

Bản án số: 1972/2023/DS-ST
Ngày: 27/9/2023
V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng,
hủy Hợp đồng ủy quyền, hủy Hợp
đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở
và tài sản khác gắn liền với đất
và hủy cập nhật, biến động

NHÂN DANH

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

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phạm Thị Hồng Hương

2. Ông Nguyễn Tất Năm

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

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

Ngày 27/9/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1025/2018/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2018, về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hủy Hợp đồng ủy quyền, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hủy cập nhật, biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3954/2023/QĐXXST-DS ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đ.

Địa chỉ: Số B T, phường P, quận H, Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: Tầng trệt – Tầng lửng – Tầng B và Tầng 3 Tòa nhà số G - H C, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1985 (có mặt)

Hoặc ông Lê Đức T, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ liên lạc: H T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A Đường số I, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Thử N, sinh năm 1980 (vắng mặt)

3.2. Bà Lê Kim P, sinh năm 1983 (có mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 2004 (vắng mặt)

3.4. Trẻ Nguyễn Kim N1, sinh năm 2012

Người đại diện theo pháp luật của trẻ N1: ông Nguyễn Thử N2 (vắng mặt) và bà Lê Kim P (có mặt)

Cùng địa chỉ: số G đường số B, tổ A, khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 40 Nguyễn Văn Cửa, Phường 13, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C1: Ông Đặng Ngọc T1, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: 9 A, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh)

Địa chỉ: 2 Đường số E, Khu đô thị H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: 2 Đường số E, Khu đô thị H, Phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

3.7. Bà Nguyễn Thị Minh H1, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: E T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/10/2017, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ (S) và các bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được và ghi nhận ý kiến của các đương sự ngày 07/3/2023, ngày 11/8/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/04/2016, Bà Nguyễn Thị C (bên vay đồng thời là bên thế chấp) đã ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn với số 004216/HDTD-NH/HKD với Ngân hàng TMCP Đ (S) – Chi Nhánh S1 (Bên cho vay – S), vay số tiền là 700.000.000 đồng cho mục đích sử dụng vốn kinh doanh, thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày 14/04/2016 đến ngày 14/04/2017. Bên vay phải trả lãi vào ngày 15 hàng tháng, trả gốc cuối kỳ. Lãi suất cho vay cố định trong 12 tháng là 10,85%/năm. Bà Nguyễn Thị C đã nhận đủ số tiền 700.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 23/04/2016, kèm theo Hợp đồng tín dụng số 004216/HDTD-NH/HKD.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng 191,2m² đất ở tại đô thị và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà số G Đường số B, Tổ A, khu phố L, phường L, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích xây dựng là 87,1m², diện tích sử dụng là 87,1m², kết cấu vách lá, mái tôn, số tầng

01, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP754340, số vào sổ cấp GCN: CH01614 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/10/2013, cập nhật thay đổi ngày 31/03/2016 cho bà Nguyễn Thị C, theo hồ sơ số 904540.CN.001.

Việc thế chấp đã được bà Nguyễn Thị C và S ký Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 004216/HĐTC-QSDĐTSGLVĐ/HKD ngày 14/04/2016 tại Văn phòng C1 (số C, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD). Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Trong thời hạn vay vốn, Bên vay bà C đã trả cho S được 9.977.440 đồng nợ lãi. Kể từ 15/06/2016, Bên vay đã để phát sinh nợ quá hạn lãi và kéo dài tình trạng quá hạn đến thời điểm hiện nay. Tính đến hết ngày 06/3/2023, Bên vay đã chậm thanh toán gốc và lãi cho S là tổng số tiền là 1.514.923.761 đồng. trong đó: Nợ gốc: 700.000.000 đồng và nợ lãi: 814.923.761 đồng;

Kể từ thời điểm khoản vay bị quá hạn, S đã nhiều lần đôn đốc, làm việc, yêu cầu bà C trả nợ cho S nhưng bà C trả nợ rất thất thường, không đúng kỳ hạn và không đủ số tiền theo cam kết. Mặc dù đã thế chấp nhà đất để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho S nhưng bà Nguyễn Thị C cũng không đồng ý cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Như vậy, bà C là Bên vay đồng thời là Bên thế chấp đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận với S theo các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký với S.

