TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÓC MÔN** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 946/2024/DS-ST
Ngày: 26-9-2024
V/v:"T/c Hợp đồng Tín dụng, Đòi tài sản"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Nga.

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Chính

2. Bà Lê Thị Khanh.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thân-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn *tham gia phiên tòa*: Bà Đặng Thị Tuyết Mai- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 569/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng Tín dụng; Đòi tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 575/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 437/2024/QĐST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

1. 1 Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1969 (vắng mặt)

2.2 Bà Trần Thị T3, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: D ấp T4, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền của ông T và bà T3 là ông Trịnh Đình V, sinh năm 1996 (có mặt). Địa chỉ: 4, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2023 tại văn phòng C, địa chỉ 118 P, khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 003906).

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông Phan Quốc B, sinh năm 1972 (có mặt)

2.2 Bà Dương Tuyết T1, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: C ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú: Nhà không số đường T5, tổ D, ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

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

3. 1 Ông Nguyễn Hoài T2, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: A, ấp B, Đường P, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ tạm trú: 60/3A, ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. 2 Ngân hàng TMCP Q

Địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S, số 111A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật là ông Hàn Ngọc V1-Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện ủy quyền: Bà Trần Thị Thu H-GĐTTQLNNHBL theo Giấy ủy quyền số 107064.22 ngày 03/10/2022 của TGĐ Ngân hàng TMCP Q.

Địa chỉ liên lạc: Tầng F, Tòa nhà P số 26 U, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền lại cho ông Đấu Văn L, bà Nguyễn Thị Minh H1, ông Nguyễn Xuân N - chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q. Địa chỉ: Tầng F, Tòa nhà P số 26 U, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền số 121585.22 ngày 07/11/2022).

Thay đổi ủy quyền lại cho ông Trần Hoàng M, bà Trần Thị Hà T6, bà Nguyễn Thị Thanh V2 - chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q. Địa chỉ: Tầng F, Tòa nhà P số 26 U, phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền số 047001.23 ngày 27/4/2023) (bà V2, ông M có mặt tại tòa).

3.3 Ông Nguyễn Thế H2, sinh năm 1972; bà Lê Thanh T4, sinh năm 1984. Địa chỉ: 2 ấp H, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt)

3.4 Bà Huỳnh Thị T5 và bà Trần Thị B1 . Địa chỉ: D ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn yêu cầu ngày 11 tháng 9 năm 2023 và quá trình giải quyết tại Tòa án ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị T3 trình bày:

Ngày 27/5/2020 ông nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Nguyễn Hoài T2 có diện tích 60m^2 (chiều ngang 4m x chiều dài 15m) thuộc thửa 574, tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại C ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất này ông T2 nhận chuyển nhượng từ ông Phan Quốc B và bà Dương Tuyết T1 vào ngày 17/11/2015. Ông nhận chuyển nhượng lại từ ông T2 với số tiền 1.700.000.000 đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng), đã thanh toán đủ, hình thức chuyển nhượng Vi bằng số 1253/2020/VB-TPLQ8 Văn phòng T7, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nhận chuyển nhượng xong gia đình ông chuyển đến sinh sống tại nhà đất thửa 574, tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại C ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, không ai tranh chấp cho đến khi Ngân hàng TMCP Q khởi kiện ông B bà T1 thu hồi khoản nợ ông bà vay Ngân hàng và phát mãi tài sản là thửa đất 574, tờ bản đồ số 65 để thu hồi nợ, khi đó ông mới biết vợ chồng

