

Bản án số: 10/2021/KDTM - PT
Ngày: 26 - 01 - 2021
V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tưu

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thành Long

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2020/TLPT- KDTM, ngày 06 tháng 8 năm 2020. Về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 48/2020/KDTM-ST, ngày 09 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3913/2021/QĐ-PT, ngày 23 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng C

Địa chỉ: 198 TQK, P. LTT, Quận HK, TP. Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền:

1/ Ông Đỗ Hữu N, sinh năm 1976 (có mặt).

2/ Ông Thái Thu Th, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ CN: 129-129A HG, phường 5, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Công ty TNHH thương mại dịch vụ địa ốc ĐCP (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 96/8/12 LL, Phường 4, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh

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

1. Bà Bùi Thị Tuyết Nh, sinh năm 1971

Địa chỉ: 98/139 tổ 21, Khu phố 2, phường TTĐ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Th1, sinh năm 1953

Địa chỉ: 7/15 (Số cũ 18/18) TTT, Phường 15, Q. TB, TP. Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Châu L, sinh năm 1977 (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1989 (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Long Ch, sinh năm 1979 (vắng mặt).

6. Bà Hồ Khánh V, sinh năm 1983 (vắng mặt).

7. Ông Phạm Phú Q, sinh năm 1976 (vắng mặt).

8. Cháu Nguyễn Khánh L, sinh năm 2002 (vắng mặt).

9. Cháu Phạm Nguyễn Bảo Ng, sinh năm 2012 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 7/15 (Số cũ 18/18) TTT, Phường 15, Q. TB, TP. Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

10. Nguyễn Thị T, sinh năm 1966 (vắng mặt).

11. Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1985 (có mặt).

12. Ông Cao Văn Tuấn D, sinh năm 1989 (vắng mặt).

13. Cao Văn Tuấn K, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 51/8 NTN, P. BTĐ, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.

14. Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: 51/7 NTN, P. BTĐ, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.

15. Nguyễn Minh Tr, sinh năm 1972 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 51/1A NTN, Phường BTĐ, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.

16. Nguyễn Thị H, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: 51/6 NTN, Phường BTĐ, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.

17. Nguyễn Thị Minh H1, sinh năm 1977 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 8/13 Đường 30, Khu phố 3, Phường BTĐ, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.

18. Nguyễn Thị S, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: 51/13 NTN, Phường BTĐ, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.

19. Nguyễn Văn Ng1, sinh năm 1964 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 8/10/1 Đường 18, Tổ 24, KP 2, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.

20. Lê Văn S1, sinh năm 1973 (có đơn xin vắng mặt).

21. Lê Thành L1, sinh năm 1998 (có đơn xin vắng mặt).

22. Lê Văn T2, sinh năm 2000 (có đơn xin vắng mặt).

23. Lê Thành Ng2, sinh năm 2002 (Đại diện: ông Lê Văn Sơn)

Cùng địa chỉ: 108, Đường 6, phường BTĐ, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.

24. Phòng công chứng số 4

Địa chỉ: Số 25/5 HV, Phường 4, quận TB, TP. Hồ Chí Minh

Đại diện được ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T.H, sinh năm 1984. Có đơn xin vắng mặt

25. Ủy ban nhân dân quận TB

Địa chỉ: 387a TC, Phường 14, quận TB, TP. Hồ Chí Minh

Đại diện được ủy quyền: Ông Trần V.T, sinh năm 1974 - Có đơn xin vắng mặt

26. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn T.L – Thuộc Văn phòng luật sư Long Cường. Có mặt.

- Người kháng cáo: Bà Lê Thị Th1, bà Nguyễn Thị Kim P - Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh BT ký 02 Hợp đồng tín dụng với Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Địa ốc ĐCP, cụ thể như sau:

1.1- Hợp đồng tín dụng từng lần, số 161B10 ngày 21-7-2010:

- Số tiền vay: 1.400.000.000 đồng.

- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày rút vốn vay đến ngày bên vay trả xong nợ tính cho từng lần rút vốn (theo giấy nhận nợ).

- Phương thức: Lãi trả vào ngày 26 hàng tháng, gốc trả cuối kỳ

- Mục đích: Bổ sung vốn kinh doanh.

- Lãi suất vay: Theo lãi suất công bố của Ngân hàng TMCP Ngoại thương chi nhánh BT tại thời điểm nhận nợ, được điều chỉnh phù hợp với lãi suất của thị trường.

- Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản bảo đảm:

- Bất động sản tại địa chỉ 51/8 NTN, khu phố 5, phường BTĐ, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 549, tờ bản đồ số 22 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, sổ vào sổ cấp GCN theo hồ sơ gốc số 474/2009/GCN-UB do UBND Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27-4-2009, chủ tài sản là ông Nguyễn Văn M và bà Bùi Thị Đ. Tài sản này đảm bảo đối với số tiền nợ gốc tối đa là 1.400.000.000 đồng và các khoản nợ lãi, phí phát sinh.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 126/NHNT/BT/TC10 ngày 21-7-2010 (đại diện bởi bà Bùi Thị Tuyết Nh theo Hợp đồng ủy quyền số 027657 ký ngày 07/07/2010 tại Phòng Công Chứng Số 4 TPHCM) được Văn phòng công chứng số 4 thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 21-7-2010, số công chứng 12894, vào sổ quyền số 07.

Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 21-7-2010 có chứng nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22-7-2010.

Thực hiện hợp đồng:

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh BT đã tiến hành giải ngân số tiền 1.400.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 22-7-2010. Trong thời gian vay vốn tới nay Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Địa ốc ĐCP chỉ trả được số tiền lãi là 104.548.889 đồng.

Tính đến ngày 04-9-2018, Công ty TNHH Thương mại dịch vụ địa ốc ĐCP còn nợ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương tổng số tiền là 4.485.327.778 đồng, gồm:

Vốn vay còn nợ	1.400.000.000 đồng
Lãi phát sinh	3.085.327.778 đồng, trong đó:
Lãi trong hạn:	2.098.736.111 đồng
Lãi quá hạn:	986.591.667 đồng

1.2- Hợp đồng tín dụng từng lần số 194B10 ngày 24-8-2010

- Số tiền vay: 1.500.000.000 đồng

- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày rút vốn vay đến ngày bên vay trả xong nợ tính cho từng lần rút vốn (theo giấy nhận nợ).

- Phương thức: Lãi trả vào ngày 26 hàng tháng, gốc trả cuối kỳ

- Mục đích: Bổ sung vốn kinh doanh.

- Lãi suất vay: Theo lãi suất công bố của Ngân hàng TMCP Ngoại thương chi nhánh BT tại thời điểm nhận nợ, được điều chỉnh phù hợp với lãi suất của thị trường.

- Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản bảo đảm:

- Bất động sản tại địa chỉ 7/15 TTT, phường 15, quận TB, TP. 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 BB 950281, số vào sổ cấp GCN CH00557 do UBND quận TB, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19-8-2010, chủ tài sản là bà Bùi Thị Tuyết Nh. Tài sản này đảm bảo đối với số tiền nợ gốc tối đa là 1.500.000.000 đồng và các khoản nợ lãi, phí phát sinh.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 155/NHNT/BT/TC10 ngày 24-8-2010 được Văn phòng công chứng số 4 thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 24-8-2010, số công chứng 15382, vào sổ quyền số 08.

- Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 24-8-2010 có chứng nhận của Phòng tài nguyên và môi trường quận TB, thành phố Hồ Chí Minh ngày 25-8-2010.

Thực hiện hợp đồng:

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh BT đã tiến hành giải ngân số tiền 1.500.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 24-8-2010.

Trong thời gian vay vốn tới nay Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Địa ốc ĐCP chỉ trả được số tiền lãi là 94.031.667 đồng.

Tính đến ngày 04-9-2018, Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Địa ốc ĐCP còn nợ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh BT tổng số tiền là **4.792.302.083** đồng, gồm:

Vốn vay còn nợ 1.500.000.000 đồng.

Lãi phát sinh 3.292.302.083 đồng, trong đó:

Lãi trong hạn: 2.248.645.833 đồng

Lãi quá hạn: 1.043.656.250 đồng

1.3 - Yêu cầu đòi nợ:

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam yêu cầu Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Địa ốc ĐCP có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng tổng số tiền là 10.401.561.111 đồng (tạm tính đến ngày 25-12-2019), bao gồm:

- Hợp đồng tín dụng từng lần, số 161B10 ngày 21-7-2010, số tiền là 5.027.915.278 đồng, gồm:

Vốn vay còn nợ 1.400.000.000 đồng

Lãi phát sinh tính đến ngày 25-12-2019: 3.627.915.278 đồng, trong đó:

Lãi trong hạn: 2.460.461.111 đồng

Lãi quá hạn: 1.167.454.167 đồng

- Hợp đồng tín dụng từng lần số 194B10 ngày 24-8-2010 số tiền là 5.373.645.833 đồng, gồm:

Vốn vay còn nợ 1.500.000.000 đồng

Lãi phát sinh 3.873.645.833, trong đó:

Lãi trong hạn: 2.636.208.333 đồng

Lãi quá hạn: 1.237.437.500 đồng

Công ty TNHH thương mại dịch vụ địa ốc ĐCP tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 25-12-2019 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất quá hạn quy định đã được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trường hợp Công ty TNHH thương mại dịch vụ địa ốc ĐCP không thanh toán nợ hoặc thanh toán không hết nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp.