Nay nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Buộc bên vay bà Nguyễn Thị C trả nợ cho S khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 004216/HĐTD-NH/HKD ngày 14/04/2016 và các Giấy nhận nợ đính kèm tổng cộng số tiền tạm tính đến ngày 06/3/2023, bà C đã chậm thanh toán gốc và lãi cho S tổng số tiền là 1.514.923.761 đồng, trong đó: Nợ gốc: 700.000.000 đồng và nợ lãi: 814.923.761 đồng;

2. Buộc bên vay là bà Nguyễn Thị C phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ lãi, tiền phạt phát sinh tính theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 004216/HĐTD-NH/HKD ngày 14/04/2016, kể từ ngày 07/3/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bên vay bà C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu tại khoản 1, 2 mục II nêu trên, Ngân hàng TMCP Đ có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các thỏa thuận tại các Hợp đồng thế chấp đã ký với S hoặc yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay như nêu trên để thu hồi cho Ngân hàng TMCP Đ;

4. Trường hợp số tiền phát mãi, thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho S thì bà Nguyễn Thị C phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho S cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ không đồng ý với tất cả các yêu cầu độc lập của bà P và ông N2, vì thời điểm ký Hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định. Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 02/10/2018, ngày 08/4/2009, ngày 07/12/2020 và ngày 18/12/2020, biên bản không tiến hành hòa giải được và ghi nhận ý kiến của các đương sự ngày 07/3/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim P và ông Nguyễn T3 Nhã trình bày:

Vào khoảng năm 2015, bà có ký giấy vay thế chấp giấy tờ nhà với số tiền là 50.000.000 đồng cho bà L chứ không phải bà C. Bà không biết rõ họ tên, địa chỉ của bà L cũng không biết bà L hiện nay đang ở đâu. Đến năm 2017, bà phát hiện giấy tờ nhà của bà đã thế chấp Ngân hàng và mang tên bà Nguyễn Thị C.

Trong vụ án tranh chấp giữa: Ngân hàng TMCP Đ và bà Nguyễn Thị C, bà có ý kiến như sau: Hiện nay bà đang ở trong nhà và không đồng ý cho Ngân hàng TMCP Đ phát mãi căn nhà của bà. Hiện nay bà không còn giữ bất kì giấy tờ nào liên quan đến việc vay tiền giữa bà và bà L nên không thể cung cấp cho Tòa án. Bà và ông N2 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 05/3/2016, giữa: ông Nguyễn Thứ N2 và bà Lê Kim P ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Minh H1 do Văn phòng C1 chứng nhận.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 003917, quyền số 01 ngày 18/3/2016 do Văn phòng C1 chứng nhận.

3. Hủy phần cập nhật do Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác nhận cho bà Nguyễn Thị C trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01616 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho ông Nguyễn Thứ N2 và bà Lê Kim P.

Ngoài ra tôi không có yêu cầu gì khác.

Tại Văn bản số 80/VB-VPCC ngày 05/4/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 05/3/2016, ông Nguyễn Thứ N2 và vợ là bà Lê Kim P, thường trú tại: 77/14/3, Tổ A, Khu phố L, Phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (bên ủy quyền) và bà Nguyễn Thị Minh H1, thường trú tại: E T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (bên được ủy quyền) đến Văn phòng C1 để công chứng Hợp đồng ủy quyền đối với quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 541, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: 7 Đường số B, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hồ sơ xuất trình (bản chính) gồm có: Phiếu yêu cầu công chứng; Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn của bà Lê Kim P và ông Nguyễn Thứ N2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số BP 754340, số vào sổ cấp GCN: CH01614 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 25/10/2013, đứng tên ông Nguyễn Thứ N2 và bà Lê Kim P. Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà Nguyễn Thị Minh H1.

