TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 200/2023/DS-PT
Ngày: 23 - 02 - 2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở; Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp; Đòi tài sản và yêu cầu công nhận, yêu cầu hủy bỏ 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.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán:

1. Bà Đỗ Thị Hòa

2. Bà Phan Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Ông Lê Huỳnh Thiện - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 10/02/2023 và 23/02/2023, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 510/2022/TLPT-DS ngày 23/11/2022, về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở; Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp; Đòi tài sản và yêu cầu công nhận, yêu cầu hủy bỏ 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".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 347/2022/DS-ST ngày 15/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố H bị bà Trần Thị Ánh H (bị đơn) và Ngân hàng N (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) kháng cáo, Viện Kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố H kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6177/2022/QĐ-PT ngày 07/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 392/2023/QĐ-PT ngày 11/01/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Bà Nguyễn Thị Ch**, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 71, đường TCH07, phường T, Quận M, Thành phố H (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Gia M, sinh năm 1971; Thường trú: Số 58/14, đường Trần Văn D, Phường M, quận T, Thành phố H; Địa chỉ liên lạc: 154/6/4 Nguyễn Phúc C, Phường L, quận T, Thành phố H (theo Giấy ủy quyền lập ngày 26/5/2021 tại Văn phòng Công chứng Đ, số 003291, quyển số 02), (vắng mặt phiên tòa ngày 10/02/2023, có mặt ngày 23/02/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trịnh Công M1, sinh năm 1953, là Luật sư Văn phòng luật sư T – Đoàn luật sư Thành phố H. Địa chỉ: Số 29/7A, đường B3, phường T, quận T, Thành phố H, (có mặt).

Bị đơn:

1/ **Bà Trần Thị Ánh H**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số 1321, đường Lê Đức Thọ, Phường M, quận Gò Vấp, Thành phố H, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Bà Trần Thị Bích N, sinh năm 1992; Địa chỉ: Tổ 6, ấp A, xã T, huyện B tỉnh B. Địa chỉ liên lạc: Lầu 5, số 74, đường Nguyễn Khoái, Phường 2, Quận 4, Thành phố H (theo Giấy ủy quyền số công chứng 004990 quyển số 034/2021TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 12/4/2021 tại Văn phòng Công chứng N), (vắng mặt);

- Ông Triệu Anh T, sinh năm 1997; Thường trú: 17/5 hẻm N, L, huyện Đ, tỉnh L; Địa chỉ liên lạc: 158D Lầu 1, đường P, phường B, Quận M, Thành phố H (Giấy ủy quyền lập ngày 12/10/2022 tại Phòng Công chứng N, Thành phố H, số 20943, quyển số 10), (có mặt).

2/ **Ông Bùi Quốc D**, sinh năm 1989. Địa chỉ: 201, Chung cư 354/15B, đường L, Phường M, Quận M, Thành phố H, (vắng mặt tại phiên tòa ngày 10/02/2023, có đơn xin vắng mặt đề ngày 22/02/2023).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ngân hàng N

Trụ sở: Số 2, đường L, phường T, quận B, thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Th – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn C – Cán bộ pháp chế; Địa chỉ: Số 162-166, đường L, Phường M, Quận M, Thành phố H (theo Quyết định số 2965/QĐ-NHNN-PC ngày 27/12/2019 và Giấy ủy quyền số 1522 ngày 04/11/2022), (có mặt).

2/ Văn phòng Công chứng B, Thành phố H.

Địa chỉ: Số 164, đường X, Phường H, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Lý T; Địa chỉ: Số 164, đường X, Phường H, quận B, Thành phố H (theo Giấy ủy quyền số 13/CCBT-UQ ngày 17/3/2021), (có đơn xin vắng mặt).

3/ Văn phòng Công chứng H (tên cũ: Văn phòng công chứng X), Thành phố H.

Địa chỉ: Số 198A, đường T, Phường B, Quận N, Thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Ông H - Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

4/ Phòng Công chứng B, Thành phố H.

Địa chỉ: Số 25/5, đường H, Phường B, quận T, Thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh C – Trưởng phòng, (có đơn xin vắng mặt).

5/ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H.

Địa chỉ: Số 12, đường P, Phường N, quận P, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Phước Ng; Địa chỉ: Số 1/9, ấp 4, xã Đ, huyện H, Thành phố H (theo Giấy ủy quyền số 9164/UQ-VPĐK-HC ngày 14/8/2020), (có đơn xin vắng mặt).

6/ Bà Trần Yến Th, sinh năm 1989. Địa chỉ: 201, Chung cư 354/15B, đường L, Phường M, Quận M, Thành phố H (vắng mặt).

7/ Chị Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 2002 (vắng mặt).

8/ Anh Nguyễn Thanh S, sinh năm 1999 (vắng mặt).

9/ Anh Ngô Hữu T1, sinh năm 2000 (vắng mặt).

10/ Anh Bảnh Thái D1, sinh năm 2000 (vắng mặt).

11/ Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1967 (vắng mặt).

12/ Anh Nguyễn Đình Ch, sinh năm 2001 (vắng mặt).

13/ Chị Vũ Mỹ H1, sinh năm 2002 (vắng mặt).

14/ Anh Lê Trung H1, sinh năm 2002 (vắng mặt).

15/ Anh Trần Sinh Th1, sinh năm 2001 (vắng mặt).

16/ Anh Nguyễn Hữu T, sinh năm 2002 (vắng mặt).

17/ Chị Nguyễn Thị Minh Ng, sinh năm 2002 (vắng mặt).

18/ Chị Nguyễn Thị Minh Th1, sinh năm 2000 (vắng mặt).

19/ Chị Biều Xuân Tr, sinh năm 2003 (vắng mặt).

20/ Anh Ngô Đoàn Công H2, sinh năm 2002 (vắng mặt).

21/ Anh Trương Minh Ch1, sinh năm 2000 (vắng mặt).

22/ Chị Ngô Thị Mỹ Ng2, sinh năm 2002 (vắng mặt).

23/ Anh Châu Trần Đăng D3, sinh năm 1996 (vắng mặt).

24/ Chị Phạm Thị Bích Tr1, sinh năm 2000 (vắng mặt).

25/ Chị Trần Thị Cẩm Nh, sinh năm 2000 (vắng mặt).

26/ Anh Nguyễn Hải N, sinh năm 2001 (vắng mặt).

27/ Anh Lê Minh Nh, sinh năm 2002 (vắng mặt).

28/ Anh Phạm Quốc Ng1, sinh năm 2001 (vắng mặt).

29/ Chị Nguyễn Thị Nhật U, sinh năm 2002 (vắng mặt).

30/ Chị Lê Thị Minh Th3, sinh năm 2000 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: MP 71, đường TCH07, phường T, Quận M, Thành phố H.

31/ Trẻ Đỗ Huy Kh, sinh năm 2009. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Ch. Cùng địa chỉ: MP71, đường TCH07, phường T, Quận M, Thành phố H (có mặt).

Người làm chứng: Ông Võ Quốc H4, sinh năm 1983. Địa chỉ: 551/61/5, Khu phố 5, đường L, phường H, Quận M, Thành phố H (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải bà Nguyễn Thị Ch là nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ch là chủ sở hữu và sử dụng nhà đất tại địa chỉ MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số CK 965460 ngày 15/08/2018, cập nhật biến động ngày 21/9/2018. Nhà đất có diện tích đất ở 335,6m^2, diện tích nhà 180,8m^2, diện tích sàn xây dựng 990,4m^2 thửa đất 930, tờ bản đồ số 4, phường T, Quận M, Thành phố H. Bà Ch có nhờ người môi giới là ông Võ Quốc H4 bán căn nhà này.

Ngày 10/9/2019, ông Võ Quốc H4 dẫn bà H đến gặp bà Ch xem nhà, thỏa thuận mua bán và thống nhất (chỉ thỏa thuận miệng): Bà Ch đồng ý bán căn nhà này cho bà H với giá 16.500.000.000 (mười sáu tỷ, năm trăm triệu) đồng, hẹn đến ngày 16/9/2019 hai bên gặp nhau tại Ngân hàng A – Chi nhánh quận B, bà H sẽ đặt cọc số tiền 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng để bà Ch làm thủ tục giải chấp, rút giấy chứng nhận và hai bên ký hợp đồng công chứng đặt cọc việc mua bán nhà.

Khoảng 09 giờ 00 phút ngày 16/9/2019, bà H, bà Ch cùng ông H4 đến Ngân hàng A – Chi nhánh quận B. Tại đây, bà H giới thiệu bà Ch gặp ông Bùi Quốc D, sinh năm 1989, Thường trú: 201 chung cư 354/15B L, Phường M, Quận M, Thành phố H. Ông D cho bà H vay số tiền 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng để bà H đặt cọc cho bà Ch. Theo yêu cầu của Ông D để đảm bảo tiền Ông D cho bà H vay, Ông D và bà H đề nghị với bà Ch mọi giao dịch tiếp theo bà Ch thực hiện cùng với Ông D. Bà Ch đồng ý ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng Công chứng với Ông D. Do đó, Ông D đã chuyển khoản số tiền 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng vào tài khoản của bà Ch để bà Ch làm thủ tục giải chấp. Khoảng 13 giờ 30 phút ngày 16/9/2019, sau khi nhận được giấy chứng nhận từ Ngân hàng, các bên cùng đến Văn phòng công chứng quận B để lập hợp đồng công chứng. Sau khi xem qua bản thảo "Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất", bà Ch chưa đồng ý ký vì bà H chưa trả hết tiền cho bà Ch. Ông D viết cam kết, nội dung là Ông D sẽ không được

quyền sang tên, mua bán, cầm cố căn nhà trên trong vòng 01 tháng (kể từ ngày 16/9/2019) nếu chưa trả hết tiền cho bà Ch. Vì vậy, bà Ch đã ký "Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất", theo đó đồng ý bán căn nhà trên cho Ông D với giá 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng (giá này theo yêu cầu của bên mua). Nhưng sau khi bà Ch ký công chứng Hợp đồng mua bán nhà với Ông D thì tự Ông D và bà H lại ký hợp đồng mua bán nhà với nhau mà không cho bà Ch biết khi bà H chưa trả hết tiền mua nhà cho bà Ch.

Sau đó cùng ngày 16/9/2019, tại nhà bà H số 1321 đường Lê Đức Thọ, Phường M, quận Gò Vấp, bà H giao thêm cho bà Ch số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Đồng thời, hai bên ký giấy tay "Hợp đồng mua bán nhà", giá mua bán là 16.500.000.000 (mười sáu tỷ, năm trăm triệu) đồng, bà H đã giao cho bà Ch số tiền 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng. Số tiền còn lại 7.500.000.000 (bảy tỷ, năm trăm triệu) đồng bà H sẽ giao đủ trong vòng 01 tháng, có ông Võ Quốc H4 ký tên người làm chứng.

Đến hạn thanh toán, bà Ch liên hệ thì bà H không trả tiền viện lý do bận công việc. Sau đó, vào các ngày 18/10/2019, 29/10/2019 và 05/11/2019, bà H đến nhà bà Ch trả lần lượt là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng và chuyển khoản qua Internet Banking số tiền là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng. Còn lại số tiền 7.100.000.000 (bảy tỷ một trăm triệu) đồng, bà H không thực hiện như thỏa thuận.

Bà Ch đòi lại số tiền còn thiếu thì Ông D nói bà Trần Thị Ánh H trả. Bà H lập Giấy bàn giao nhà ngày 10/01/2020, bàn giao căn nhà tại địa chỉ 872/14 đường Q, Phường T, quận G để bù trừ nghĩa vụ trả nợ cho bà Ch và trả bà Ch thêm 1.000.000.0000 (một tỷ) đồng tiền mặt. Nhưng khi tìm hiểu ra thì nhà này đã thế chấp cho tín dụng đen và 1.000.000.0000 (một tỷ) đồng tiền mặt bà H cũng không trả cho bà Ch. Bà H cũng không thực hiện việc bàn giao căn nhà tại quận Gò Vấp cho bà Ch.