- Về yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Th1, Ngân hàng có ý kiến sau:

Hợp đồng mua bán căn nhà 7/15 TTT, Phường 15, Quận TB, TP.HCM được ký kết giữa bà Lê Thị Th1 và bà Bùi Thị Tuyết Nh và được Phòng công chứng số 4 – TP.HCM công chứng ngày 02/06/2010 hoàn toàn hợp pháp dựa trên ý chí tự nguyện giữa các bên. Và căn nhà này được làm thủ tục đăng bộ cấp mới chủ quyền cho bà Nh đúng quy định theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB 950281, số vào sổ cấp GCN: CH00557 do UBND quận TB cấp ngày 19/08/2010.

Khoản vay của Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Địa ốc ĐCP tại Ngân hàng thuộc Hợp đồng tín dụng số 194B10 ngày 24/08/2010 được đảm bảo tài sản là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 7/15 TTT, Phường 15, Quận TB, TP.HCM thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của Bà Bùi Thị Tuyết Nh đã thế chấp cho Ngân Hàng đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 155/NHNT/BT/TC10 ngày 24/08/2010, số

công chứng 15382, Quyền số 08 tại Phòng Công Chứng Số 7 TPHCM và được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận đăng ký giao dịch đảm bảo vào ngày 25/08/2010.

Với những nội dung và lý do đã trình bày nêu trên, Ngân hàng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Th1

- Về đơn yêu cầu độc lập của ông M Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam không đồng ý toàn bộ yêu cầu độc lập này.

Bà Bùi Thị Đ đã mất, việc xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Đ ngân hàng không có ý kiến vì trước đây chồng bà Đ là ông M mất Tòa án đã xác minh những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Kim Ph trình bày:

Gia đình tôi không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp tại địa chỉ 51/8 NTN, phường BTĐ, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh với những căn cứ sau:

Ngày 07-7-2010 ông M và bà Đ ủy quyền cho bà Nh theo hợp đồng ủy quyền được chứng nhận của phòng công chứng số 4, thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 027657, quyền số 7 TP/CC-SCC/HĐGD. Khi ký hợp đồng ủy quyền, ông M và bà Đ có nghe người làm chứng là ông L.N.M1 đọc nội dung của hợp đồng ủy quyền (ông M1 có quen biết với bà Nh và đã giới thiệu cho ông M và bà Đ gặp bà Nh để làm thủ tục vay tiền 150.000.000 đồng). Sau đó Bà Ph là con gái ông M và bà Đ có mặt tại phòng công chứng thắc mắc yêu cầu bà Nh ghi thêm nội dung ủy quyền cho bà Nh vay với số tiền 150.000.000 đồng nhưng bà Nh không đồng ý. Bà Nh nói nếu ghi nội dung như Bà Ph yêu cầu thì không đủ điều kiện để Ngân hàng cho vay. Bà Nh còn nói ký hợp đồng ủy quyền trước rồi sẽ làm hợp đồng thỏa thuận giấy tay sau.

Ngày 08-7-2010 ông M và bà Đ có lập hợp đồng thỏa thuận với bà Bùi Thị Tuyết Nh để nhờ vay cho ông bà tại ngân hàng số tiền 150.000.000 đồng bằng cách ủy quyền cho bà Nh nhận tài sản và đất ở địa chỉ số 51/8 đường NTN, phường BTĐ, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Trong hợp đồng thỏa thuận có ghi nội dung bà Nh không được quyền mua bán, tặng cho và vay nóng bên ngoài với mọi tình huống khác. Bà Ph có thắc mắc hỏi ông Mạnh- người làm chứng và soạn thảo hợp đồng tại sao hợp đồng thỏa thuận không ghi nội dung bà Nh không được thế chấp tài sản, ông M1 trả lời nếu ghi như vậy thì bên bà Nh không vay được tiền Ngân hàng và sẽ không có tiền đưa cho ông M và bà Đ. Cùng ngày ký hợp đồng thỏa thuận 08-7-2010, ông M và bà Đ đã nhận được số tiền 150.000.000 đồng vay từ bà Nh. Thời hạn trả số tiền vay này là 05 năm, mỗi tháng trả gốc và lãi là 2.400.000 đồng. Bà Nh nói khi ông M và bà Đ trả hết số tiền thì bà Nh sẽ hủy hợp đồng ủy quyền. Ông M và bà Đ đã trả

được lãi và gốc của 01 tháng sau khi vay tại Công ty ĐDK. Sau đó Bà Ph có đến Công ty ĐDK gặp bà Nh để xin hủy hợp đồng ủy quyền và xin trả hết số tiền nhưng không gặp được bà Nh do bà Nh tránh mặt.