Sau khi kiểm tra toàn bộ giấy tờ nêu trên, căn cứ Bộ luật dân sự, Luật Công chứng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Hôn nhân và Gia đình và các quy định có liên quan, thì hồ sơ đủ điều kiện công chứng. Tại thời điểm công chứng, bà Lê Kim P, ông Nguyễn Thứ N2 và bà Nguyễn Thị Minh H1 đủ năng lực hành vi dân sự, bà P và ông N2 đã tự đọc lại, tự ghi: “chúng tôi đã đọc và đồng ý”, bà H1 đã tự đọc lại và tự ghi: “tôi đã đọc và đồng ý” và các bên đã ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng ủy quyền (bản lưu tại Văn phòng C1), công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu dấu vân tay trên chứng minh nhân dân của bà Lê Kim P, ông Nguyễn Thứ N2 và bà Nguyễn Thị Minh Hà khớp với dấu vân tay trên Hợp đồng ủy quyền và đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 002181, Quyền số: 02.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/03/2016, giữa bên ủy quyền (Bên A) là bà Lê Kim P, ông Nguyễn Thứ N2 và bên được ủy quyền (Bên B) là bà Nguyễn Thị Minh H1 theo đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Theo Thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập ngày 22/03/2021 của Quý Tòa, ngày 18/12/2020 bà Lê Kim P nộp đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu: Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 003917, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 18/03/2016, giữa ông Nguyễn Thứ N2 và bà Lê Kim P ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Minh H1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C. Hủy Hợp đồng ủy quyền 002181, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 05/03/2016.

Theo Văn bản số 1428/TATP-TDS ngày 22/03/2021, của Tòa án thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Kim P trình bày: Vào khoảng năm 2015, bà có ký giấy vay thế chấp giấy tờ nhà là 50.000.000 đồng cho bà L chứ không phải bà C. Đến năm 2017, bà phát hiện giấy tờ nhà đã thế chấp ngân hàng và mang tên bà Nguyễn Thị C.

Để giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật, Văn phòng C1 kiến nghị Tòa án cho giám định chữ ký của ông Nguyễn Thứ N2 và bà Lê Kim P tại Hợp đồng ủy quyền số 002181, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, do Công chứng viên Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 05/03/2016. Trường hợp sau khi giám định, có kết luận chữ ký của ông Nguyễn Thứ N2 và bà Lê Kim P tại Hợp đồng ủy quyền 002181, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD là giả mạo, đề nghị quý Tòa chuyển toàn bộ vụ việc đến Cơ quan Cảnh sát điều tra có thẩm quyền để giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ (S) ủy quyền cho ông Trần Ngọc H đại diện yêu cầu:

1. Buộc bên vay bà Nguyễn Thị C trả cho Ngân hàng TMCP Đ khoản nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 004216/HDTD-NH/HKD ngày 14/04/2016, tổng cộng số tiền tính đến ngày 27/9/2023 là 1.586.031.607 đồng, trong đó: Nợ gốc: 700.000.000 đồng và lãi trong hạn 67.264.598 đồng, lãi quá hạn là 545.884.711 đồng (quá hạn từ ngày 15/6/2016 đến ngày 27/9/2023, theo mức lãi suất 150% của lãi trong hạn 10,85%) và lãi chậm trả trong thời gian quá hạn là 272.922.298 đồng.

2. Buộc bên vay bà Nguyễn Thị C phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ lãi, tiền phạt phát sinh tính theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 004216/HDTD-NH/HKD ngày 14/04/2016, kể từ ngày 28/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên, thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm căn nhà, đất tại số G Đường số B, Tổ A, khu phố L, phường L, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

4. Trường hợp số tiền phát mãi/thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thì bà Nguyễn Thị C phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ không đồng ý với tất cả các yêu cầu độc lập của bà P và ông N2, vì thời điểm ký Hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim P không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ, yêu cầu phát mãi căn nhà số G Đường số B, Tổ A, khu phố L, phường L, Quận I (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng bà, vì vợ chồng bà không có ủy quyền cũng không có mua bán, chuyển nhượng đối với nhà, đất trên cho ai. Đồng thời, từ thời điểm năm 2015 đến nay gia đình bà lúc nào cũng có mặt tại nhà nên đại diện Ngân hàng T4, trước khi ký Hợp đồng thế chấp Ngân hàng có đến xem xét và thẩm định tại chỗ là không đúng. Do đó, bà có yêu cầu độc lập yêu cầu như sau:

1. Tuyên Hợp đồng ủy quyền, giữa: ông Nguyễn Thứ N2 và bà Lê Kim P ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Minh H1 do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 05/3/2016 vô hiệu, vì vợ chồng bà không có ký Hợp đồng ủy quyền cho bà H1.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 003917, quyền số 01 do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 18/3/2016 vô hiệu.