Bà Ch nhận thấy rằng, giao dịch mua bán nhà giữa bà Ch và Ông D thực chất là giao dịch giả cách nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa Ông D và bà H. Hiện nay nhà đất tại thửa đất số 930, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H do bà Trần Thị Ánh H đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh L.

Nhà đất tranh chấp được cấp cho ông Nguyễn Gia M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH12652 ngày 15/8/2018 do Ủy ban nhân dân Quận M, cập nhật thay đổi pháp lý sang tên bà Nguyễn Thị Ch ngày 21/9/2018, là của bà Ch. Bà Ch không bán nhà cho ông Bùi Quốc D và bà Trần Yến Th. Do đó bà Thanh và Ông D không được quyền bán nhà đất của bà Ch cho bà Ánh Hường. Vì vậy, việc bà Trần Thị Ánh H mang thế chấp cho Ngân hàng N – Chi nhánh L là không đúng.

Yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Buộc bà Trần Thị Ánh H phải chịu trách nhiệm trả bà Ch số tiền mua nhà còn thiếu 7.100.000.000 (bảy tỷ một trăm triệu) đồng.

- Hủy hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 25715, ngày 17//9/2019 giữa bà Ch với ông Bùi Quốc D tại Văn phòng công chứng quận B, vì đây là hợp đồng giả cách. Sau khi bà H trả bà Ch đủ số tiền nêu trên thì bà Ch sẽ ký lại hợp đồng mua bán nhà với bà H.

- Hủy 02 phần cập nhật cho ông Bùi Quốc D ngày 20/9/2019 và bà Trần Thị Ánh H ngày 28/10/2019 trên giấy chứng nhận.

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 032894 ngày 25/10/2019 giữa ông Bùi Quốc D, bà Trần Yến Th với bà Trần Thị Ánh H do Phòng Công chứng số 4, Thành phố H lập.

- Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1603LCP202000069 ngày 20/01/2020 do Văn phòng Công chứng H (Văn phòng công chứng X cũ) lập.

Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị bà H phải trả tiền lãi suất ngân hàng trên số tiền mà bà H còn nợ khi mua nhà của nguyên đơn là 7.100.000.000 đồng, tính từ tháng 10 năm 2019 đến tháng 7 năm 2022 là 34 tháng, tiền lãi tính là 9%/năm (tức 0,75%/tháng) = 1.810.500.000 (một tỷ, tám trăm mười triệu, năm trăm ngàn) đồng.

2. Bị đơn.

2.1. Tại đơn yêu cầu phản tố, bị đơn bà Trần Thị Ánh H trình bày:

Ngày 25/10/2019, bà có mua tài sản là nhà và đất tại địa chỉ: MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H của ông Bùi Quốc D và bà Trần Yến Th theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 965460, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH12652 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 15/8/2019, cập nhật biến động đứng tên Bùi Quốc D. Việc mua bán bà đã thanh toán hết tiền cho Ông D và được công chứng theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 032894; Quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố H.

Để mua được tài sản trên bà đã phải vay Ngân hàng và tích cóp tiết kiệm trong nhiều năm, do tin tưởng Ông D cũng như sự năn nỉ của bà Nguyễn Thị Ch nên bà tạm thời cho bà Ch ở lại nhà, đồng thời giúp bà thu tiền thuê nhà trọ hàng tháng (nhà trọ gồm 70 phòng trọ và tiền thuê khoảng 175.000.000 (một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng/tháng). Sự việc này bà và bà Ch chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập văn bản. Tuy nhiên, từ khi bà mua tài sản trên của bà Ch thì khoảng tháng 10/2019 cho đến nay bà Ch vẫn không bàn giao lại tài sản và tiền thu được từ cho thuê nhà trọ cho bà.

Ngày 20/11/2020, bà Ch cùng các đối tượng giang hồ, xăm trổ khoảng 10 người kéo đến nhà bà tại 1321 Lê Đức Thọ, Phường M, quận Gò Vấp, Thành

phố H để uy hiếp, quậy phá, chửi bới và đe dọa bà, yêu cầu bà phải trả thêm 5.500.000.000 (năm tỷ, năm trăm triệu) đồng mới bàn giao tài sản nhà và đất mà bà đã mua từ Ông D. Sự việc trên bà đã báo Công an Phường M, quận Gò Vấp can thiệp và đã lập biên bản. Bà Ch cam kết không gây rối, quậy phá tại nơi bà ở và kinh doanh.

Tuy nhiên, sau đó vào các ngày từ 21/11/2020 đến 25/11/2020 liên tục ngày nào bà Ch cũng kéo thêm 01 đám giang hồ xăm trổ không rõ lai lịch đến nhà bà tại số 1321 Lê Đức Thọ để uy hiếp tinh thần và quậy phá. Nay bà Nguyễn Thị Ch khởi kiện bà, bà có ý kiến như sau:

Thứ nhất: Bà yêu cầu bà Nguyễn Thị Ch phải thanh toán số tiền mà đã ở trên tài sản thuộc sở hữu của bà và tiền cho thuê nhà trọ trung bình khoảng 175.000.000 (một trăm bảy mươi lăm triệu)/tháng kể từ tháng 11/2019 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ cộng với lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

Thứ hai: Yêu cầu bà Nguyễn Thị Ch và các cá nhân, tổ chức có liên quan hiện đang chiếm hữu, sử dụng tài sản không có căn cứ pháp luật buộc phải bàn giao lại nhà và đất tại địa chỉ: MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H cho bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Bà H vẫn giữ nguyên tất cả các yêu cầu trước đây. Riêng tiền bà Ch cho thuê nhà tại MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H thì bà H cũng không rõ bà Ch cho thuê được bao nhiêu phòng và số tiền cho thuê một tháng thực tế được bao nhiêu. Mà bà H chỉ thỏa thuận miệng với bà Ch và biết là căn nhà có 70 phòng cho thuê, thu nhập mỗi tháng được khoảng 175.000.000 (một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, bà H vẫn yêu cầu bà Ch phải trả lại cho bà H số tiền mà bà Ch cho thuê phòng nêu trên. Do thời gian vừa rồi bị dịch covid nhiều nên bà H rút lại một phần yêu cầu về số tiền. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà Ch phải trả cho bà H số tiền thuê là 115.000.000 (một trăm mười lăm triệu) đồng/tháng. Tính từ tháng 10/2019 đến tháng 7/2022 là 34 tháng. Tổng cộng là 3.910.000.000 (ba tỷ, chín trăm mười triệu) đồng.

2.2. Ông Bùi Quốc D (đồng bị đơn) vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và không có bản tự khai nộp cho tòa.

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

3.1. Ngân hàng N (có đại diện là ông Phạm Văn C) trình bày:

Bà Trần Thị Ánh H có quan hệ tín dụng với Ngân hàng N – Chi nhánh L từ tháng 01/2020, cụ thể như sau:

* Hợp đồng tín dụng số 1603LAV202000081 ngày 20/01/2020:

Ngày 20/01/2020 đại diện Ngân hàng là ông Nguyễn Thiện Thuật (chức vụ: Giám đốc) và bà Trần Thị Ánh H có ký hợp đồng tín dụng số 1603LAV202000081 với tổng số tiền vay là 13.000.000.000 (mười ba tỷ) đồng. Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán bù đắp tiền mua nhà đất để cho thuê. Thời hạn hiệu lực của Hợp đồng tín dụng là 12 tháng, dư nợ hiện tại là

13.000.000.000 (mười ba tỷ) đồng. Lãi suất cho vay là: 10.5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả là 10%/năm.

* Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H do bà Trần Thị Ánh H là chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận số phát hành CK965460, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH12652 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 15/8/2018, đã cập nhật sang tên bà Trần Thị Ánh H ngày 28/10/2019. Hai bên lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1603LCP202000069 ngày 20/01/2020, số công chứng 002156, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng H, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M, chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 21/01/2020.

Nay bà Nguyễn Thị Ch tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, yêu cầu hủy phần cập nhật trong giấy chứng nhận đối với bà Trần Thị Ánh H và ông Bùi Quốc D. Như Ngân hàng đã trình bày tại Bản trình bày ý kiến ngày 20/8/2020 và tại Bản tự khai ngày 21/9/2020, thì Ngân hàng không đồng ý đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất lập ngày 17/9/2019 tại Văn phòng Công chứng B số 09, quyển số 09 và cũng không đồng ý với yêu cầu hủy phần cập nhật trong giấy chứng nhận đối với bà Trần Thị Ánh H, bởi lẽ:

Thứ nhất: Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng nói trên sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới khoản vay có bảo đảm là tài sản đang tranh chấp nói trên. Do đó Ngân hàng không đồng ý vì khi bà H thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay của bà thì bà là chủ sở hữu hợp pháp thông qua hợp đồng chuyển nhượng được lập theo đúng quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng chứng thực phù hợp cả về nội dung và hình thức quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015, điểm a, Khoản 3, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời, khi nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Quốc D thì bà H đã thực hiện các thủ tục cập nhật biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M và được Chi nhánh cập nhật biến động theo quy định. Mặt khác, tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì người sử dụng đất có đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Như vậy kể từ thời điểm tên bà Trần Thị Ánh H được cập nhật biến động thì bà trở thành chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất nói trên.

Việc bà Nguyễn Thị Ch cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp đồng giả cách là không có cơ sở vì trên thực tế các bên đều hướng đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng đồng ý chuyển nhượng, bên bán đồng ý bán và các bên đã thanh toán và hoàn tất thủ tục pháp lý theo quy định.

Thứ hai: Bà Ch yêu cầu Tòa án hủy phần cập nhật biến động đất đai trên Giấy chứng nhận số CH12652 ngày 15/8/2018. Ngân hàng không đồng ý vì đây là một phần chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể là của bà Trần

Thị Ánh H. Phần cập nhật biến động trên giấy chứng nhận là một trong những cơ sở để Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký bảo đảm số 022166.TC03 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M theo đúng quy định. Ngoài ra, bà Ch yêu cầu Tòa án giải quyết phần hủy cập nhật nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà Ch về việc hủy Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và hủy phần cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Thứ 3: Tại phiên hòa giải Ngân hàng biết được bà Ch có yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng và bà H. Hợp đồng này được công chứng đúng quy định của pháp luật và đã đăng ký giao dịch bảo đảm, do đó yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở. Ngoài ra, Hợp đồng thế chấp lập ngày 20/01/2020 là để đảm bảo cho khoản vay ghi nợ gốc là 13.000.000.000 (mười ba tỷ) đồng giữa Ngân hàng và bà Trần Thị Ánh H, hiện tại bà H đã vi phạm nghĩa vụ và Ngân hàng đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận M0 yêu cầu bà H phải thanh toán cả nợ gốc và lãi, trường hợp không thanh toán được thì phải phát mãi tài sản này để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Do đó đối với tất cả các yêu cầu của nguyên đơn thì Ngân hàng không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật. Đối với các yêu cầu khác Ngân hàng không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết đúng quy định pháp luật. Ngân hàng có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà Trần Thị Ánh H và ông Bùi Quốc D.

- Công nhận thủ tục cập nhật biến động tên bà Trần Thị Ánh H trên giấy chứng nhận số CH12652 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 15/8/2018, là đúng quy định của pháp luật.

3.2. Phòng Công chứng số 4, Thành phố H trình bày tại Công văn số 126/CC4 ngày 20/4/2021 như sau:

Việc chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 032894 ngày 25/10/2019 đã được Công chứng viên Phòng Công chứng số 4 thực hiện đúng theo thủ tục quy định tại Quyết định số 2700/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành, được sửa đổi, bổ sung, thay thế và bị bãi bỏ thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Tư pháp.