Bà Nh sau đó lại đứng ra bảo lãnh cho Công ty ĐCP vay số tiền 1.400.000.000 đồng. Gia đình ông M và bà Đ không biết việc bà Nh thực hiện việc thế chấp tài sản của ông bà.

Theo quy định tại Điều 53, điểm 2 của Luật tổ chức tín dụng số 20/2004/QH11 ngày 15-6-2004 và Thông tư số 06/2000/TT-NHNN1 ngày 04-4-2000 Ngân hàng phải thực hiện việc thẩm định tài sản bảo lãnh bằng văn bản nhưng Ngân hàng đã không thẩm định tài sản theo quy định của pháp luật. Do đó bà Nh lợi dụng sơ hở để lừa đảo, thực chất ông M và bà Đ không thực hiện việc thế chấp căn nhà số 51/8 NTN, khu phố 5, phường BTĐ, quận 2 TPHCM cho Công ty ĐCP để vay số tiền 1.400.000.000 đồng của Ngân hàng Ngoại thương VN.

Yêu cầu Tòa chấp nhận cho gia đình chúng tôi được thanh toán 150.000.000 đồng cho ngân hàng và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đã thế chấp.

2) Bà Lê Thị Th1 trình bày:

Bà Th1 không đồng ý phát mãi căn nhà tại số 7/15 đường TNT, phường 15, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh với những căn cứ sau:

Năm 2008, Bà Th1 vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn số tiền 650.000.000 đồng. Việc vay được bảo đảm thế chấp bằng chính căn nhà của bà tại số 7/15 đường TNT, phường 15, quận TB. Bà Th1 đã trả được cho Ngân hàng số tiền 250.000.000 đồng, số tiền gốc và lãi còn lại tính đến ngày 02-06-2010, Bà Th1 còn nợ Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 568.808.000 đồng. Việc vay và thế chấp này bà không cho gia đình biết, đến khi không còn khả năng trả vốn và lãi cho Ngân hàng thì bà được người bạn tên Hảo (ĐT: 0938873919) giới thiệu cho bà biết bà Bùi Thị Tuyết Nh và ông C1 có thể giúp bà trả nợ hết cho Ngân hàng và lấy giấy tờ nhà ra. Bà Nh, ông C1 nói cho Bà Th1 vay số tiền 650.000.000 đồng trong thời hạn 02 tháng, trong đó trả Ngân hàng 568.808.000 đồng, đưa lại cho Bà Th1 20.000.0000 đồng, số tiền còn lại 62.192.000 đồng bên bà Nh giữ, nói là tiền lãi suất và chi phí để bà Nh làm thủ tục lấy giấy tờ nhà ra và chuyển đổi sang sổ hồng cho Bà Th1 trong thời hạn 02 tháng. Bà Th1 đã nhận được số tiền 650.000.000 đồng, trả Ngân hàng 568.808.000 đồng, trả lãi suất và phí dịch vụ làm sổ hồng cho bà Nh 62.192.000 đồng.

Ngày 02-6-2010 Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đã giải chấp căn nhà số 7/15 đường TNT, phường 15, quận TB của Bà

Th1. Nhưng toàn bộ giấy tờ nhà bà Nh giữ và nói để làm thủ tục chuyển đổi sang sổ hồng cho Bà Th1. Ngay trong ngày 02-6-2010, bà H yêu cầu bà Nh viết giấy biên nhận với nội dung bà Nh đứng ra chuyển đổi sổ hồng cho Bà Th1 trong thời hạn 02 tháng và không tính lãi suất đối với Bà Th1.

Để ra sổ hồng, bà Nh yêu cầu Bà Th1 phải ra Phòng công chứng ký các giấy tờ để làm thủ tục. Bà Nh không cho bà H vào bàn công chứng để ký giấy tờ, chỉ yêu cầu Bà Th1 vào. Do Bà Th1 không hiểu rõ các quy định của pháp luật, tin tưởng bà Nh và ông C1, nghĩ họ chỉ làm dịch vụ nên Bà Th1 đã ra Phòng công chứng số 4 để ký giấy tờ mà không để ý các nội dung bên trong. Mọi giấy tờ trước và sau khi ký tại phòng Công chứng số 4 đều do bà Nh giữ, Bà Th1 không giữ bất cứ giấy tờ gì. Bà Nh nói, sau hai tháng làm xong sổ hồng cho Bà Th1, sẽ lấy sổ của bà đem thế chấp Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam để Bà Th1 vay lại số tiền 650.000.000 đồng trả tiền vay cho bà Nh. Sau 02 tháng bà đã tìm đủ mọi cách để liên lạc lại với bà Nh nhưng không liên lạc được và cũng không thấy bà Nh liên hệ lại với bà.