3. Hủy phần cập nhật do Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác nhận cho bà Nguyễn Thị C trong Giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01616 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp cho ông Nguyễn Thứ N2 và bà Lê Kim P.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 ủy quyền cho ông Đặng Ngọc T1 đại diện trình bày và yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

Về nội dung: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ về việc: Buộc bà C trả nợ cho Ngân hàng số tiền còn nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 27/9/2023 là 1.586.031.607 đồng.

Kể từ ngày bản án xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ bà C phải tiếp tục trả nợ gốc và lãi theo quy định pháp luật cho Ngân hàng TMCP Đ.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu trong trường hợp bị đơn không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trong trường hợp phát mãi thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì bà C tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim P, ông Nguyễn Thứ N2 về việc: yêu cầu: tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 003917, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 18/3/2016 giữa ông Nguyễn Thứ N2, bà Lê Kim P ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Minh H1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C; tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 002181, quyền số 02.TP/CC/HĐGD, do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 05/3/2016; Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông N2, bà P có quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để cập nhật biến động chủ sở hữu, sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Án phí các đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ (S) khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị C, yêu cầu bà C trả cho S khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim P có yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy Hợp

đồng ủy quyền ngày 05/3/2016; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 18/3/2016 và hủy phần cập nhật do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận I xác nhận cho bà Nguyễn Thị C trong Giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân Quận I cấp. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hủy Hợp đồng ủy quyền, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hủy cập nhật, biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 37; Điều 38 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn bà Nguyễn Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh H1 đã được tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thử N2, bà Nguyễn Thị Kim Q, Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T2 có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền Ngân hàng TMCP Đ, bà Lê Kim P và đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C1 xác nhận không có ai gửi đơn tố cáo đến Cơ quan điều tra có thẩm quyền.

[4] Theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 004216/HĐTD-NH/HKD ngày 14/4/2016, có nội dung: Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh S1 cho bà Nguyễn Thị C vay số tiền 700.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày 14/04/2016 đến ngày 14/04/2017. Bên vay phải trả lãi vào ngày 15 hàng tháng, trả gốc cuối kỳ. Lãi suất cho vay cố định trong 12 tháng là 10,85%/năm (bút lục 43 – 44).

[5] Xét, Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 004216/HĐTD-NH/HKD ngày 14/4/2016 thể hiện: Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh S1 cho bà Nguyễn Thị C vay số tiền 700.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay là 12 tháng, tính từ ngày 14/04/2016 đến ngày 14/04/2017, lãi suất cho vay cố định trong 12 tháng là 10,85%/năm, là hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung không trái với quy định pháp luật nên có hiệu lực từ thời điểm các bên giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 388 và Điều 405 Bộ luật dân sự năm 2005.

[6] Theo Giấy nhận nợ ngày 23/4/2016, bà Nguyễn Thị C xác nhận đã nhận đủ số tiền 700.000.000 đồng. Do đó, Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị C trả số tiền vay vốn gốc 700.000.000 đồng, là có căn cứ nên chấp nhận.

[7] Xét, Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 004216/HĐTD-NH/HKD ngày 14/4/2016, hai bên thỏa thuận thời hạn vay là 12 tháng, tính từ ngày 14/04/2016 đến ngày 14/04/2017, với lãi suất cho vay cố định trong 12 tháng là 10,85%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng với số dư nợ gốc quá hạn và dư nợ lãi quá hạn. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi nên Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu bà C thanh toán vốn gốc là 700.000.000 đồng và lãi trong hạn 67.264.598 đồng, lãi quá hạn là 545.884.711 đồng (quá hạn từ ngày 15/6/2016 đến ngày 27/9/2023, theo mức lãi suất 150% của lãi trong hạn 10,85%) và lãi chậm trả trong thời gian quá hạn là 272.922.298 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 1.586.031.607 đồng, là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó, Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị C phải có nghĩa vụ thanh toán tiền vốn gốc và lãi tổng cộng 1.586.031.607 đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

[8] Đồng thời, Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị C phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ lãi, tiền phạt phát sinh tính theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 004216/HĐTD-NH/HKD ngày 14/04/2016, kể từ ngày 28/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, là có căn cứ nên chấp nhận.