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 giao dịch theo quy định của pháp luật. Đồng thời mục đích và nội dung của các hợp đồng nêu trên không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 5 Luật Công chứng năm 2014 thì hợp đồng nêu trên có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan, trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình thì bên kia có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật trừ trường hợp các bên tham gia hợp đồng, giao dịch có thỏa thuận khác. Căn cứ

theo quy định nêu trên, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Phòng Công chứng số 4 có ý kiến như sau:

Theo quy định của pháp luật, Công chứng viên Phòng Công chứng số 4 và bà Trần Thị Ánh H không thể biết và không bắt buộc phải biết nội dung thỏa thuận giữa ông Bùi Quốc D với bà Nguyễn Thị Ch có liên quan đến việc ông Bùi Quốc D và bà Nguyễn Thị Ch giao kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2019 tại Văn phòng Công chứng B, Thành phố H đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Thửa đất số 930, Tờ bản đồ số 4, địa chỉ: MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H. Do đó, kể cả trong trường hợp Tòa án có căn cứ xác định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2019 được giao kết giữa Ông D và bà Ch tại Văn phòng Công chứng quận B, Thành phố H là giao dịch dân sự giả tạo nên vô hiệu thì Phòng Công chứng số 4 đề nghị Tòa án xem xét áp dụng quy định tại Khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 032894 ngày 25/10/2019 của Phòng Công chứng số 4, trong trường hợp Tòa án có căn cứ xác định bà H là người thứ ba ngay tình.

Trong trường hợp Tòa án căn cứ xác định, bà Trần Thị Ánh H biết về việc thỏa thuận khác giữa ông Bùi Quốc D với bà Nguyễn Thị Ch (nếu có) liên quan đến việc ông Bùi Quốc D và bà Nguyễn Thị Ch giao kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2019 tại Văn phòng Công chứng B, Thành phố H đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Thửa số 930, Tờ bản đồ số 4, địa chỉ: MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H thì đối với yêu cầu khởi kiện cảu bà Ch về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 032894 ngày 25/10/2019 của Phòng Công chứng số 4 không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo đúng quy định của pháp luật.

3.3. Văn phòng Công chứng H trình bày tại Công văn số 86/CCHXN ngày 24/4/2021 như sau:

Về Hồ sơ để thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 002156 ngày 20/01/2020 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 930, Tờ bản đồ số 4, địa chỉ: MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H như sau:

Phiếu yêu cầu công chứng do bà Trần Thị Ánh H yêu cầu; Căn cước công dân và hộ khẩu của bà Trần Thị Ánh H; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 396/UBND-XNTTHN ngày 25/11/2019 của Ủy ban nhân dân Phường M, quận Gò Vấp, Thành phố H cấp cho bà Trần Thị Ánh H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH12652 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố H cấp ngày 15/8/2018, đăng ký thay đổi ngày 28/10/2019; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 28/10/2019; Thông báo giải chấp số 14/TB-SCB-TĐ.20.00 do

Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Chi nhánh Tân Định cấp ngày 20/01/2020 về việc giải chấp tài sản đối với tài sản nêu trên; Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 20/01/2020 của Ngân hàng N – Chi nhánh L; Tờ tra cứu tài sản không có thông tin ngăn chặn. Về nội dung của Hợp đồng: được thể hiện cụ thể trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1603LCP202000069 ngày 20/01/2020.

Ý kiến của Công chứng viên: Về chủ thể tham gia: Bên thế chấp là bà Trần Thị Ánh H và bên nhận thế chấp là Ngân hàng N – Chi nhánh L.

Theo quy định: Điều 16, 17, 19, Khoản 1 Điều 117, Điều 318, 319 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 47; Khoản 1 Điều 48 Luật Công chứng năm 2014. Điểm d Khoản 1 Điều 10, Điều 117, Khoản 1, Khoản 2 Điều 119 Luật nhà ở năm 2014 và Khoản 1 Điều 167, Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và quy định pháp luật có liên quan.

Thể hiện các bên trong hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đáp ứng đầy đủ điều kiện về chủ thể khi tham gia giao dịch dân sự và tự nguyện tham gia ký kết hợp đồng.

Tài sản giao dịch: Tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 930, Tờ bản đồ số 4, địa chỉ: MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H có các giấy tờ như bản chính Giấy chứng nhận, Thông báo nộp lệ phí trước bạ. Căn cứ vào Khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014 và Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2014 và quy định pháp luật có liên quan. Căn cứ tài sản không bị ngăn chặn theo Trang thông tin ngăn chặn của Sở Tư pháp Thành phố H. Thể hiện tài sản đáp ứng đủ điều kiện để tham gia giao dịch dân sự. Nội dung thỏa thuận đúng trình tự thủ tục và công chứng đúng quy định: Điều 41, Điều 42, 43, 44, 48 Luật Công chứng năm 2014 và pháp luật có liên quan.

Từ những căn cứ đã nêu, thì Văn phòng Công chứng H, khẳng định Hợp đồng số 002156 ngày 20/01/2020 đã được Công chứng viên chứng nhận theo đúng trình tự pháp luật. Đề nghị Tòa án căn cứ thêm Khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015; và Thông báo số 64/TANDTC-PC của TAND Tối cao ngày 03/4/2019 về việc Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính: "Trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật. Vậy giao dịch thế chấp đó có bị vô hiệu không?"... Cho nên trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu". Vì vậy, Văn phòng công chứng H không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp vô hiệu.

3.4. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H (ông Phan Phước Ng đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng nhà, đất: Vị trí thửa đất 930, Tờ bản đồ số 4 (tài liệu 2004-2005), phường T, Quận M: Nhà – đất đã được Ủy ban nhân dân Quận M ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH12652 ngày 15/8/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị Ch (được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M đăng ký thay đổi chủ sử dụng theo hồ sơ số 012146.CN.003 ngày 21/9/2018) được công nhận diện tích đất là 335,6m^2, diện tích xây dựng 180m^2, diện tích sàn xây dựng 990,4m^2, mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị.

Ngày 17/9/2019, bà Nguyễn Thị Ch chuyển nhượng cho ông Bùi Quốc D, theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất số 25715, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng B chứng nhận.

Ngày 20/9/2019, Chi nhánh Quận M xác nhận đăng ký thay đổi chủ sử dụng đứng tên ông Bùi Quốc D, theo hồ sơ số 012146.CN.009 trên trang 04 giấy chứng nhận số CH125652 ngày 15/8/2018.

Ngày 25/10/2019, ông Bùi Quốc D cùng vợ là bà Trần Yến Th chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ánh H, theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 032894, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng Công chứng số 4 chứng nhận.

Ngày 28/10/2019 Chi nhánh Quận M xác nhận đăng ký thay đổi chủ sử dụng đứng tên bà Trần Thị Ánh H theo hồ sơ số 012146.CN.010 trên trang 04 giấy chứng nhận số CH12652 ngày 15/8/2018.

Về biến động liên quan giấy chứng nhận số CH12652 ngày 15/8/2018: Hiện tìm thấy biến động cuối cùng, theo hồ sơ 012146.TC.012 ngày 21/01/2020 về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Về nội dung yêu cầu của người khởi kiện đề nghị hủy xác nhận đăng ký biến động trên giấy chứng nhận: Căn cứ Điều 95, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 5/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 17, 18 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Căn cứ Khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

Căn cứ quy định nêu trên, Chi nhánh Quận M thực hiện việc đăng ký biến động trên giấy chứng nhận số CH12652 ngày 15/8/2018, theo hồ sơ só 012146.CN.009 ngày 20/9/2019 (đăng ký thay đổi chủ sử dụng đứng tên ông Bùi Quốc D) và hồ sơ số 012146.CN.010 ngày 28/10/2019 (đăng ký thay đổi chủ sử dụng đứng tên bà Trần Thị Ánh H) là đúng quy định của pháp luật. Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H không có ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện.

3.5. Văn phòng Công chứng B (có bà Trương Lý T đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu công chứng, Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất do Văn phòng Công chứng B, Thành phố H chứng nhận số 25715 ngày 17/9/2019, Văn phòng Công chứng B nhận nhà đất tại địa chỉ MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H do bà Nguyễn Thị Ch là chủ sở hữu hợp pháp, hồ sơ pháp lý và giấy tờ liên quan của các bên đương sự đầy đủ, hợp pháp, yêu cầu công chứng của đương sự không trái pháp luật, đạo đức xã hội.

Công chứng viên đã thu thập hồ sơ đầy đủ theo quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng năm 2014; Công chứng viên cũng đã hướng dẫn cho người yêu cầu công chứng tuân thủ các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc bán, chuyển nhượng nhà, đất, đã giải thích cho các bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của các bên khi tham gia hợp đồng giao dịch. Các bên yêu cầu công chứng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật.

Các bên yêu cầu công chứng đã tự đọc bản dự thảo hợp đồng, hiểu rõ Hợp đồng, đã xác nhận ‘đã đọc và đồng ý’’ và tự nguyện ký kết.

Khi chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất nêu trên, công chứng viên đã thực hiện đúng và đầy đủ các trình tự, thủ tục theo luật định, xác định các bên tham gia giao dịch đúng người, đủ năng lực hành vi dân sự, đối tượng của hợp đồng là có thật, thuộc chủ quyền hợp pháp của bên bán, chuyển nhượng và được phép giao dịch. Văn phòng Công chứng B đã làm theo yêu cầu hợp pháp của các bên đương sự và tuân theo đúng quy định pháp luật, đã hoàn thành trách nhiệm của mình, đã giải thích ý nghĩa và hậu quả của việc chứng nhận hợp đồng này, các bên cũng đã đọc lại đồng ý ký kết. Việc tranh chấp của các bên đương sự đề nghị do các bên tự giải quyết theo quy định của pháp luật cũng như tuân theo phán quyết của Tòa án.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M trình bày tại Công văn số 6625/CNQ12-ĐK ngày 07/6/2021 như sau: Về yêu cầu của nguyên đơn, cũng như trình bày của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H, Văn phòng đăng ký đất đai Quận M căn cứ pháp lý để giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai về cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng:

Căn cứ Điều 95, 188 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều luật của Luật đất đai năm 2013. Căn cứ Điều 17, 18 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Căn cứ Điều 15, 39, 43, 47 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm. Khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của

Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai, quy định về việc từ chối hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Căn cứ quy định nêu trên, Chi nhánh Quận M thực hiện việc đăng ký biến động đất đai về cập nhật thay đổi tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận số CH12652 ngày 15/8/2018, theo hồ sơ số 012146.CN.009 ngày 20/9/2019, hồ sơ số 012146.TC.012 ngày 21/01/2020, là đúng quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án ban hành Bản án, quyết định hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì Chi nhánh Quận M sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật. Do đó, Chi nhánh Quận M không có ý kiến đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ch, đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi xét xử và làm việc của Tòa án nhân dân Quận M.

3.6. Các ông bà là người thuê trọ tại nhà MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H bao gồm: Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Thanh S, Ngô Hữu T1, Bảnh Thái D1, Nguyễn Tấn H, Nguyễn Đình Ch, Vũ Mỹ H1, Lê Trung H1, Trần Sinh Th1, Nguyễn Hữu T, Nguyễn Thị Minh Ng, Nguyễn Thị Minh Th1, Biều Xuân Tr, Ngô Đoàn Công H2, Trương Minh Ch1, Ngô Thị Mỹ Ng2, Châu Trần Đăng D3, Phạm Thị Bích Tr1, Trần Thị Cẩm Nh, Nguyễn Hải N, Lê Minh Nh, Nguyễn Thị Nhật U, Phạm Quốc Ng1, Lê Thị Minh Th3 trình bày:

Các ông bà là những người đang ở thuê trong căn nhà số MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H do bà Nguyễn Thị Ch quản lý và là chủ nhà cho thuê. Bà Ch là người hàng tháng lấy tiền cho thuê phòng của các ông bà. Trong vụ kiện này các ông bà không bị ảnh hưởng quyền lợi nên không có ý kiến gì.