Sau đó 03 tháng, có người cầm giấy tờ tới hỏi mua thì Bà Th1 mới biết bà Nh đã làm thủ tục chuyển tên căn nhà của bà sang tên bà Nh đứng tên. Bà đã nhiều lần liên hệ với bà Nh để yêu cầu chuộc lại sổ hồng và trả lại tiền nhưng bà Nh không làm.

Bà Th1 có yêu cầu độc lập: Đề nghị Tòa án chấp nhận cho Bà Th1 trả số tiền 650.000.00 đồng cho bà Nh và yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa Bà Th1 và bà Nh.

3) Tại Bản tự khai ngày 12-8-2019, đại diện được ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận TB Thành phố Hồ Chí Minh trình bày như sau:

Nguồn gốc nhà đất được xây cất năm 1968 thuộc sở hữu của ông Phạm Ngọc Quang theo Giấy phép số 04/P15/GP-UB ngày 8 tháng 6 năm 1984 của Ủy ban nhân dân quận TB: Nhà trệt có diện tích 28m². Năm 1995, ông Quang được cấp phó bản giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà theo Quyết định số 04/QĐ-PB-UB ngày 28-2-1995 của Ủy ban nhân dân quận TB.

Ngày 22-11-1996, bà Nguyễn Thị Kim Đ (bà Đ là vợ ông Q đã ly hôn theo Quyết định số 69/TTLH-ST ngày 04-6-1991 của Tòa án nhân dân quận TB). Theo quyết định này thì bà Đ trọn quyền sở hữu căn nhà trên sau khi giao cho ông Q 02 lượng vàng. Việc giao nhận này đã được thực hiện xong theo xác nhận ngày 13-2-1992 của Tòa án nhân dân quận TB.

Năm 1996, bà Đ chuyển nhượng nhà đất cho ông V.A.T theo Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà số 8175/HĐ-MBN ngày 22-11-1996 do Phòng công chứng Nhà nước Số 4 Thành phố Hồ Chí Minh lập, nhà phố trệt + gác gỗ;

diện tích khuôn viên (đã trừ lộ giới): 73,46 m²; DTKV đất đã trước bạ: 36m²; DTSD: 91,29m².

Năm 2003, ông bà V.A.T, L.T.L tặng cho nhà cho bà Lê Thị Th1 theo hợp đồng số 007479/HĐ-MBN ngày 26-3-2003 do Phòng công chứng Nhà nước Số 4 Thành phố Hồ Chí Minh lập, nhà phố trệt + gác gỗ.

Bà Th1 đã ký Hợp đồng mua bán nhà số 022003/HĐ-MBN ngày 03-6-2010 cho bà Bùi Thị Tuyết Nh.

Sau đó, bà Nh lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH khảo sát-thiết kế ADEC lập, nhà có qui mô: 1 tầng+lửng; DTKV: 92,23m²; DTSD: 116,7m² và Ủy ban nhân dân Phường 15 xác nhận nhà đất không tranh chấp.

Căn cứ Luật đất đai năm 2003 và Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19-11-1999 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, Phòng tài nguyên và môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân quận TB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CH00557 ngày 19-8-2010 cho bà Bùi Thị Tuyết Nh đối với căn nhà số 7/15 TTT, Phường 15, quận TB với diện tích 72,91 m² là đúng theo qui định và trình tự pháp luật.

Do đó, việc bà Lê Thị Th1 đòi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà trên là không có cơ sở.

4) Tại Bản tự khai ngày 19-10-2018, đại diện được ủy quyền của Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh trình bày như sau:

Ngày 03 và ngày 14 tháng 6 năm 2010, công chứng viên Phòng công chứng Số 4 Thành phố Hồ Chí Minh có thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán nhà số công chứng là 022003, quyển số 6 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên bán là bà Lê Thị Th1 và bên mua là bà Bùi Thị Tuyết Nh đối với căn nhà 18/18 Cách Mạng Tháng Tám, phường 15, quận TB Thành phố Hồ Chí Minh.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ thì việc chứng nhận hợp đồng mua bán đã được công chứng viên thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục được qui định tại Chương IV Luật công chứng 2006; Điều 127 Luật đất đai 2003; Điều 93 Luật Nhà ở 2005.

Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng và tài sản giao dịch có đủ các điều kiện để xác lập, thực hiện các giao dịch theo qui định tại Điều 106 Luật Đất đai 2003; Điều 90, 91 và 92 Luật Nhà ở 2005; Điều 122 Bộ

luật Dân sự 2005. Nội dung hợp đồng mua bán nhà không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và hợp đồng giao kết dựa trên cơ sở tự nguyện của các bên. Vì vậy, theo qui định của pháp luật, các bên tham gia giao kết hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình đã được ghi nhận trong hợp đồng.

Tuy nhiên, ngoài những nội dung thỏa thuận trong hợp đồng nêu trên thì việc giữa các bên có thỏa thuận nào khác hay không, công chứng viên hoàn toàn không biết. Do đó, đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Th1, Phòng công chứng Số 4 không có ý kiến. Đề nghị Tòa án căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ để xem xét, giải quyết theo qui định của pháp luật.

Trong trường hợp Tòa án có căn cứ cho rằng hợp đồng mua bán nhà số công chứng là 022003, quyền số 6 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Phòng công chứng Số 4 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 03 và 04 tháng 6 năm 2010 là giao dịch dân sự giả tạo nên vô hiệu theo qui định của pháp luật thì đề nghị Tòa án xác định công chứng viên không có lỗi trong việc hợp đồng mua bán nhà nêu trên bị vô hiệu.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 48/2020/DS-ST ngày 09/01/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Luật Thương mại;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27-02-2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

1- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

- Công ty TNHH thương mại dịch vụ địa ốc ĐCP có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tổng số tiền là 10.401.561.111 đồng (tính đến ngày 25-12-2019), bao gồm:

- Hợp đồng tín dụng từng lần, số 161B10 ngày 21-7-2010, số tiền là 5.027.915.278 đồng, gồm:

Vốn vay còn nợ 1.400.000.000 đồng

Lãi phát sinh tính đến ngày 05/9/2018: 3.627.915.278 đồng, trong đó:

Lãi trong hạn: 2.460.461.111 đồng

Lãi quá hạn: 1.167.454.167 đồng

- Hợp đồng tín dụng từng lần số 194B10 ngày 24-8-2010 số tiền là 5.373.645.833 đồng, gồm:

Vốn vay còn nợ 1.500.000.000 đồng

Lãi phát sinh

3.873645.833, trong đó:

Lãi trong hạn: 2.636.208.333 đồng

Lãi quá hạn: 1.237.437.500 đồng

Công ty TNHH thương mại dịch vụ địa ốc ĐCP tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 25-12-2019 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất quá hạn quy định đã được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trường hợp Công ty TNHH thương mại dịch vụ địa ốc ĐCP không thanh toán nợ hoặc thanh toán không hết nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp, cụ thể:

- Bất động sản tại 51/8 NTN, khu phố 5, phường BTĐ, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 549, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, sổ vào sổ cấp GCN theo hồ sơ gốc số 474/2009/GCN-UB do UBND Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27-4-2009, chủ tài sản là ông Nguyễn Văn M và bà Bùi Thị Đ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 155/NHNT/BT/TC10 ngày 24-08-2010, số công chứng 15382, Quyền số 08 tại Phòng công chứng Số 7 Thành phố Hồ Chí Minh và được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận đăng ký giao dịch đảm bảo vào ngày 25-08-2010. Số tiền phát mãi tài sản được trả nợ cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 1.400.000.000 đồng và các khoản nợ lãi, phí phát sinh.

- Bất động sản tại địa chỉ 7/15 TTT, phường 15, quận TB, 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 BB 950281, sổ vào sổ cấp GCN CH00557 do Ủy ban nhân dân quận TB, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19-8-2010, chủ tài sản là bà Bùi Thị Tuyết Nh theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 126/NHNT/BT/TC10 ngày 21-7-2010 được Văn phòng công chứng số 4 thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 21-7-2010, số công chứng 12894, vào sổ quyền số 07. Số tiền phát mãi tài sản được trả nợ cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 1.500.000.000 đồng và các khoản nợ lãi, phí phát sinh.

2- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M – bà Bùi Thị Đ.

3- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Th1

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí; quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

+ Ngày 14 tháng 01 năm 2020 bà Lê Thị Th1, bà Nguyễn Thị Kim Ph là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Bà Lê Thị Th1, bà Nguyễn Thị Kim Ph đều kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, do quyết định của án sơ thẩm đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và

lợi ích hợp pháp của Bà Th1, Bà Ph. Vì thế, Bà Th1, Bà Ph kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Người kháng bà Lê Thị Th1, trình bày:* Bà Th1 giữ nguyên lời trình bày như tại cấp sơ thẩm đã nêu trên, Bà Th1 yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm, cho bà trả số tiền 650.000.00 đồng cho bà Nh và yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa Bà Th1 và bà Nh. Không đồng ý để nguyên đơn phát mại căn nhà số 7/15 đường TNT, Phường 15, quận TB của Bà Th1.

