTDH-CN/034 ngày 09/7/2015 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Do đó, việc HDBank khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Đ phải thanh toán trả HDBank số tiền nợ bao gồm tiền gốc, tiền lãi nêu trên là phù hợp với Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng, qui định của BLDS, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên nội dung này của Tòa án cấp sơ thẩm.

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông và bà Đ vô hiệu vì hai bên thỏa thuận vay tiền,

ông chưa nhận đủ 600 triệu đồng như bà Đ thỏa thuận cho vay mà chỉ nhận được 525 triệu đồng và bà Đ cam kết sẽ chuyển lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông khi ông thanh toán nợ cho bà Đ .

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông T và bà Đ là giao dịch tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi, giao dịch có xác nhận của cơ quan công chứng và đã làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật nên được pháp luật cho phép và bảo vệ. Khi tiến hành giao dịch, ông T và bà Đ không xuất trình cho cơ quan có thẩm quyền nội dung liên quan đến việc thỏa thuận vay nợ giữa ông T và bà Đ . Sau khi sang tên trước bạ nhà, đất sang tên bà Đ , ông T cũng không có đơn yêu cầu cơ quan Công an hoặc cơ quan có thẩm quyền xem xét hợp đồng chuyển nhượng giữa 2 bên là vô hiệu như ông T trình bày.

Do đó yêu cầu của ông T đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông T , bà Đ vô hiệu là không có căn cứ.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T cho rằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/7/2015 giữa Ngân hàng với bà Đ là vô hiệu.

Như đã phân tích trên, việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông T và bà Đ là hợp pháp, do vậy bà Đ có quyền thế chấp tài sản của mình để vay tiền tại Ngân hàng. Giữa bà Đ và Ngân hàng HDBank ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản là sự thỏa thuận tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Cơ quan Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản thế chấp, đăng ký tài sản bảo đảm theo đúng qui định của pháp luật. Như vậy, có đủ căn cứ để xác nhận hợp đồng thế chấp nêu trên có giá trị pháp lý theo qui định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 1 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao.

Do vậy, yêu cầu của ông T đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Đ và Ngân hàng vô hiệu là không có căn cứ.

[2.4] Về yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh Đ thực hiện bản cam kết và thỏa thuận ngày 05/6/2015 giữa bà Đ và vợ chồng ông Nguyễn Văn T và Vũ Thị L:

Đây là giao dịch dân sự giữa bà Đ và vợ chồng ông T , bà L . Để giải quyết nội dung này đầy đủ, khách quan, toàn diện cần sự có mặt của bà Đ để làm rõ các chứng cứ mà ông T đã xuất trình. Hơn nữa, nội dung này có thể được tách ra giải quyết bằng vụ kiện khác mà không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của HDBank:

Xét yêu cầu của HDBank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm để thi hành án. Hội đồng xét xử thấy:

Tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 1165.2015/HĐTC; TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2015, đã đăng

ký giao dịch bảo đảm theo quy định giữa bà Nguyễn Thị Ánh Đ và HDBank, bà Đ đã đồng ý thế chấp tài sản của mình là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ 6H-III-05, địa chỉ: số 50 ngõ 26 Kim H , phường P , quận Đ , thành phố H , diện tích 22,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ285116, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00877/11322.2013/QĐ-UBND do UBND quận Đ , thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Ánh Đ ngày 30/6/2015 bảo đảm cho khoản vay của bà Diệp theo hợp đồng tín dụng số 0063/15/HĐTDTDH-CN/034 ngày 09/7/2015.

Hợp đồng thế chấp tài sản nói trên có giá trị pháp lý thi hành như nhận định tại mục [2.3] nêu ở trên.

Do đó, yêu cầu của HDBank đề nghị Tòa án tuyên khi án có hiệu lực pháp luật mà bà Đ không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0063/15/HĐTDTDH-CN/034 ngày 09/7/2015 thì HDBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm nêu trên để đảm bảo thi hành án là có căn cứ, nên được chấp nhận.

- Luận cứ của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

- Kết luận của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và kháng cáo phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí kháng cáo phúc thẩm.

- Từ các căn cứ nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 1 Điều 227; khoản 3 Điều 228 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 91; Điều 95 Luật tổ chức tín dụng (Đã được sửa đổi bổ sung năm 2010);

- Căn cứ Điều khoản 2 Điều 133, 317, 318, 320, 323, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về “Giao dịch bảo đảm”;

- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

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

- Căn cứ Điều 1 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

* Xử: Sửa Bản án số 13/DS-ST ngày 03/3/2021 Tòa án nhân dân quận B và quyết định cụ thể như sau:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H1 đối với bà Nguyễn Thị Ánh Đ .

Xác nhận bà Nguyễn Thị Ánh Đ còn nợ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H1 số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng số: 0063/15/HĐTDTDH-CN/034 ngày 09/7/2015 tính đến ngày xét xử sơ thẩm là:

- Nợ gốc: 1.137.400.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 384.494.965 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 164.758.337 đồng;
- Tổng nợ: 1.686.653.302 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Ánh Đ trả nợ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H1 tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (Ngày 03/3/2021) là 1.686.653.302 đồng (Một tỷ, sáu trăm tám sáu triệu, sáu trăm năm ba nghìn, ba trăm linh hai đồng).

[2] Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (Ngày 03/3/2021), bà Nguyễn Thị Ánh Đ còn phải tiếp tục chịu lãi suất đối với số tiền gốc chưa trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong khoản nợ gốc.

[3] Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thị Ánh Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và tiền lãi nói trên cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H1 thì Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Tài sản thế chấp của bà Nguyễn Thị Ánh Đ là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ 6H-III-05, địa chỉ: số 50 ngõ 26 Kim H , phường P , quận Đ , thành phố H , diện tích 22,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ285116, số vào sổ cấp GCN: CH 00877/11322.2013/QĐ-UBND do UBND quận Đ , thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Ánh Đ ngày 30/6/2015.

Số tiền thu được từ việc bán/ xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán toàn bộ nợ của bà Nguyễn Thị Ánh Đ đối với HDBank theo Hợp đồng tín

dụng nêu trên, nếu có dư nợ Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H1 phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục phải trả cho ngân hàng số tiền còn thiếu.

[4] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T về các nội dung sau:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/6/2015 tại Văn phòng Công chứng Hgiữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Văn T và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thị Ánh Đ là vô hiệu;

- Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/7/2015 tại Văn phòng công chứng T giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh B - Phòng giao dịch Trung Hòa với bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Ánh Đ là vô hiệu;

[5] Về yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh Đ thực hiện bản cam kết và thỏa thuận ngày 05/6/2015 giữa bà Đ và vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị L:

Yêu cầu này được giải quyết bằng vụ kiện khác khi các bên đương sự có yêu cầu và chấp hành đầy đủ các qui định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Ánh Đ phải chịu 62.599.599 đồng (Sáu hai triệu, năm trăm chín chín nghìn, năm trăm chín chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0024670 ngày 29 tháng 7 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B . Ông T đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông T , bà L , anh Đức, anh C , chị T , chị G mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0001280, AA/2019/0001281, AA/2019/0001282, AA/2019/0001283, AA/2019/0001284, AA/2019/0001285 cùng ngày 16 tháng 3 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B . Ông T , bà L , anh Đức, anh C , chị T , chị G đã nộp xong án phí phúc thẩm.

- Hoàn trả Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.500.000 đồng (Hai lăm triệu, năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0024241 ngày 17 tháng 02 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B , thành phố H .

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.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án./.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TP H;
- Chi cục THA dân sự quận B ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đỗ Quảng O