4. Người làm chứng là ông Võ Quốc H4 trình bày:

Thông qua những người môi giới nhà đất, ông biết bà Nguyễn Thị Ch. Sau đó cũng thông qua những người này thì ông biết bà Trần Thị Ánh H có nhu cầu bán nhà nên ông giới thiệu bà H qua gặp bà Ch để mua nhà. Vào ngày 10/9/2019 bà Ch và bà H thỏa thuận mua căn nhà MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H với giá là 16.500.000.000 (mười sáu tỷ, năm trăm triệu) đồng. Đến ngày 16/9/2019 ông có chứng kiến và ký người làm chứng vào tờ Hợp đồng mua bán nhà (viết tay) giữa bà H và bà Ch. Bà H đã đưa cho bà Ch tổng số tiền là 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng. Trong đó bà H đưa cho bà Ch 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng tại Văn phòng Công chứng B và bà H đưa cho bà Ch số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tại nhà của bà H địa chỉ: 1321 Lê Đức Thọ, Phường M, quận Gò Vấp, Thành phố H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 347/2022/DS-ST ngày 15/8/2022, Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố H đã tuyên xử:

Xác định có việc mua bán căn nhà MP71 đường TCH 07, phường T, Quận M, Thành phố H giữa bà Nguyễn Thị Ch và bà Trần Thị Ánh H, giá trị mua bán căn nhà là 16.500.000.000 (mười sáu tỷ, năm trăm triệu) đồng.

Xác định bà Trần Thị Ánh H đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ch số tiền mua nhà là 9.400.000.000 (chín tỷ, bốn trăm triệu) đồng.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể về việc:

Buộc bà Trần Thị Ánh H phải tiếp tục thanh toán số tiền mua căn nhà MP71 đường TCH 07, phường T, Quận M, Thành phố H cho bà Nguyễn Thị Ch là 7.100.000.000 (bảy tỷ, một trăm triệu) đồng. Và tiền lãi suất bà H phải thanh toán số tiền lãi tính từ khi hai bên thỏa thuận mua bán nhà là tháng 10/2019 tạm tính đến tháng 7/2022 là 34 tháng x 9%/năm = 1.810.500.000 (một tỷ, tám trăm mười triệu, năm trăm ngàn) đồng.

Tổng số tiền cả gốc và lãi bà Trần Thị Ánh H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ch là 8.910.500.000 (tám tỷ, chín trăm mười triệu, năm trăm ngàn) đồng. Trả ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất số 25715 ngày 17/9/2019 giữa bà Ch với ông Bùi Quốc D do Văn phòng Công chứng quận B lập.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 032894 ngày 25/10/2019 giữa ông Bùi Quốc D, bà Trần Yến Th và bà Trần Thị Ánh H do Phòng công chứng số 4, Thành phố H lập.

4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy phần cập nhật trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK965460 ngày 15/8/2018 đối với phần cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ánh H ngày 28/10/2019.

5. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy phần cập nhật trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK965460 ngày 15/8/2018 đối với phần cập nhật chuyển nhượng cho cho ông Bùi Quốc D ngày 20/9/2019.

6. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 1603LCP202000069 ngày 20/01/2020 do Văn phòng Công chứng H (Văn phòng công chứng X cũ) lập.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Ánh H về việc: Yêu cầu bà Ch phải thanh toán số tiền do bà đã ở trên tài sản thuộc sở hữu của bà và tiền thuê nhà trọ trung bình 115.000.000 (một trăm mười lăm triệu) đồng/tháng kể từ tháng 10/2019 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ cộng với lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật là 3.910.000.000 (ba tỷ, chín trăm mười triệu) đồng.

8. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà H và Ông D.

- Công nhận thủ tục cập nhật biến động tên bà H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số CH12652 do UBND Quận M cấp ngày 15/8/2018 là phù hợp với quy định.

Buộc bà Trần Thị Ánh H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc còn nợ và lãi tạm tính tới ngày 15/8/2022 là:

Nợ gốc: 12.999.000.000 (mười hai tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu) đồng.

Lãi trong hạn: 551.484.932 (năm trăm năm mươi mốt triệu, bốn trăm tám mươi bốn ngàn, chín trăm ba mươi hai) đồng.

Lãi quá hạn: 2.839.846.746 (hai tỷ, tám trăm ba mươi chín triệu, tám trăm bốn mươi sáu ngàn, bảy trăm bốn mươi sáu) đồng.

Chậm trả: 95.703.653 (chín mươi lăm triệu, bảy trăm lẻ ba ngàn, sáu trăm năm mươi ba) đồng.

Tổng cộng: 16.486.035.331 (mười sáu tỷ, bốn trăm tám mươi sáu triệu, không trăm ba mươi lăm ngàn, ba trăm ba mươi mốt) đồng.

Ngoài ra, bà H còn phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền lãi phát sinh tính từ ngày 16/8/2022 cho đến khi bà H thanh toán hết nợ cho Ngân hàng trên số tiền nợ gốc mà bà H đã vay của Ngân hàng theo như hợp đồng tín dụng mà hai bên đã thỏa thuận.

Trong trường hợp đến ngày án có hiệu lực thi hành mà bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H 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 CH12652 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 15/8/2018, đã cập nhật sang tên bà Trần Thị Ánh H vào ngày 28/10/2019.

9. Ưu tiên thanh toán số tiền nợ mua nhà của bà Trần Thị Ánh H còn phải trả cho bà Nguyễn Thị Ch tổng tiền nợ gốc là 7.100.000.000 (bảy tỷ, một trăm triệu) đồng và tiền nợ lãi tạm tính đến tháng 7/2022 là 1.810.500.000 đồng.

Tổng số tiền cả gốc và lãi bà Trần Thị Ánh H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ch là 8.910.500.000 (tám tỷ, chín trăm mười triệu, năm trăm ngàn) đồng.

Đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền khi phát mãi căn nhà số MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H sẽ chi số tiền 8.910.500.000 (tám tỷ, chín trăm mười triệu, năm trăm ngàn) đồng cho bà Ch trước, sau đó còn bao nhiêu tiếp tục phát mãi thanh toán khoản tiền nợ vay của bà H cho Ngân hàng N. Trường hợp số tiền phát mãi căn nhà không đủ để thanh toán khoản vay của bà H cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ

quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của bà Trần Thị Ánh H để thu hồi nợ gốc và lãi của mình.

Trường hợp nếu đến ngày án có hiệu lực thi hành khi Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án mà bà H đã thanh toán hết số tiền nợ gốc, lãi, lãi phát sinh tiếp tục đến ngày thanh toán thì Ngân hàng phải giao toàn bộ bản chính các giấy tờ đang còn giữ của bà Trần Thị Ánh H cho Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền để Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành khoản nợ của bà H đối với bà Ch tại mục [3.4] nêu trên.

Việc giao nhận tiền của các đương sự do các bên tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà H chưa giao trả hết số tiền theo nghĩa vụ của mình nêu trên, thì bà H còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

- Ngày 25/8/2022, Ngân hàng N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, trong trường hợp bà H không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản tiền cho Ngân hàng, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Sau khi phát mãi, Ngân hàng được quyền ưu tiên thanh toán trước đối với nghĩa vụ có bảo đảm bằng tài sản của bà H theo quy định tại Điều 297, Điều 308 Bộ luật Dân sự. Trường hợp tài sản không đủ thanh toán thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi các tài sản khác thuộc quyền sở hữu của bà H để thu hồi nợ.

- Ngày 29/8/2022, bà Trần Thị Ánh H (đồng bị đơn) nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết các nội dung sau:

+ Bà không đồng ý trả thêm tiền mua nhà cho bà Nguyễn Thị Ch, vì bà đã trả đủ tiền mua nhà cho ông Bùi Quốc D;

+ Bà chỉ tiếp tục trả tiền vay cho Ngân hàng khi đã có quyết định cuối cùng của Tòa án về việc giao trả nhà lại cho bà.

- Ngày 29/8/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố H có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 05/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị một phần bản án phúc thẩm, với nội dung: Bản án sơ thẩm giành quyền ưu tiên thanh toán cho số nợ mua nhà mà bị đơn còn phải trả cho bà Nguyễn Thị Ch và đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền khi phát mãi sẽ chi số tiền 8.910.500.000 đồng cho bà Ch trước, sau đó thanh toán nợ vay của bà H tại Ngân hàng là không phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 47 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Điều 12 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc Hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng quy định về Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo phân tích nói trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu độc lập và sửa đổi một phần yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H giữ nguyên kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố H.

** Bị đơn bà Trần Thị Ánh H (có ông Triệu Anh T đại diện) trình bày*: Bị đơn mua nhà của ông Bùi Quốc D với giá 16,5 tỷ đồng, đã giao 12 tỷ đồng bằng tiền mặt khi ký hợp đồng công chứng, nhưng không lập biên bản giao nhận tiền. Bà H vẫn chưa nhận được nhà do bà Nguyễn Thị Ch năn nỉ cho bà Ch ở lại một thời gian, vì bà Ch chưa có chỗ ở. Bà H có đăng ký kinh doanh nhà trọ tại đây và nhờ bà Ch thu giùm tiền cho thuê trọ, nhưng hai bên không lập văn bản. Bà H có ký vào Giấy bàn giao nhà ngày 10/01/2020 do thời điểm đó bà Nguyễn Thị Ch nợ xã hội đen nên nhờ bà H ký để trình cho họ biết là bà Ch còn tiền trả. Bà H nghĩ nhà đã đứng tên bà H, việc ký giấy tay bàn giao nhà không có giá trị, nên mới ký để giúp bà Ch. Bà Trần Thị Ánh H muốn được đối chất với ông Bùi Quốc D để làm rõ nội dung vụ án. Nay bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết các nội dung sau đây:

- Bà Trần Thị Ánh H không đồng ý trả thêm tiền mua nhà cho bà Nguyễn Thị Ch, vì bà H đã trả đủ tiền mua nhà cho ông Bùi Quốc D;

- Bà Trần Thị Ánh H chỉ tiếp tục trả tiền vay cho Ngân hàng N khi đã có quyết định cuối cùng của Tòa án về việc giao trả nhà lại cho bà H.

** Ngân hàng N (có ông Phạm Thành Công đại diện theo ủy quyền) trình bày*: Ngân hàng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét: Trong trường hợp bà Trần Thị Ánh H không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản tiền cho Ngân hàng, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Sau khi phát mãi, Ngân hàng được quyền ưu tiên thanh toán trước đối với nghĩa vụ có bảo đảm bằng tài sản của bà H theo quy định tại Điều 297, Điều 308 Bộ luật Dân sự. Trường hợp tài sản thế chấp không đủ thanh toán, thì bà H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho đến khi trả hết nợ.