- *Người kháng bà Nguyễn Thị Kim Ph, trình bày:* Bà Ph giữ nguyên lời trình bày như tại cấp sơ thẩm đã nêu trên, Bà Ph yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm, cho gia đình Bà Ph được thanh toán 150.000.000 đồng cho Ngân hàng và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đã thế chấp. Bà Ph không đồng ý để Ngân hàng phát mại tại sản thế chấp là căn nhà số 51/8 NTN, khu phố 5, phường BTĐ, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý các kháng cáo của Bà Th1, Bà Ph, yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm, do tại cấp phúc thẩm Bà Th1, Bà Ph không cung cấp được chứng cứ nào mới.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đối với kháng cáo của Bà Th1, Bà Ph, xét: Các hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn Ngân hàng là hợp pháp, thủ tục thực hiện đúng quy định, nên Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Th1, Bà Ph là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Bà Th1, Bà Ph, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục tố tụng:*

[1] Tòa sơ thẩm xét xử và tuyên án ngày 09/01/2020 đến ngày 04/01/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Th1 và bà Nguyễn Thị Kim Ph có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Nên kháng cáo của Bà Th1, Bà Ph đều hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Bị đơn Công ty TNHH Thương mại dịch vụ địa ốc ĐCP; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị Nh, Nguyễn Thị Châu L, Nguyễn Đình H, Nguyễn Long Ch, Hồ Khánh V, Phạm Phú Q, Nguyễn Khánh L, Phạm Nguyễn Bảo Ng, Nguyễn Minh Tr, Nguyễn Minh H2, Nguyễn Văn Ng1, Lê Văn S1, Lê Thành L1, Lê Văn T2, Lê Thành Ng2, Phòng công chứng số 4, Ủy ban nhân dân quận TB có đơn xin xét xử vắng mặt; Các đương sự sau đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt, gồm: Nguyễn Thị T, Cao Văn Tuấn D, Cao Văn Tuấn K, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị S nên căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về nội dung:

[1] Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim Ph, xét:

Hợp đồng thế chấp tài sản số 155/NHNT/BT/TC10 được Phòng Công Chứng Số 7 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 24-8-2010, số công chứng 15382, Quyền số 08 và được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận đăng ký giao dịch đảm bảo vào ngày 25-08-2010. Hợp đồng thế chấp này do bà Bùi Thị Tuyết Nh ký đại diện cho chủ tài sản, theo Hợp đồng ủy quyền ký giữa ông Nguyễn Văn M – bà Bùi Thị Đ (bên A) và bà Bùi Thị Tuyết Nh (bên B) được Phòng công chứng Số 4 chứng nhận số 027657 ngày 07-7-2010.

Tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền các bên thỏa thuận chủ sở hữu tài sản là ông Nguyễn Văn M và bà Bùi Thị Đ ủy quyền cho bà Bùi Thị Tuyết Nh được: *Quản lý, sử dụng, cho thuê, cho mượn, thanh lý hợp đồng cho thuê, cho mượn, bán, tặng cho (hủy bỏ hợp đồng bán, tặng cho), thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ của bên A hoặc bên thứ 3 đối với căn nhà số: 51/8 NTN, khu phố 5, phường BTĐ, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo những qui định hiện hành.*

Trong trường hợp thế chấp thì bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A ký các hợp đồng vay tiền có liên quan (không giới hạn số tiền vay và số lần vay).

Trong trường hợp thế chấp, mà không trả được nợ cho bên nhận thế chấp, bên A đồng ý cho bên nhận thế chấp được xử lý tài sản nêu trên theo qui

định pháp luật để thu hồi vốn, lãi vay và các chi phí có liên quan khác mà không có bất cứ tranh chấp hay khiếu nại gì.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản được các bên ký phù hợp thỏa thuận của các bên và qui định của pháp luật nên yêu cầu độc lập của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông M trong đó có bà Nguyễn Thị Kim Ph không được Tòa sơ thẩm chấp nhận. Là có căn cứ, đúng quy định. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới, nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của Bà Ph, giữ nguyên án sơ thẩm. Trong trường hợp có tranh chấp với bà Bùi Thị Tuyết Nh thì phải khởi kiện để được giải quyết theo qui định của pháp luật.