[9] Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 004216/HĐTC-QSĐĐTSGLVĐ/HKD có chứng nhận của Văn phòng C1 ngày 14/4/2016, có nội dung: Bà Nguyễn Thị C đồng ý thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh S1 quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP 754340, số vào sổ cấp GCN: CH01614 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/10/2013, cập nhật thay đổi ngày 31/03/2016, cụ thể: Thửa đất số 541, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: 7 Đường số B, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 191,2m². Tài sản là nhà gắn liền với đất của bên thế chấp địa chỉ 7 Đường số B, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích xây dựng 87,1m², diện tích sàn 87,1m², kết cấu vách lá, mái tôn, số tầng: 01 + sân (bút lục số 46).

[10] Theo Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 15/4/2016, có chứng nhận của Chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 20/4/2016, có nội dung: Bà Nguyễn Thị C thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh S1 quyền sử dụng đất tại thửa đất số 541, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: 7 Đường số B, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 191,2m². Tài sản là nhà gắn liền với đất tại địa chỉ 7 Đường số B, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích xây dựng 87,1m², diện tích sàn 87,1m², kết cấu vách lá, mái tôn, số tầng: 01 + sân theo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BP 754340, số vào sổ cấp GCN: CH01614 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/10/2013, cập nhật thay đổi ngày 31/03/2016 (bút lục số 50).

[11] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01614 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/10/2013 thể hiện: Ông Nguyễn Thứ N và bà Lê Kim P được quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở tại thửa đất 541, tờ bản đồ số 5, diện tích 191,2m² và nhà ở tại địa chỉ: 7 Đường số B, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại trang bổ sung giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C, theo hồ sơ số 904540.CN.001 có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 31/3/2016. Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh S1, theo hồ sơ số 904540.TC.002 có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 20/4/2016 (bút lục số 49).

[12] Theo Hợp đồng ủy quyền có chứng nhận của Văn phòng C1 ngày 05/3/2016, có nội dung: Ông Nguyễn Thứ N và bà Lê Kim P là đồng sử dụng quyền sử dụng đất và đồng chủ sở hữu quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 541, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: 7 Đường số B, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 754340, số vào sổ cấp GCN: CH01614 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/10/2013, đăng ký thay đổi ngày 30/03/2013 và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 31/10/2013, ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Minh H1 được quyền thay mặt liên hệ cơ quan có thẩm quyền để nộp tiền sử dụng đất. Sau khi nộp tiền sử dụng đất theo quy định thì bà H1 được quyền sử dụng, cho thuê, thanh lý hợp đồng cho thuê, thế chấp, xóa thế chấp, xin phép xây dựng, sửa chữa, hoàn công, đóng các loại thuế, lệ phí, đăng ký thay đổi về tài sản, cấp đổi chủ quyền, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, bán, tặng cho, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy hợp đồng bán, hủy hợp đồng tặng cho (kể cả trước và sau khi xây dựng, sửa chữa, hoàn công, cấp đổi chủ quyền) đối với quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 541, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: 7 Đường số B, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn ủy quyền 20 năm kể từ ngày ký hợp đồng này hoặc khi Hợp đồng ủy quyền chấm dứt theo quy định của pháp luật.

[13] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (toàn bộ) có chứng nhận của Văn phòng C1 ngày 18/3/2016 có nội dung: Ông Nguyễn Thứ N và bà Lê Kim P có đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Minh H1 theo Hợp đồng ủy quyền số 002181, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 05/3/2016 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C thửa đất số 541, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: 7 đường B, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 191,2m². Nhà ở, địa chỉ 7 Đường số B, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích xây dựng 87,1m², diện tích sàn 87,1m², kết cấu vách lá, mái tôn, số tầng: 01 + sân theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 754340, số vào sổ cấp GCN: CH01614 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/10/2013, đăng ký thay đổi ngày 30/10/2013 và ngày 17/3/2016, với giá 200.000.000

đồng.

[14] Theo Kết luận giám định số 6157/1/KL-KTHS ngày 20/12/2022 của Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận: Chữ viết, chữ ký đứng tên Lê Kim P dưới mục “Bên A” trên tài liệu ký hiệu A (Bản lưu tại Văn phòng C1) so với chữ viết, chữ ký dùng làm mẫu so sánh đứng tên Lê Kim P trên tài liệu ký hiệu M2, M3 là không phải do cùng một người viết, ký ra. Chữ viết, chữ ký đứng tên Nguyễn Thứ N2 dưới mục “Bên A” trên tài liệu ký hiệu A (Bản lưu tại Văn phòng C1) so với chữ viết, chữ ký dùng làm mẫu so sánh đứng tên Nguyễn T3 Nhã trên tài liệu ký hiệu M2, M3 là không phải do cùng một người viết, ký ra.