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch trình bày*: Bà ủy quyền cho ông Nguyễn Gia M đại diện, ông Minh đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng hôm nay ông Minh có công việc đột xuất nên không thể đến phiên tòa. Bà sẽ trực tiếp tham gia tố tụng tại phiên tòa và đồng ý với việc xét xử vắng mặt ông Nguyễn Gia M. Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật, nên bà đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Ánh H và Ngân hàng, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Ông Nguyễn Gia M (đại diện nguyên đơn) có mặt tại phiên tòa ngày 23/02/2023 và trình bày*: Ông đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án, nhưng do có công việc đột xuất nên vắng mặt trong phiên tòa ngày 10/02/2023. Ngân hàng đã thực hiện không đúng thủ tục thẩm định giá tài sản trước khi nhận

thế chấp, thẩm định mà không biết nhà này có cột kèo chung và tường mượn của nhà bên cạnh. Vì vậy, tôi yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Ánh H và Ngân hàng N, Quyết định kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận M thực hiện trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Xét, Hợp đồng thế chấp giữa bà Trần Thị Ánh H và Ngân hàng là tự nguyện, có công chứng, có đăng ký thế chấp. Theo tài liệu Ngân hàng cung cấp, thì tại thời điểm nhận thế chấp, bà H có đăng ký kinh doanh nhà trọ và có xác nhận của Công an. Ngân hàng đã thực hiện thẩm định giá tài sản và thực hiện đúng các thủ tục thế chấp. Việc nhận thế chấp tài sản là đúng quy định nên cần được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, nếu bà H không trả hoặc trả không đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Căn cứ Khoản 3 Điều 47 Luật Thi hành án dân sự và Điều 12 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc Hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng, thì sau khi phát mãi tài sản, trừ chi phí liên quan thì ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng trước. Việc cấp sơ thẩm ưu tiên thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ch trước, sau đó đến Ngân hàng là không đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của Ngân hàng có cùng nội dung với kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận M, nên có cơ sở chấp nhận.

Xét kháng cáo của bà Trần Thị Ánh H, thấy rằng: Nhà đất tranh chấp trước đây thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Ch. Ngày 10/9/2019, bà Ch và bà Trần Thị Ánh H có thỏa thuận mua bán nhà với giá 16,5 tỷ đồng. Bà H không thừa nhận có mua nhà của bà Ch, mà cho rằng bà mua nhà của ông Bùi Quốc D và đã trả tiền cho Ông D, nhưng bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Theo lời khai của Ông D, thì Ông D chỉ cho bà H vay tiền để trả tiền mua nhà của bà Ch, Ông D đứng tên trên hợp đồng công chứng mua nhà của bà Ch là nhằm bảo đảm cho số tiền Ông D cho bà H vay. Lời khai của Ông D phù hợp với lời khai của bà Nguyễn Thị Ch và người làm chứng là ông Võ Quốc H4 cùng các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án. Về hợp đồng mua bán (giấy tay) ngày 16/9/2019 có nội dung phù hợp với lời khai của các đương sự và của người làm chứng. Biên bản bàn giao nhà ngày 20/01/2020 giữa bà Ch và bà H cũng thể hiện bà H mua nhà của bà Ch, việc hoán đổi nhà tại quận Gò Vấp và bà H còn phải giao thêm 1.000.000.000 đồng cho bà Ch. Vì vậy, có cơ sở xác định người mua nhà của bà Ch là bà H, số tiền mua bán nhà là 16,5 tỷ đồng; Bà Ch thừa nhận đã nhận 9,4 tỷ đồng, nên bà Ch kiện yêu cầu bà H trả 7,1 tỷ đồng còn thiếu và tiền lãi là có căn cứ. Kháng cáo của bà H không có căn cứ nên đề nghị không chấp nhận.

Từ các phân tích trên, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận M và kháng cáo của Ngân hàng, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Ánh H. Sửa bản

án dân sự sơ thẩm theo hướng, sau khi phát mãi tài sản thế chấp sẽ ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng trước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Thời hạn kháng cáo.

Ngày 15/8/2022, Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố H tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 347/2022/DS-ST. Ngày 25/8/2022, Ngân hàng N (sau đây viết tắt là Ngân hàng) kháng cáo; Ngày 29/8/2022 bà Trần Thị Ánh H kháng cáo và Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố H ban hành quyết định kháng nghị. Kháng cáo của đương sự và kháng nghị của Viện Kiểm sát thực hiện trong thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[1.2] Sự có mặt, vắng mặt của các đương sự và người đại diện đương sự.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch ủy quyền cho ông Nguyễn Gia M đại diện, bị đơn bà Trần Thị Ánh H ủy quyền cho bà Trần Thị Bích N và ông Triệu Anh T đại diện, Ngân hàng ủy quyền cho ông Phạm Văn C đại diện, Văn phòng Công chứng B ủy quyền cho bà Trương Lý T đại diện, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H ủy quyền cho ông Phan Phước Ng đại diện, các văn bản ủy quyền hợp lệ.

Bà Nguyễn Thị Ch (nguyên đơn), ông Triệu Anh T (đại diện bị đơn), ông Phạm Văn C (đại diện Ngân hàng) và Luật sư Trịnh Công M1 có mặt tại phiên tòa. Bà Trương Lý T (đại diện Văn phòng Công chứng B), ông Nguyễn Mạnh Cường (đại diện Phòng Công chứng số 4 Thành phố H), ông Phan Phước Ng (đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố) có đơn xin vắng mặt. Ông Nguyễn Gia M (đại diện nguyên đơn) vắng mặt tại phiên tòa ngày 10/02/2023 nhưng có mặt ngày 23/02/2023, bà Trần Thị Bích N (đại diện bị đơn), ông Bùi Quốc D (đồng bị đơn) vắng mặt tại phiên tòa ngày 10/02/2023 nhưng có đơn xin vắng mặt đề ngày 22/02/2023 nộp cho Tòa án; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về tư cách tham gia tố tụng của đương sự.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận M, Thành phố H, là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố; có con dấu riêng nhưng là đơn vị hạch toán phụ thuộc, thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố, nên không có tư cách pháp nhân. Cấp sơ thẩm đưa Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận M, Thành phố H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là không đúng quy định.

[1.4] Tài liệu, chứng cứ do các đương sự và người làm chứng nộp bổ sung tại cấp phúc thẩm:

- Nguyên đơn nộp bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 996999 (số vào sổ CS 10169) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 24/02/2017; Bản phô tô Giấy phép xây dựng số 1513/GPXD-UBND do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 25/3/2016 và bản vẽ xin phép xây dựng nhà ở đính kèm.

- Bị đơn bà Trần Thị Ánh H (có ông Triệu Anh T đại diện) nộp bản chính Giấy ủy quyền lập ngày 12/10/2022 tại Phòng Công chứng N, Thành phố H (số 20943, quyển số 10);

- Bị đơn ông Bùi Quốc D nộp đơn xin vắng mặt đề ngày 22/02/2023, có xác nhận chữ ký của Văn phòng Công chứng Trần Minh Thiện, tỉnh Bình Định ngày 22/02/2023, số 0164, quyển số 01.

- Ngân hàng nộp: Bản chính Giấy ủy quyền số 1522 ngày 04/11/2022, hình ảnh in màu chụp nhà đất nhận thế chấp; bản sao Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm lập ngày 20/01/2020, Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 21/01/2020, Giấy mượn tiền ngày 10/10/2019 giữa bà Trần Thị Ánh H với ông Trần Tiến Thành và ủy nhiệm chi ngày 21/01/2020.

- Phòng Công chứng số 4, Thành phố H nộp đơn xin vắng mặt số 545/CC4 ngày 16/12/2022. Ông Phan Phước Ng (đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H) nộp đơn xin vắng mặt đề ngày 15/12/2022 (Tòa án nhận ngày 23/12/2022). Bà Trương Lý T (đại diện Văn phòng Công chứng B) nộp đơn đề nghị vắng mặt đề ngày 30/01/2023;

- Người làm chứng là ông Võ Quốc H4 nộp đơn xin vắng mặt đề ngày 11/01/2023.

Hội đồng xét xử đã công bố các tài liệu, chứng cứ nói trên tại phiên tòa.

[2] Về nội dung.

[2.1] Nguồn gốc tài sản và việc ký kết hợp đồng giữa các bên đương sự.

Nhà đất số MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở số CK 965460 ngày 15/08/2018, cập nhật biến động ngày 21/9/2018, trước đây thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Ch. Nhà đất có diện tích đất ở 335,6m^2, diện tích nhà 180,8m^2, diện tích sàn xây dựng 990,4m^2, thuộc thửa đất số 930, tờ bản đồ số 4, phường T, Quận M, Thành phố H.

Ngày 17/9/2019, tại Văn phòng Công chứng B bà Nguyễn Thị Ch ký "Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất" số 25715 để bán nhà đất nói trên cho ông Bùi Quốc D, giá bán ghi trong hợp đồng là 1.500.000.000 đồng. Ngày 20/9/2019, ông Bùi Quốc D được cập nhật tên trên giấy chứng nhận.

Ngày 25/10/2019, tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố H ông Bùi Quốc D và bà Trần Yến Th ký "Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số 032894, để bán nhà đất trên cho bà Trần Thị Ánh H với

giá 1.600.000.000 đồng. Ngày 28/10/2019, bà Trần Thị Ánh H được cập nhật tên trên giấy chứng nhận.

Ngày 20/01/2020, tại Văn phòng công chứng H, bà Trần Thị Ánh H ký "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" (số công chứng 002156, Quyển số 01) thế chấp nhà đất số MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H cho Ngân hàng N – Chi nhánh L để bảo đảm cho khoản vay 13.000.000.000 đồng của bà H tại ngân hàng này theo Hợp đồng tín dụng số: 1603-LAV-2020 00081 ngày 20/01/2020.

[3] Kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố H.

[3.1] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Ánh H (bị đơn), Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1.1] Đối với kháng cáo về việc không đồng ý trả tiền mua nhà cho bà Nguyễn Thị Ch, vì đã trả đủ tiền mua nhà cho ông Bùi Quốc D.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H cho rằng bà mua căn nhà MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H của ông Bùi Quốc D, không mua nhà của bà Nguyễn Thị Ch. Tuy nhiên, tại Biên bản ghi lời khai ông Bùi Quốc D ngày 12/5/2021 và Văn bản số 15053/PC02 (Đ8) ngày 03/8/2021 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố H gửi Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố H, Ông D khai nhận: *"Bà Trần Thị Ánh H có quen biết với Dũng từ trước. Khi Hường cho biết có nhu cầu mua nhà để ở nhưng không đủ tiền nên hỏi vay của Dũng số tiền 1.500.000.000 (một tỷ, năm trăm triệu) đồng. Dũng đồng ý cho Hường vay tiền nhưng yêu cầu Dũng làm đại diện nhận chuyển nhượng từ bà Ch, Hường đồng ý. Đến ngày 17/9/2019 Châu cùng Dũng lập Hợp đồng mua bán MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H. Ngày 25/10/2019, Dũng chuyển nhượng căn nhà trên cho Trần Thị Ánh H để Hường thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng, chi nhánh L lấy tiền trả cho Ông D. Hiện Hường đã trả cho Dũng số tiền trên nên Dũng xác nhận không liên quan đến căn nhà trên".*

Lời khai của ông Bùi Quốc D phù hợp với lời khai của bà Nguyễn Thị Ch (nguyên đơn) và lời khai của người làm chứng là ông Võ Quốc H4. Theo đó, bà Ch khai rằng bà bán nhà cho bà Trần Thị Ánh H với giá 16,5 tỷ đồng, bà H vay tiền của Ông D để trả cho bà nên yêu cầu bà ký hợp đồng bán nhà cho Ông D để bảo đảm cho số tiền bà H vay của Ông D. Vì vậy, Ông D đã viết "Biên bản cam kết" ngày 16/9/2019 với nội dung, xác nhận trong thời hạn 01 tháng từ ngày 16/9/2019 đến ngày 16/10/2019 Ông D không được quyền sang tên, mua bán, cầm cố nhà đất nói trên. Ông Võ Quốc H4 trình bày rằng, bà Nguyễn Thị Ch và ông H4 có quen biết nhau nên bà Ch nhờ ông H4 làm môi giới bán căn nhà MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H do bà Ch đứng tên sở hữu. Thông qua bạn bè, ông H4 quen biết bà H nên đã giới thiệu bà H đến gặp bà Ch. Bà H đã thỏa thuận mua căn nhà trên của bà Ch với giá 16,5 tỷ đồng. Lời khai của Ông D, bà Ch và ông H4 cũng phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, theo đó tại "Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài

sản gắn liền với đất" ngày 17/9/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ch và ông Bùi Quốc D ghi giá bán là 1,5 tỷ đồng, bằng với số tiền mà Ông D khai là cho bà H mượn.