ông B bà T1 sử dụng toàn bộ thửa đất nêu trên để vay tiền 2.400.000.000 đồng năm 2019.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 15/5/2023 tại buổi làm việc tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn thì vợ chồng ông B bà T1 đã thống nhất với ông: Ông B, bà T1 trả trực tiếp số tiền 1.000.000.000 đ (một tỷ đồng) cho ông Huỳnh Văn T, chia làm hai đợt: Đợt 1: 500.000.000 đồng, trong vòng 10 ngày kể từ ngày 15/5/2023 và sau khi nhận tiền thì gia đình ông T dọn đi và bàn giao nhà đất cho ông B, bà T1; Đợt 2: 500.000.000 đồng trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận số tiền đợt 1. Vì tin tưởng ông đã chuyển đi và bàn giao nhà đất cho ông B bà T1 để ông bà bán trả nợ cho Ngân hàng và trả cho ông T số tiền như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, ông B bà T1 không thực hiện, ngày 01/6/2023 giữa ông và ông B bà T1 có thương lượng với nhau và lập biên bản đồng ý trả số tiền 1.000.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 5.000.000 đồng mỗi tháng kể từ ngày 01/8/2023 nếu đến ngày này vẫn chưa chuyển nhượng được. Ngân hàng TMCP Q có yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ thửa đất số 574 tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại số C ấp T, xã B, huyện H nếu ông B bà T1 không trả nợ đủ, yêu cầu này ảnh hưởng đến việc thu hồi số tiền 1.000.000.000đồng. Ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị T3 yêu cầu ông Phan Quốc B bà Dương Tuyết T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông số tiền 1.000.000.000 đồng và trả số tiền thuê nhà từ tháng 8/2023, mỗi tháng 5.000.000đồng. Quá trình giải quyết vụ án ông Huỳnh Văn T yêu cầu ông B bà T1 trả số tiền 1.000.000.000 đồng và số tiền hỗ trợ thuê nhà từ tháng 8/2023 đến khi trả hoàn trả số tiền 1.000.000.000 đồng.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án ông Phan Quốc B, bà Dương Tuyết T1 trình bày:

Ông Phan Quốc B và bà Dương Tuyết T1 là vợ chồng. Vào năm 2019 ông Phan Quốc B và bà Dương Tuyết T1 có ký hợp đồng Tín dụng vay Ngân hàng TMCP Q số tiền 2.400.000.000 đồng, sau đó năm 2021 vay tiếp 300.000.000 đồng, khi ký hợp đồng Tín dụng với Ngân hàng có thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 574 tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại số C ấp T, xã B, huyện H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CK 108630, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02270 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 12/3/2018 cho ông Phan Quốc B, bà Dương Tuyết T1. Đến ngày 11/10/2023 ông bà đã tất toán các khoản nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Q xong và ngày 06/11/2023 Ngân hàng TMCP Q có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với ông bà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị T3 yêu cầu ông bà trả số tiền 1.000.000.000 đồng và tiền thuê nhà: Giữa vợ chồng ông bà và ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị T3 không có mối liên hệ gì với nhau. Vào ngày 17/11/2015 vợ chồng ông bà có thỏa thuận với ông Nguyễn Hoài T2 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần căn nhà tại đại chỉ C ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 574 tờ bản đồ số 65, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH00871 do UBND huyện H cấp ngày 17/7/2013 với giá chuyển nhượng là 1.020.000.000 đồng, đặt cọc trước số tiền 850.000.000 đồng để vợ chồng tôi thực hiện thủ tục tách thửa. Sau đó, hai bên sẽ

tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nhưng sau khi đặt cọc ông T2 chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Văn T không thông báo cho vợ chồng ông bà biết. Nay ông bà không đồng ý trả số tiền theo yêu cầu của ông T bà T3.

Ngày 07 tháng 11 năm 2022 Ngân hàng TMCP Q khởi kiện ông Phan Quốc B, bà Dương Tuyết T1 và trong suốt quá trình tố tụng đại diện ủy quyền, ủy quyền lại của Ngân hàng TMCP Q trình bày:

Ngày 27/3/2019 Ngân hàng TMCP Q (V4) có ký hợp đồng Tín dụng số 0210.HĐTD-VIB675.19 với ông Phan Quốc B và bà Dương Tuyết T1, ông B bà T1 vay của Ngân hàng V4 số tiền 2.400.000.000 đồng. Mục đích vay: mua bất động sản; Thời hạn vay 240 tháng; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân bằng 9,7%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3%/năm) và chỉ áp dụng 12 tháng đầu tiên...Ngày 04/4/2019 V4 giải ngân cho ông B bà T1 theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0210.KUNN-VIB675.19 với số tiền đúng theo yêu cầu của khách hàng. Ngày 03/9/2021 V4 tiếp tục ký hợp đồng Tín dụng số 4193571.21 cho ông B bà T1 vay tiếp số tiền 300.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 574 tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại số C ấp T, xã B, huyện H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CK 108630, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02270 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 12/3/2018 cho ông Phan Quốc B, bà Dương Tuyết T1. Quá trình thực hiện hợp đồng ông B bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả các khoản. Ngân hàng TMCP Q khởi kiện ông B bà T1 trả nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 09/8/2023 theo Hợp đồng Tín dụng đã ký tổng số tiền 3.273.885.565 đồng. Quá trình giải quyết vụ án đến ngày 11/10/2023 ông Phan Quốc B, bà Dương Tuyết T1 đã tất toán các khoản nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Q xong.