[15] Theo Kết luận giám định số 6157/KL-KTHS ngày 26/12/2022 của Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận: 04 (bốn) dấu vân tay dưới mục “Bên A” ghi họ tên Lê Kim P và Nguyễn T3 Nhã trên “Hợp đồng ủy quyền” lập ngày 05/3/2016 tại Văn phòng C1, số công chứng: 002181, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD (bản chính lưu giữ tại Văn phòng C1) (ký hiệu A) với dấu vân tay tương ứng trên mẫu so sánh (ký hiệu M) là không phải dấu vân tay của cùng một người.

[16] Căn cứ Kết quả xác minh của Công an phường L, Quận I (nay là thành phố T) có nội dung: Hiện nay có 04 nhân khẩu đăng ký thường trú và thực tế cư ngụ tại nhà số G Đường số B, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: ông Nguyễn Thứ N2, bà Lê Kim P, Nguyễn Thị Kim Q và Nguyễn Kim N1.

[17] Xét, sau khi bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng căn nhà nhà số 77/14/3 Đường số B, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký cập nhật, biến động sang tên bà Nguyễn Thị C trên Giấy chứng nhận thì bà C dùng tài sản này để thế chấp khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đ. Khi ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất có chứng nhận của Văn phòng C1 ngày 14/4/2016, Ngân hàng TMCP Đ không thẩm định, xác minh tài sản thế chấp, vì thời điểm này gia đình ông N2 và bà P đang quản lý, sử dụng nhà, đất tại địa chỉ số G Đường số B, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Ngân hàng TMCP Đ không xuất trình được chứng cứ chứng minh vợ chồng ông N2 và bà P biết việc thế chấp tài sản nhà, đất tại địa chỉ số G Đường số B, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh). Như vậy, Ngân hàng TMCP Đ không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, Ngân hàng TMCP Đ, yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 004216/HĐTC-QSDĐTSGLVĐ/HKD có chứng nhận của Văn phòng C1 ngày 14/4/2016, là quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01614 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/10/2013, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[18] Bà Lê Kim P trình bày, vợ chồng bà không có lập Hợp đồng ủy

quyền cho bà Nguyễn Thị Minh H1 để thay mặt vợ chồng bà mua bán, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp... Chữ ký và chữ viết trong Hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng C1 ngày 05/3/2016, không phải của vợ chồng bà. Do đó, bà yêu cầu tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 05/3/2016 vô hiệu.

[19] Căn cứ Kết luận giám định số 6157/1/KL-KTHS ngày 20/12/2022 và số 6157/KL-KTHS ngày 26/12/2022 cùng của Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận: Chữ viết, chữ ký đứng tên Lê Kim P và Nguyễn T3 N2 và 04 dấu vân tay dưới mục “Bên A” ghi họ tên Lê Kim P và Nguyễn T3 Nhã trên “Hợp đồng ủy quyền” lập ngày 05/3/2016 tại Văn phòng C1 không phải do cùng một người viết, ký ra và không phải dấu vân tay của cùng một người. Như vậy, chủ thể của của người ủy quyền trong Hợp đồng ủy quyền có chứng nhận của Văn phòng C1 ngày 05/3/2016, không phải là ông Nguyễn Thứ N2 và bà Lê Kim P là vi phạm Điều 122 và Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, bà Lê Kim P yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền, giữa ông Nguyễn Thứ N2 và bà Lê Kim P với bà Nguyễn Thị Minh H1 có chứng nhận của Văn phòng C1 ngày 05/3/2016 vô hiệu, là có căn cứ nên chấp nhận.

[20] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01614 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/10/2013, có căn cứ xác định ông Nguyễn Thứ N2 và bà Lê Kim P là người được quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở tại thửa đất 541, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: 7 Đường số B, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

[21] Như đã nhận định trên, do Hợp đồng ủy quyền, giữa ông Nguyễn Thứ N2 và bà Lê Kim P với bà Nguyễn Thị Minh H1 có chứng nhận của Văn phòng C1 ngày 05/3/2016 vô hiệu, nên bà Nguyễn Thị Minh H1 là người đại diện cho ông Nguyễn Thứ N2 và bà Lê Kim P ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (toàn bộ) có chứng nhận của Văn phòng C1 ngày 18/3/2016, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C thửa đất số 541, tờ bản đồ số 5 và nhà ở, địa chỉ 7 Đường số B, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 754340, sổ vào sổ cấp GCN: CH01614 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/10/2013, đăng ký thay đổi ngày 30/10/2013, là vi phạm về chủ thể của giao dịch theo quy định Điều 122 và Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, bà Lê Kim P yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 003917, quyển số 01 do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 18/3/2016 vô hiệu, là có căn cứ nên chấp nhận.