Bà Nguyễn Thị Ch không bán nhà cho Ông D, chỉ bán nhà cho bà H, nhưng biết về thỏa thuận giữa ông Bùi Quốc D và bà Trần Thị Ánh H và đồng ý ký hợp đồng công chứng bán nhà cho Ông D để đảm bảo khoản vay của bà H đối với Ông D. Sau khi bà H trả tiền vay cho Ông D, Ông D ký hợp đồng sang tên nhà đất lại cho bà Trần Thị Ánh H là đúng với thỏa thuận giữa các bên, nên không phải là giao dịch giả tạo như trình bày của nguyên đơn.

Về số tiền mua nhà và việc thanh toán tiền mua nhà:

"Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất" số 25715 ngày 17/9/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ch và ông Bùi Quốc D ghi số tiền mua bán nhà là 1.500.000.000 đồng. "Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 25/10/2019 giữa ông Bùi Quốc D, bà Trần Yến Th với bà Trần Thị Ánh H ghi giá bán là 1.600.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự cùng xác nhận số tiền ghi trong các hợp đồng mua bán nhà nói trên là không đúng thực tế.

Tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố H, bà Trần Thị Ánh H khai nhận, bà mua lại căn nhà trên từ ông Bùi Quốc D với giá 16.000.000.000 đồng và đã chuyển tiền mua nhà cho Ông D là 11.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà H lại khai rằng, bà mua nhà của Ông D với giá 16.500.000.000 đồng và tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của bà H cũng khai giá mua bán là 16.500.000.000 đồng nhưng mới trả được 12.000.000.000 đồng và trả bằng tiền mặt. Như vậy, bị đơn bà Trần Thị Ánh H đã khai không thống nhất về giá mua nhà với Ông D, phương thức thanh toán và số tiền đã thanh toán cho Ông D; cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc đã trả tiền mua nhà cho Ông D. Lời khai của ông Bùi Quốc D tại Cơ quan điều tra Công an Thành phố H cũng xác nhận, là ông không bán nhà cho bà H, ông chỉ cho bà H vay tiền mua nhà của bà Ch, ông yêu cầu được đứng tên mua nhà thay bà H để bảo đảm cho khoản vay của bà H, nay bà H đã thanh toán xong tiền vay nên ông không còn quyền lợi gì đối với nhà đất tranh chấp.

Tại "Hợp đồng mua bán nhà" (giấy tay) ngày 16/9/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ch và bà Trần Thị Ánh H có nội dung: Bà H mua nhà 71 Khu phố 4, phường T, Quận M của bà Ch với giá 16.500.000.000 đồng. Ngày hôm nay bên B (tức bà H) đưa trước 9.000.000.000 đồng. Còn lại 7.500.000.000 đồng hẹn một tháng sau đưa đủ và nhận nhà cùng giấy tờ nhà. Hợp đồng này có ông Võ Quốc H4 ký làm chứng.

Xét, hợp đồng mua bán nhà giữa bà Ch và Ông D được ký vào ngày 17/9/2019, nhưng hợp đồng mua bán nhà (giấy tay) lại ghi ngày 16/9/2019. Bà Ch và ông H4 cùng khai nhận, khi các bên thỏa thuận mua bán tại Phòng công chứng xong mới ngồi lại làm việc với nhau. Lời khai của bà Ch và ông H4 phù hợp với lời khai của bà H tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố H, theo đó bà H khai có lập hợp đồng mua bán nhà (giấy tay) đề ngày 16/9/2019 với bà Ch, giá mua bán nhà là 16.500.000.000 đồng, bà H đặt cọc trước

9.000.000.000 đồng. Như vậy, tờ giấy viết tay Hợp đồng mua bán ngày 16/9/2019 được viết ngay sau khi các bên (bà Ch và Ông D) cùng ký hợp đồng mua bán nhà tại Văn phòng Công chứng B, do có sự nhầm lẫn nên ghi không chính xác về thời gian lập. Về nội dung, quá trình giải quyết vụ án bà H thừa nhận có ký vào hợp đồng này nhưng bà chưa giao số tiền 9.000.000.000 đồng cho bà Ch như thỏa thuận, mà bà Ch đồng ý cho bà nợ lại số tiền này; khoảng hai tuần sau khi quay lại thì bà Ch đã bán căn nhà cho Ông D, bà có quen với Ông D nên liên hệ với Ông D để thỏa thuận mua lại căn nhà trên từ Ông D với giá 16.000.000.000 đồng. Lời khai này của bà H không có căn cứ, bởi lẽ ông Bùi Quốc D xác nhận ông không mua nhà của bà Ch và cũng không bán nhà cho bà H như đã trích dẫn ở trên.

Về số tiền giao nhận, theo lời khai của bà Ch và chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, thì vào ngày 16/9/2019 bà Ch nhận được các khoản tiền sau: Ông Bùi Quốc D chuyển khoản cho bà Ch số tiền 1.500.000.000 đồng với nội dung: Thanh toán tiền nhà Quận M cho chị Nguyễn Thị Ch. Ông Tran Quang Hien chuyển khoản cho bà Ch số tiền 6.500.000.000 đồng với nội dung: Thanh toán tiền mua BĐS: MP nhà 71 phường H, Quận M cho bà Nguyễn Thị Ch. Bà Nguyễn Thị Ch còn khai nhận, rằng bà có nhận thêm 1.000.000.000 đồng tiền mặt từ bà Trần Thị Ánh H ngay sau khi hai bên ký Hợp đồng mua bán nhà (giấy tay). Như vậy, số tiền bán nhà mà bà Ch nhận được tại thời điểm này là 9.000.000.000 đồng. Lời khai của bà Ch phù hợp với lời khai của Ông D, lời khai của người làm chứng là ông Võ Quốc H4 cũng như nội dung Hợp đồng mua bán (giấy tay) đề ngày 16/9/2019 và các chứng cứ khác có tại hồ sơ vụ án. Về người chuyển tiền là ông Tran Quang H5, bà Nguyễn Thị Ch trình bày người này thay mặt bà H thanh toán số tiền trên cho bà Ch, còn bà Trần Thị Ánh H cho rằng không biết người này là ai. Tuy nhiên, việc ông H5 chuyển khoản cho bà Ch số tiền 6.500.000.000 đồng không làm thay đổi bản chất của sự việc và chủ thể mua nhà, vì ông H5 không phải là người mua nhà của bà Ch. Các đương sự khác trong vụ án cũng khai nhận, họ không biết ông H5 là ai và ở đâu nên Tòa án không thể triệu tập ông H5 đến tòa để làm rõ về lý do ông H5 chuyển tiền cho bà Ch. Tuy nhiên, việc ông H5 chuyển số tiền này cho bà Ch trùng với ngày bà H xác nhận đã trả cho bà Ch 9.000.000.000 đồng tại Hợp đồng mua bán nhà viết tay ngày 16/9/2019, nội dung chuyển tiền cũng ghi rõ là thanh toán tiền mua BĐS: MP nhà 71 phường H, Quận M cho bà Nguyễn Thị Ch, nên số tiền này chính là tiền do bà H trả tiền mua nhà cho bà Ch.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Ch có nhận từ ông Lim H6 các khoản tiền sau đây: Ngày 18/10/2019 nhận 100.000.000 đồng, ngày 29/10/2019 nhận 100.000.000 đồng, ngày 05/11/2019 nhận 150.000.000 đồng. Theo bà Ch, thì ông Lim H6 là lái xe của bà H, còn bà H cho rằng bà H không quen biết với ông H6. Các đương sự khác khai nhận họ không biết ông Lim H6 là ai và ở đâu nên Tòa án không thể triệu tập ông Lim H6 đến tòa để làm rõ về lý do ông Lim H6 chuyển tiền cho bà Ch. Tuy nhiên, tại Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 505/2020/QĐ-PT ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố H, thì ông Lim Thim H6 chính là đại diện theo

ủy quyền của bà Trần Thị Ánh H. Vì vậy, có căn cứ xác định ông H6 quen biết với bà H và số tiền mà ông H6 giao cho bà Ch là tiền của bà H trả mua bán nhà cho bà Ch. Bà Ch còn khai nhận, bà có nhận thêm của bà H 50.000.000 đồng, không ký nhận. Như vậy tổng số tiền bà Ch đã nhận của bà H từ ngày 16/9/2019 đến nay là 9.400.000.000 đồng, còn thiếu 7.100.000.000 đồng.

Ngày 10/01/2020, bà Nguyễn Thị Ch và bà Trần Thị Ánh H còn lập "Giấy bàn giao nhà" với nội dung: *"Nay tôi (tức bà Ch) có bán căn nhà và quyền sử dụng đất tại MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H cho bà Trần Thị Ánh H, căn nhà này đã khấu trừ qua căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ 872/14 Q, Phường T, quận G, Thành phố H. Số tiền mà bà H còn thiếu tôi là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Sau khi đăng bộ sang tên căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: 872/14 Q, Phường T, quận G, Thành phố H qua cho tôi và trả lại cho tôi số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng thì tôi sẽ bàn giao căn nhà trên cho bà Trần Thị Ánh H"*. Tại Cơ quan điều tra Công an Thành phố H, bà Trần Thị Ánh H thừa nhận chữ ký bên dưới là của bà H. Việc ký thỏa thuận này diễn ra vào ngày 10/01/2020, trong khi việc ký mua bán nhà giữa bà Ch qua Ông D diễn ra ngày 17/9/2019 và giữa vợ chồng Ông D với bà H diễn ra ngày 25/10/2019. Bà H cho rằng bà ký giấy bàn giao nhà này cho bà Ch là nhằm mục đích giúp bà Ch được yên ổn với những người bà Ch vay nợ. Tuy nhiên, lời khai này của bà H không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ giữa bà H và bà Ch nếu không có quan hệ mua bán nhà, thì không thể có việc bà H ký giấy bàn giao nhà ngày 10/01/2020 cho bà Ch, số tiền ghi trong giấy bàn giao nhà này cũng hoàn toàn phù hợp với các chứng từ giao nhận tiền giữa hai bên và lời khai của bà Ch, Ông D, người làm chứng là ông Võ Quốc H4.

Với các phân tích nói trên, Hội đồng xét xử xác định giữa bà H và bà Ch thỏa thuận mua bán căn nhà MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H với giá là 16.500.000.000 đồng, bà H đã trả cho bà Ch số tiền 9.400.000.000 đồng, còn thiếu 7.100.000.000 đồng. Bà Ch khởi kiện yêu cầu bà H phải trả số tiền này ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành là có căn cứ. Bà H kháng cáo không đồng ý trả số tiền này cho bà Ch là không có căn cứ, nên không chấp nhận.

Do bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên bà Ch yêu cầu bà H phải thanh toán số tiền lãi phát sinh trên số tiền còn nợ 7.100.000.000 đồng tính từ tháng 10/2019 tạm tính đến tháng 7 năm 2022 là đúng quy định tại Khoản 1 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Về thời gian tính lãi, cấp sơ thẩm tiếp tục xét xử và tuyên án ngày 15/8/2022, nhưng chỉ tính lãi đến tháng 7 năm 2022, là chưa đúng quy định nhưng nguyên đơn không kháng cáo và nội dung này Viện kiểm sát không kháng nghị nên không xem xét. Về lãi suất, bà Ch yêu cầu bà H phải thanh toán với mức lãi suất 9%/năm (tương đương 0,75%/tháng), là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, có lợi cho bị đơn nên được chấp nhận. Tiền lãi được tính: 7.100.000.000 đồng x 0,75%/tháng x 34 tháng (tháng 10/2019 đến tháng 7/2022) = 1.810.500.000 đồng. Tổng số tiền mà bà H phải trả cho bà Ch là: 7.100.000.000 đồng + 1.810.500.000 đồng = 8.910.500.000 đồng.