[2] Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Th1, xét:

Hợp đồng mua bán nhà số 022003/HĐ-MBN ngày 03-6-2010 được Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận theo qui định của pháp luật và Ủy ban nhân dân quận TB đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB950281 ngày 19-8-2010 cho bà Bùi Thị Tuyết Nh.

Vì vậy, bà Nh sử dụng tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của mình để thế chấp là không trái qui định của pháp luật. Do đó, Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Th1 là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới, nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của Bà Th1, giữ nguyên án sơ thẩm. Trong trường hợp có tranh chấp với bà Bùi Thị Tuyết Nh thì phải khởi kiện để được giải quyết theo qui định của pháp luật.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo bà Nguyễn Thị Kim Ph phải chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng. Phần án phí của Bà Ph được khấu trừ từ 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0045571 ngày 20/01/2020 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lê Thị Th1 là người cao tuổi nên miễn án phí phúc thẩm cho Bà Th1, hoàn trả Bà Th1 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0045572 ngày 20/01/2020 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 2, 3 Điều 296; các Điều 147, 148, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim Ph, bà Lê Thị Th1, giữ nguyên án sơ thẩm.

1- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

- Công ty TNHH thương mại dịch vụ địa ốc ĐCP có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tổng số tiền là 10.401.561.111 đồng (tính đến ngày 25-12-2019), bao gồm:

- Hợp đồng tín dụng từng lần, số 161B10 ngày 21-7-2010, số tiền là 5.027.915.278 đồng, gồm:

Vốn vay còn nợ 1.400.000.000 đồng

Lãi phát sinh tính đến ngày 05-9-2018 3.627.915.278 đồng, trong đó:

Lãi trong hạn: 2.460.461.111 đồng

Lãi quá hạn: 1.167.454.167 đồng

- Hợp đồng tín dụng từng lần số 194B10 ngày 24-8-2010 số tiền là 5.373.645.833 đồng, gồm:

Vốn vay còn nợ 1. 500.000.000 đồng

Lãi phát sinh 3.873645.833, trong đó:

Lãi trong hạn: 2.636.208.333 đồng

Lãi quá hạn: 1.237.437.500 đồng

- Công ty TNHH thương mại dịch vụ địa ốc ĐCP tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 25-12-2019 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất quá hạn quy định đã được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

- Trường hợp Công ty TNHH thương mại dịch vụ địa ốc ĐCP không thanh toán nợ hoặc thanh toán không hết nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp, cụ thể:

1.1- Bất động sản tại 51/8 NTN, khu phố 5, phường BTĐ, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 549, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, sổ vào sổ cấp GCN theo hồ sơ gốc số 474/2009/GCN-UB do UBND Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27-4-2009, chủ tài sản là ông Nguyễn Văn M và bà Bùi Thị Đ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 155/NHNT/BT/TC10 ngày 24-08-2010, số công chứng 15382, Quyền số 08 tại Phòng công chứng Số 7 Thành phố Hồ Chí Minh và được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận đăng ký giao dịch đảm bảo

vào ngày 25-08-2010. Số tiền phát mãi tài sản được trả nợ cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 1.400.000.000 đồng và các khoản nợ lãi, phí phát sinh.

1.2- Bất động sản tại địa chỉ 7/15 TTT, phường 15, quận TB, 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 BB 950281, số vào sổ cấp GCN CH00557 do Ủy ban nhân dân quận TB, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19-8-2010, chủ tài sản là bà Bùi Thị Tuyết Nh theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 126/NHNT/BT/TC10 ngày 21-7-2010 được Văn phòng công chứng số 4 thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 21-7-2010, số công chứng 12894, vào sổ quyền số 07. Số tiền phát mãi tài sản được trả nợ cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 1.500.000.000 đồng và các khoản nợ lãi, phí phát sinh.

2- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Minh – bà Bùi Thị Đ.

3- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Th1

4- Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim Ph phải chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng. Phần án phí của Bà Ph được khấu trừ từ 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0045571 ngày 20/01/2020 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Miễn án phí phúc thẩm cho bà Lê Thị Th1, hoàn trả Bà Th1 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0045572 ngày 20/01/2020 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5- Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6- Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 7a, 7b 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.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thành Long Huỳnh Thanh Duyên

Nguyễn Văn Tửu

Nơi nhận:

- TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM.
- TAND Tp. Hồ Chí Minh.
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh.
- Cục THADS Tp. Hồ Chí Minh.
- Các đương sự (2).
- Lưu HS (02) VP (5) 35b (án 09)

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

Nguyễn Văn Tửu

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thành Long Huỳnh Thanh Duyên

Nguyễn Văn Tửu