[22] Như đã nhận định trên, do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 003917, quyển số 01 ngày 18/3/2016 của Văn phòng C1, giữa: Ông Nguyễn Thứ N và bà Lê Kim P có đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Minh H1 theo Hợp đồng ủy quyền số 002181, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 05/3/2016 với bà Nguyễn Thị C vô hiệu, nên các bên

khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01614 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/10/2013, hiện nay do Ngân hàng TMCP Đ đang nhận thế chấp. Do đó, Ngân hàng TMCP Đ có nghĩa vụ phải trả lại cho ông Nguyễn T3 Nhã và bà Lê Kim P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01614 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/10/2013.

[23] Xét, việc cập nhật, biến động, đăng ký chủ sở hữu cho bà Nguyễn Thị C có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố T) ngày 31/3/2016, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01614 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/10/2013, không phải là Quyết định hành chính cá biệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cho nên không đưa cơ quan có thẩm quyền vào tham gia tố tụng trong việc xác nhận cập nhật, biến động. Do hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 003917, quyền số 01 ngày 18/3/2016 của Văn phòng C1, nên căn cứ Bản án này, cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh cập nhật, biến động phù hợp với bản án theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106, khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai và Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động. Do đó, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thứ N2 và bà Lê Kim P yêu cầu hủy cập nhật, đăng ký chủ sở hữu đứng tên bà Nguyễn Thị C có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố T) ngày 31/3/2016, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01614 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/10/2013, là không cần thiết.

[24] Tại Biên bản không tiến hành hòa giải được và ghi nhận ý kiến của các đương sự ngày 11/8/2023 và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ ủy quyền cho ông Trần Ngọc H đại diện trình bày: Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Kim P yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị C trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01614 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/10/2013 và không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 004216/HĐTC-QSDĐTSGLVĐ/HKĐ ngày 14/4/2016, thì Ngân hàng cũng không yêu cầu Văn phòng C1 và bà Lê Kim P, ông Nguyễn Thứ N2, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Minh H1 phải bồi thường thiệt hại trong vụ án này. Do đó, Hội đồng không xem xét.

[25] Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, để làm rõ khoản nợ vay của Ngân hàng TMCP Đ, Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Tòa án đã giao Thông báo thụ lý vụ án và triệu tập hợp lệ bị đơn bà Nguyễn Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh H1 đến Tòa án để ghi tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận,

công khai chứng, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bà C và bà H1 vẫn vắng mặt xem như đã từ bỏ quyền cung cấp chứng cứ, quyền yêu cầu và quyền tự bảo vệ lợi ích của mình tại Tòa án. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi của bà C và bà H1, thì các đương sự có quyền khởi kiện đối với việc giải quyết hậu quả và bồi thường thiệt hại của Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên.

[26] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ về việc: Buộc bà C trả nợ cho Ngân hàng số tiền còn nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 27/9/2023 là 1.586.031.607 đồng.

Kể từ ngày bản án xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ bà C phải tiếp tục trả nợ gốc và lãi theo quy định pháp luật cho Ngân hàng TMCP Đ.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp đã ký với Ngân hàng để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trong trường hợp phát mãi thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì bà C tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim P, ông Nguyễn Thứ N2 về việc: yêu cầu: tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 003917, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 18//2016 giữa ông Nguyễn Thứ N2, bà Lê Kim P uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Minh H1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C; tuyên vô hiệu Hợp đồng uỷ quyền số 002181, quyền số 02.TP/CC/HĐGD, do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 05/3/2016; Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông N2, bà P có quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để cập nhật biến động chủ sở hữu, sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như đã nhận định trên, đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên chấp nhận.