[3.1.2] Đối với kháng cáo của bà Trần Thị Ánh H, về việc bà H chỉ tiếp tục trả tiền vay cho Ngân hàng khi đã có quyết định cuối cùng của Tòa án về việc giao trả nhà lại cho bà H. Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

Ngày 20/01/2020, Ngân hàng – Chi nhánh L và bà Trần Thị Ánh H ký "Hợp đồng tín dụng" số: 1603-LAV-2020 00081, với nội dung: Ngân hàng cho bà H vay số tiền 13.000.000.000 đồng trong thời hạn 12 tháng, mục đích vay là bù đắp tiền mua nhà để cho thuê, lãi suất vay tại thời điểm ký kết hợp đồng là: 10,5%/năm (lãi suất điều chỉnh theo định kỳ), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi chậm trả bằng 10%/năm. Ngoài ra hợp đồng còn quy định về phương thức tính lãi, các loại phí, tài sản bảo đảm, quyền và nghĩa vụ giữa hai bên.

Căn cứ Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 21/01/2020 giữa Ngân hàng và bà Trần Thị Ánh H, thì toàn bộ số tiền vay sẽ được giải ngân qua tài khoản số: 3779968 tại Ngân hàng A – Chi nhánh Thành phố H của ông Trần Tiến Thành – người mà bà H vay tiền theo "Giấy mượn tiền" ngày 10/10/2019.

Ngày 21/01/2020, Ngân hàng lập Ủy nhiệm chi chuyển toàn bộ số tiền được giải ngân của bà Trần Thị Ánh H theo Hợp đồng tín dụng nói trên qua tài khoản của ông Trần Tiến Thành.

Xét, hợp đồng tín dụng nói trên được lập theo đúng quy định của pháp luật, bên vay là bà H xác nhận đã nhận đủ tiền vay, sử dụng tiền vay đúng mục đích. Sau khi nhận tiền vay, bà H chỉ trả được 1.000.000 đồng tiền nợ gốc cho Ngân hàng và không trả lãi. Do bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên Ngân hàng yêu cầu bà H trả tiền nợ gốc 12.999.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 15/8/2022 tổng cộng là: 16.486.035.331 đồng; bà H còn phải thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh kể từ ngày 16/8/2022 cho đến khi thanh toán đủ số tiền nợ cho Ngân hàng như thỏa thuận giữa hai bên tại hợp đồng tín dụng. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng là đúng quy định của pháp luật và thỏa thuận giữa hai bên tại Hợp đồng tín dụng và Phụ lục hợp đồng.

Mặt khác, ngày 04/5/2021, bà H nộp đơn yêu cầu phản tố (bút lục số 589) trong đó có nội dung: *Yêu cầu bà Nguyễn Thị Ch và các cá nhân, tổ chức có liên quan hiện đang chiếm hữu, sử dụng tài sản không có căn cứ pháp luật buộc phải bàn giao lại nhà và đất tại địa chỉ: MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H cho bà H*. Bà Trần Thị Ánh H chưa nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố này và cũng không yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa các bên.

Ngày 12/5/2021, bà Trần Thị Ánh H nộp đơn xin rút yêu cầu độc lập nói trên (bút lục số 588). Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì: "Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó". Vì vậy cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết đối với yêu cầu phản tố nói trên của bà H, là phù hợp quy định của pháp luật đã viện dẫn.

[3.2] Đối với kháng cáo của Ngân hàng.

Tại đơn kháng cáo, Ngân hàng yêu cầu: Sau khi phát mãi tài sản thế chấp, trường hợp tài sản bảo đảm không đủ thanh toán các khoản nợ của bà Trần Thị Ánh H tại Ngân hàng, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi các tài sản khác thuộc sở hữu của bà H để thu hồi nợ. Tại phiên tòa, Ngân hàng thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo như sau: Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ thanh toán, thì bà H phải tiếp tục trả cho đến khi hết nợ. Xét, việc sửa đổi một phần yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, phù hợp quy định tại Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên chấp nhận.

Về nội dung kháng cáo, Ngân hàng yêu cầu được quyền ưu tiên thanh toán trước đối với nghĩa vụ có bảo đảm bằng tài sản của bà Trần Thị Ánh H cho Ngân hàng theo Điều 297, Điều 308 của Bộ luật Dân sự.

Xét, ngày 20/01/2020 Ngân hàng và bà Trần Thị Ánh H ký "Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" số 1603 LCP 2020 00069. Hợp đồng thế chấp được Văn phòng Công chứng H công chứng ngày 20/01/2020 (số 002156, quyển số 01). Nội dung hợp đồng là việc bà H thế chấp nhà đất số MP nhà 71 đường TCH07, phường T, Quận M do bà H là chủ sở hữu (*theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 965460, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 12652, do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 15/8/2018, cập nhật sang tên bà H ngày 28/10/2019*) cho Ngân hàng để bảo đảm cho khoản tiền vay 13.000.000.000 đồng và lãi của bà H tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 1603 LAV 2020 00081 ngày 20/01/2020. Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/01/2020 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận M, Thành phố H.

Tại bản án sơ thẩm đã quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng, trong đó có nội dung: Công nhận Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Trần Thị Ánh H với ông Bùi Quốc D, bà Trần Yến Th; công nhận nội dung cập nhật tên bà Trần Thị Ánh H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 965460 (số vào sổ: CH 12652) cấp ngày 15/8/2018. Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn nhận định việc thế chấp tài sản giữa bà Trần Thị Ánh H và Ngân hàng đảm bảo các quy định của pháp luật về thế chấp, có hiệu lực pháp luật nên đã quyết định không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà Trần Thị Ánh H. Các quyết định này của Bản án sơ thẩm không có đương sự kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, nên đã phát sinh hiệu lực.

Theo quy định tại Khoản 7 Điều 323 của Bộ luật Dân sự, thì bên nhận thế chấp có quyền "*Xử lý tài sản thế chấp khi thuộc trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này*". Khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Dân sự quy định về các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm, thì: "*Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ*".

Tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 15/8/2020 mà bà Trần Thị Ánh H phải trả cho Ngân hàng là: 16.486.035.331 đồng, bà H còn phải thanh

toán tiếp tiền lãi phát sinh kể từ ngày 16/8/2022 cho đến khi trả hết nợ. Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà Trần Thị Ánh H có hiệu lực pháp luật, nên Bản án sơ thẩm tuyên trong trường hợp bà H không trả hoặc trả không đủ số nợ nói trên, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp, là đúng quy định của pháp luật như đã viện dẫn. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm tuyên thứ tự ưu tiên thanh toán nợ mua nhà của bà H đối với bà Ch trước, sau đó đến thanh toán nợ của bà H đối với Ngân hàng, là chưa đúng quy định, bởi lẽ:

Căn cứ Điều 319 của Bộ luật Dân sự, quy định về hiệu lực của thế chấp tài sản, thì: "*1. Hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác. 2. Thế chấp tài sản phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký*".

Điểm b Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Dân sự, quy định: "*Trường hợp có biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba và có biện pháp bảo đảm không phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba thì nghĩa vụ có biện pháp bảo đảm có hiệu lực đối kháng với người thứ ba được thanh toán trước*". Ngân hàng là chủ nợ có bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp tài sản hợp pháp, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm, nên Ngân hàng là chủ nợ được ưu tiên thanh toán trước. Khoản tiền nợ của bà H đối với bà Ch phát sinh từ việc mua bán chính căn nhà mà bà H thế chấp cho Ngân hàng, nên thứ tự ưu tiên thanh toán của bà Nguyễn Thị Ch là sau Ngân hàng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy các hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị Ch với ông Bùi Quốc D, giữa ông Bùi Quốc D, bà Trần Yến Th với bà Trần Thị Ánh H; Buộc bà Trần Thị Ánh H phải trả cho bà Nguyễn Thị Ch số tiền mua nhà còn thiếu và lãi suất ngay sau khi bản án có hiệu lực. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm không buộc bà Ch và những cá nhân, tổ chức đang cư trú trong nhà tại thời điểm thi hành án phải giao tài sản cho Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền để phát mãi thi hành án là có thiếu sót, không phù hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 324 và Khoản 6 Điều 320 của Bộ luật Dân sự, nên Hội đồng xét xử bổ sung nội dung này. Việc bổ sung nội dung này vào bản án sơ nhằm đảm bảo cho việc thi hành án, không làm thay đổi bản chất sự việc và quyết định của Bản án sơ thẩm.

[3.3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố H, về việc Bản án sơ thẩm giành quyền ưu tiên thanh toán cho số nợ mua nhà của bà Trần Thị Ánh H còn phải trả cho bà Nguyễn Thị Ch trước, sau đó thanh toán nợ của bà Trần Thị Ánh H tại Ngân hàng là không phù hợp quy định, thấy rằng:

Như đã phân tích tại mục [3.2], Ngân hàng là chủ nợ có bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp tài sản đúng quy định của pháp luật, việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm, nên Ngân hàng là chủ nợ được ưu tiên thanh toán trước, sau đó đến khoản nợ mua nhà của bà Trần Thị Ánh H đối với bà Nguyễn Thị Ch. Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố H là có căn cứ, nên chấp nhận.

[3.4] Tại phiên tòa, nguyên đơn và Luật sư của nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là không có căn cứ như đã phân tích trong mục [3.2], [3.3], nên không chấp nhận.

Xét ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, cho rằng hồ sơ nhận thế chấp của Ngân hàng không đúng quy định, thẩm định nhưng không biết nhà này có cột, kèo chung và tường mượn của nhà bên cạnh, thấy rằng: Tại cấp phúc thẩm, Ngân hàng đã cung cấp bổ sung các tài liệu, chứng cứ trong đó có Phụ lục hợp đồng, biên bản xác định giá trị tài tài sản bảo đảm đính kèm hình ảnh in màu chụp tài sản thế chấp tại thời điểm Ngân hàng thẩm định tài sản để nhận thế chấp, đồng thời khai nhận khi thẩm định không thấy bà Nguyễn Thị Ch ở trong nhà. Các tài liệu, chứng cứ này thể hiện Ngân hàng đã xuống nhà đất để thẩm định giá trước khi nhận thế chấp và chính bà Nguyễn Thị Ch cũng xác nhận có một thời gian bà Ch không ở tại nhà đất tranh chấp. Tại thời điểm nhận thế chấp, bà Trần Thị Ánh H là chủ sở hữu tài sản, có đăng ký kinh doanh nhà trọ và xác nhận của Công an địa phương, việc thế chấp đã thực hiện đúng quy định, đã đăng ký thế chấp. Nguyên đơn cho rằng nhà đất tranh chấp có cột, kèo chung và tường mượn của nhà bên cạnh nhưng không cung cấp được chứng cứ. Giấy phép xây dựng số 1513/GPXD-UBND do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 25/3/2016 và bản vẽ xin phép xây dựng nhà ở đính kèm do nguyên đơn cung cấp là bản phô tô, nên không phải là chứng cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, các tài liệu này cũng không thể hiện nội dung nhà đất tranh chấp có cột, kèo chung và tường mượn của nhà bên cạnh. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận ý kiến nói trên của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu được đối chất với ông Bùi Quốc D. Tuy nhiên Ông D đã có lời khai tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố H. Tại đơn xin vắng mặt của ông Bùi Quốc D có xác nhận chữ ký ngày 22/02/2023, Ông D xin giữ nguyên lời khai của ông tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố H, đồng thời xin vắng mặt trong quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án (kể cả phiên đối chất). Xét, lời khai của Ông D đã rõ ràng, Ông D xác định không có quyền lợi gì liên quan đến nhà đất tranh chấp, nên không cần thiết phải đối chất theo yêu cầu của người đại diện bị đơn.

Từ các phân tích nói trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố H, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Ánh H; Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm như phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị, nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đã phát sinh hiệu lực.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ngân hàng được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên không phải nộp. Hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Bà Trần Thị Ánh H không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp. Bà H đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 117, 122, 123, 124, 131, 133, 161, 224, Khoản 1 Điều 299; các điều 308, 317, 318, 319; Khoản 7 Điều 323; các điều 357, 463, 466, 468, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12, 118 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ các Điều 35, 36 Luật Công chứng năm 2006;

Căn cứ các Điều 49, 50, 52 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Khoản 3 Điều 47 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số: 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc Hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Khoản 3 Điều 29 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]. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Ánh H (bị đơn); Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng N (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan); Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố H. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 347/2022/DS-ST ngày 15/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố H.

[1.1]. Xác định có việc mua bán căn nhà MP 71 đường TCH 07, phường T, Quận M, Thành phố H giữa bà Nguyễn Thị Ch và bà Trần Thị Ánh H, giá trị mua bán căn nhà là 16.500.000.000 (mười sáu tỷ, năm trăm triệu) đồng. Xác định bà Trần Thị Ánh H đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ch số tiền mua nhà là 9.400.000.000 (chín tỷ, bốn trăm triệu) đồng.

[1.2]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể về việc:

Buộc bà Trần Thị Ánh H phải tiếp tục thanh toán số tiền mua căn nhà MP 71 đường TCH 07, phường T, Quận M, Thành phố H cho bà Nguyễn Thị Ch là 7.100.000.000 (bảy tỷ, một trăm triệu) đồng. Và tiền lãi suất bà H phải thanh toán số tiền lãi tính từ khi hai bên thỏa thuận mua bán nhà là tháng 10/2019 tạm

tính đến tháng 7/2022 là 34 tháng x 9%/năm = 1.810.500.000 (một tỷ, tám trăm mười triệu, năm trăm ngàn) đồng.

Tổng số tiền cả gốc và lãi bà Trần Thị Ánh H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ch là 8.910.500.000 (tám tỷ, chín trăm mười triệu, năm trăm ngàn) đồng. Trả ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Ch có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị Ánh H chưa giao trả hết số tiền theo nghĩa vụ của mình nêu trên, thì bà H còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.3]. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc Hủy hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất số 25715 ngày 17/9/2019 giữa bà Ch với ông Bùi Quốc D do Văn phòng Công chứng quận B lập.

[1.4]. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 032894 ngày 25/10/2019 giữa ông Bùi Quốc D, bà Trần Yến Th và bà Trần Thị Ánh H do Phòng Công chứng số 4, Thành phố H lập.

[1.5]. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc Hủy phần cập nhật trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 965460 ngày 15/8/2018 đối với phần cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ánh H ngày 28/10/2019.

[1.6]. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc Hủy phần cập nhật trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK965460 ngày 15/8/2018 đối với phần cập nhật chuyển nhượng cho cho ông Bùi Quốc D ngày 20/9/2019.

[1.7]. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 1603LCP202000069 ngày 20/01/2020 do Văn phòng Công chứng H (Văn phòng công chứng X cũ) lập.

[1.8]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Ánh H về việc: Yêu cầu bà Ch phải thanh toán số tiền do bà đã ở trên tài sản thuộc sở hữu của bà và tiền thuê nhà trọ trung bình 115.000.000 (một trăm mười lăm triệu) đồng/tháng kể từ tháng 10/2019 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ cộng với lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật là 3.910.000.000 (ba tỷ, chín trăm mười triệu) đồng.

[1.9]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà Trần Thị Ánh H và ông Bùi Quốc D.

- Công nhận thủ tục cập nhật biến động tên bà Trần Thị Ánh H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số CH12652 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 15/8/2018, là phù hợp với quy định.

- Buộc bà Trần Thị Ánh H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N số tiền gốc còn nợ và lãi tạm tính tới ngày 15/8/2022 là:

Nợ gốc: 12.999.000.000 (mười hai tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu) đồng; Lãi trong hạn: 551.484.932 (năm trăm năm mươi mốt triệu, bốn trăm tám mươi bốn ngàn, chín trăm ba mươi hai) đồng; Lãi quá hạn: 2.839.846.746 (hai tỷ, tám trăm ba mươi chín triệu, tám trăm bốn mươi sáu ngàn, bảy trăm bốn mươi sáu) đồng; Lãi chậm trả: 95.703.653 (chín mươi lăm triệu, bảy trăm lẻ ba ngàn, sáu trăm năm mươi ba) đồng. Tổng cộng: 16.486.035.331 (mười sáu tỷ, bốn trăm tám mươi sáu triệu, không trăm ba mươi lăm ngàn, ba trăm ba mươi mốt) đồng.

Ngoài ra, bà Trần Thị Ánh H còn phải thanh toán cho Ngân hàng N toàn bộ số tiền lãi phát sinh tính từ ngày 16/8/2022 cho đến khi bà H thanh toán hết nợ cho Ngân hàng trên số tiền nợ gốc mà bà H đã vay của Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng và Phụ lục hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận.

Trong trường hợp đến ngày bản án có hiệu lực thi hành mà bà Trần Thị Ánh H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH12652 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 15/8/2018, đã cập nhật sang tên bà Trần Thị Ánh H vào ngày 28/10/2019) để thi hành án.

Buộc bà Nguyễn Thị Ch và các cá nhân, tổ chức đang cư trú tại nhà đất địa chỉ: MP nhà 71, Khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố H tại thời điểm thi hành án, phải giao nhà đất này cho Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền để thực hiện việc thi hành án theo quy định.

[1.10]. Số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp tại mục [1.9], sau khi trừ chi phí thi hành án và các chi phí liên quan sẽ được ưu tiên thanh toán nợ của bà Trần Thị Ánh H đối với Ngân hàng N với tổng số tiền 16.486.035.331 (mười sáu tỷ, bốn trăm tám mươi sáu triệu, không trăm ba mươi lăm ngàn, ba trăm ba mươi mốt) đồng và lãi phát sinh từ ngày 16/8/2022 cho đến khi thi hành án xong.

Trường hợp số tiền phát mãi tài sản thế chấp không đủ để thanh toán khoản vay của bà Trần Thị Ánh H đối với Ngân hàng, thì bà Trần Thị Ánh H phải tiếp tục trả số tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

Sau khi phát mãi tài sản thế chấp thi hành các khoản nợ nói trên của bà Trần Thị Ánh H cho Ngân hàng, mà số tiền phát mãi tài sản thế chấp còn dư, thì Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phải thi hành khoản nợ mua nhà còn thiếu của bà Trần Thị Ánh H đối với bà Nguyễn Thị Ch nêu tại mục [1.2] phần

quyết định của bản án này và lãi phát sinh. Nếu không đủ thi hành, thì bà Trần Thị Ánh H phải tiếp tục trả nợ cho bà Nguyễn Thị Ch cho đến khi trả hết.

Trường hợp nếu đến ngày bản án có hiệu lực thi hành, mà bà Trần Thị Ánh H đã thanh toán hết số tiền nợ gốc, lãi, lãi phát sinh tiếp tục đến ngày thanh toán, thì Ngân hàng phải giao toàn bộ bản chính các giấy tờ đang còn giữ của bà Trần Thị Ánh H cho Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền để Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành khoản nợ của bà Trần Thị Ánh H đối với bà Nguyễn Thị Ch tại mục [1.2] nêu trên.

[1.11]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[1.11.1] Buộc bà Nguyễn Thị Ch phải chịu số tiền án phí không giá ngạch đối với các yêu cầu không được Hội đồng xét xử chấp nhận, bao gồm:

300.000 (ba trăm ngàn) đồng đối với yêu cầu Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 032894 ngày 25/10/2019 giữa ông Bùi Quốc D, bà Trần Yến Th và bà Trần Thị Ánh H do Phòng công chứng số 4, Thành phố H lập. Khấu trừ đi số tiền tạm ứng án phí bà Ch đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0105993 ngày 21/01/2021. Bà Ch đã nộp đủ số tiền án phí này.

300.000 (ba trăm ngàn) đồng đối với yêu cầu Hủy phần cập nhật trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK965460 ngày 15/8/2018 đối với phần cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ánh H ngày 28/10/2019 và 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đối với yêu cầu Hủy phần cập nhật trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 965460 ngày 15/8/2018 đối với phần cập nhật chuyển nhượng cho cho ông Bùi Quốc D ngày 20/9/2019. Khấu trừ đi số tiền tạm ứng án phí bà Ch đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0104948 ngày 28/7/2020. Bà Ch đã nộp đủ số tiền án phí này.

300.000 (ba trăm ngàn) đồng đối với yêu cầu Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 1603LCP202000069 ngày 20/01/2020 do Văn phòng Công chứng H (Văn phòng công chứng X cũ) lập. Khấu trừ đi số tiền tạm ứng án phí bà Ch đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0105994 ngày 21/01/2021. Bà Ch đã nộp đủ số tiền án phí này.

300.000 (ba trăm ngàn) đồng đối với yêu cầu Hủy hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất số 25715 ngày 17/9/2019 giữa bà Ch với ông Bùi Quốc D do Văn phòng Công chứng quận B lập. Khấu trừ đi số tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Ch đã nộp khi khởi kiện là 57.550.000 (năm mươi bảy triệu, năm trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0104906 ngày 22/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ch số tiền tạm ứng án phí sau khi khấu trừ đi còn lại là 57.250.000 (năm mươi bảy triệu, hai trăm năm mươi ngàn) đồng ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ch số tiền tạm ứng án phí 33.157.500.000 (ba mươi ba triệu, một trăm năm mươi bảy ngàn, năm trăm) đồng theo Biên lai

thu tiền tạm ứng án phí số 0023790 ngày 01/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M khi bản án có hiệu lực thi hành.

[1.11.2.] Buộc bà Trần Thị Ánh H phải chịu án phí có giá ngạch như sau:

110.200.000 (một trăm mười triệu, hai trăm ngàn) đồng đối với yêu cầu đòi bà Nguyễn Thị Ch phải trả tiền cho thuê nhà không được chấp nhận.

116.910.500 (một trăm mười sáu triệu, chín trăm mười ngàn, năm trăm) đồng đối với việc bà Trần Thị Ánh H phải thanh toán số tiền mua nhà và tiền lãi còn nợ cho bà Nguyễn Thị Ch.

124.486.035 (một trăm hai mươi bốn triệu, bốn trăm tám mươi sáu ngàn, không trăm ba mươi lăm) đồng đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng được chấp nhận.

Tổng số tiền án phí bà Trần Thị Ánh H phải nộp là 351.596.535 (ba trăm năm mươi mốt triệu, năm trăm chín mươi sáu ngàn, năm trăm ba mươi lăm) đồng; Khấu trừ đi số tiền tạm ứng án phí bà Trần Thị Ánh H đã nộp khi nộp đơn phản tố là 37.850.000 (ba mươi bảy triệu, tám trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0106596 ngày 12/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M. Bà H còn phải nộp thêm số tiền án phí là 313.746.535 (ba trăm mười ba triệu, bảy trăm bốn mươi sáu ngàn, năm trăm ba mươi lăm) đồng ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

[1.11.3.] Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí sau đây ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bao gồm:

60.622.824 (sáu mươi triệu, sáu trăm hai mươi hai ngàn, tám trăm hai mươi bốn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0049766 ngày 19/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M0, Thành phố H.

300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0105338 ngày 22/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố H.

300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0105337 ngày 22/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố H.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ngân hàng không phải nộp. Hoàn trả cho Ngân hàng (có ông Phạm Văn C đại diện nộp) số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: AA/2021/0023861 ngày 31/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố H.

- Bà Trần Thị Ánh H phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) mà bà H đã nộp (bà Trần Thị Bích N nộp thay) theo Biên lai thu số: AA/2021/0023865 ngày 14/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố H. Bà Trần Thị Ánh H đã nộp đủ.

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND TP.H;
- Cục THADS TP.H;
- TAND Quận M;
- Chi cục THADS Quận M;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Ánh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**