[27] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và lập chứng thư thẩm định giá: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ tạm ứng số tiền 3.500.000 đồng và 19.800.000 đồng. Do không chấp yêu cầu phát mãi tài sản của nguyên đơn và nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án này nên nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá là 23.300.000 đồng (đã nộp đủ).

Chi phí giám định chữ viết, chữ ký và dấu vân tay: bà Lê Kim P tự nguyện chịu (đã nộp đủ).

[28] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu phát mãi tài sản tài sản bảo đảm, nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn bà C có nghĩa vụ trả số tiền vay vốn gốc và lãi, tổng cộng là 1.586.031.607 đồng, nên bị đơn bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí là 36.000.000 đồng + (786.031.607 đồng x 3%) = 59.580.948 đồng.

Do chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nên bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Tổng cộng bà Nguyễn Thị C chịu 59.880.948 đồng.

Do chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P, yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền, nên bà Nguyễn Thị Minh H1 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 38 và điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122; Điều 127; Điều 137; khoản 2 Điều 138; Điều 388 và Điều 405 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ khoản 1, khoản 4 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 1.586.031.607 đồng (trong đó nợ gốc là 700.000.000 đồng và lãi trong hạn 67.264.598 đồng, lãi quá hạn là 545.884.711 đồng (quá hạn từ ngày 15/6/2016 đến ngày 27/9/2023, theo mức lãi suất 150% của lãi trong hạn 10,85%) và lãi chậm trả trong thời gian quá hạn là 272.922.298 đồng), tính đến ngày 27/9/2023, theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 004216/HĐTD-NH/HKD ngày 14/4/2016.

Kể từ ngày 28/9/2023, lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 004216/HĐTD-NH/HKD ngày

14/4/2016 cho đến khi bà Nguyễn Thị C thanh toán xong số tiền khoản nợ nêu trên.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ, yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 004216/HĐTC-QSDĐTSGLVĐ/HKD có chứng nhận của Văn phòng C1 ngày 14/4/2016, là quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ 7 Đường số B, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01614 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/10/2013.

1.3. Buộc Ngân hàng TMCP Đ có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01614 do Ủy ban nhân dân Quận I cấp ngày 15/10/2013 cho ông Nguyễn Thứ N2 và bà Lê Kim P.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim P.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền, số công chứng 002181, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 05/3/2016, giữa: ông Nguyễn Thứ N2 và bà Lê Kim P với bà Nguyễn Thị Minh H1 vô hiệu.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (toàn bộ), số công chứng 003917, Quyền số 01 TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Văn phòng C1) chứng nhận ngày 18/3/2016, giữa: ông Nguyễn Thứ N2 và bà Lê Kim P có đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Minh H1 (theo Hợp đồng ủy quyền số 002181, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 05/3/2016) với bà Nguyễn Thị C vô hiệu.

2.3. Căn cứ Bản án này, ông Nguyễn Thứ N2 và bà Lê Kim P được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để được cập nhật, biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01614 do Ủy ban nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp ngày 15/10/2013 theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, lập chứng thư thẩm định giá và giám định chữ viết, chữ ký, dấu vân tay:

3.1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, lập chứng thư thẩm định giá: nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ phải chịu 23.300.000 đồng (đã nộp đủ).

3.2. Chi phí giám định chữ viết, chữ ký và dấu vân tay: bà Lê Kim P tự nguyện chịu (đã nộp đủ).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ngân hàng TMCP Đ phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 18.428.000 đồng do Ngân hàng TMCP Đ tạm nộp theo biên lai thu số 0013737 ngày 21/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngân hàng TMCP Đ được nhận lại số tiền 18.128.000 đồng.

4.2. Bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí là 59.880.948 đồng.

4.3. Bà Nguyễn Thị Minh H1 phải chịu án phí là 300.000 đồng.

4.4. Hoàn trả ông Nguyễn Thứ N2 và bà Lê Kim P mỗi người 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0018112 ngày 02/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh và số 0093762 ngày 11/3/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án xử công khai sơ thẩm, Ngân hàng TMCP Đ, bà Lê Kim P, Văn phòng C1 được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Thứ N2, bà Nguyễn Thị Kim Q, trẻ Nguyễn Kim N1 (có ông Nguyễn Thứ N2, bà Lê Kim P đại diện theo pháp luật), Văn phòng C1 Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Minh H1 vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014)./.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TPHCM;
- Chi cục THA DS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu (T/21)

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

Lê Ngọc Tường