Ngày 06/11/2023 Ngân hàng TMCP Q có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Phan Quốc B và bà Dương Tuyết T1, Ngân hàng TMCP Q và ông B bà T1 đã hoàn tất nghĩa vụ đối với nhau, ông B bà T1 trả xong nợ, Ngân hàng V4 đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 574 tờ bản đồ số 65 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CK 108630, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02270 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 12/3/2018 cho ông Phan Quốc B, bà Dương Tuyết T1

Tại bản tự khai và quá trình hòa giải tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn ông Nguyễn Hoài T2 trình bày:

Năm 2015 ông có nhận chuyển nhượng một phần diện tích 60m^2 tọa lạc tại C ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền nhận chuyển nhượng là 1.020.000.000 đồng của ông Phan Quốc B và bà Dương Tuyết T1, có đặt cọc trước 850.000.000 đồng hẹn thời gian tách thửa là 36 tháng xong sẽ thanh toán số tiền còn lại có lập vi bằng số 2013/2015 VBTPLBC, nhưng sau 36 tháng vẫn không thực hiện thủ tục tách thửa được. Năm 2020 do cần tiền nên ông đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn T với giá 1.700.000.000 đồng, hai bên cũng lập Vi bằng mua bán, cũng hẹn tách thửa thì thương lượng với ông B

bà T1. Khi Ngân hàng TMCP Q khởi kiện ông B bà T1 thì ngày 15/5/2023 giữa ông B bà T1 với ông T và ông T2 thống nhất: Ông B bà T1 thanh toán trực tiếp cho ông Huỳnh Văn T số tiền 1.000.000.000 đồng (thay vì phải thanh toán cho ông T2), số còn lại 700.000.000 đồng thì ông có trách nhiệm với ông T sau. Khi thỏa thuận xong ông không liên quan gì đến việc khởi kiện giữa các bên, ông không khởi kiện gì trong vụ án này.

Bà Huỳnh Thị T5 trình bày: Bà là chị ruột của ông Huỳnh Văn T, bà và ông T có nhận chuyển nhượng nhà đất 60m^2 tọa lại tại xã B như lời trình bày của ông T. Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình của bà gồm vợ chồng ông T, bà T3, mẹ của bà và ông T là bà Trần Thị B1 và bà cùng sống chung tại nhà đất chuyển nhượng từ ông T2 nêu trên, bà và ông T đã trả đủ tiền cho ông T2 xong. Nay ông T bà T3 đã khởi kiện thì sự việc này do ông T quyết định, bà không có ý kiến, bà không tham gia vào vụ kiện này.

Bà Trần Thị B1 trình bày: Bà là chị mẹ của ông Huỳnh Văn T, bà T3, bà T5, ông T có nhận chuyển nhượng nhà đất 60m^2 tọa lại tại xã B như lời trình bày của ông T. Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình của bà gồm vợ chồng ông T, bà T3 và bà cùng sống chung tại nhà đất chuyển nhượng từ ông T2 nêu trên, bà và ông T đã trả đủ tiền cho ông T2 xong. Nay ông T bà T3 đã khởi kiện thì sự việc này do ông T quyết định, bà không có ý kiến, bà không tham gia vào vụ kiện này.

Ông Nguyễn Thế H2, bà Lê Thanh T4 trình bày: Vào tháng 10/2023 qua môi giới ông bà có nhận chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại C ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 574 tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại số C ấp T, xã B, huyện H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CK 108630, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02270 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 12/3/2018 cho ông Phan Quốc B, bà Dương Tuyết T1. Khi nhận chuyển nhượng ông bà đã kiểm tra hồ sơ đầy đủ, ông bà nhận chuyển nhượng với giá 4.200.000.000 đồng và thủ tục thông qua Văn phòng C1 và hiện vợ chồng ông đã được công nhận quyền sở hữu, vợ chồng ông bà đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông bà không liên quan gì đến việc khởi kiện của các bên, ông bà không tham gia gì vào việc khởi kiện của các bên.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu ý kiến như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của T6 phán:

Việc xác định quan hệ tranh chấp: Xác định quan hệ tranh chấp là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp Hợp đồng Tín dụng là chưa phù hợp, cần xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp Hợp đồng Tín dụng và Đòi tài sản theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có địa chỉ tại xã B, huyện H thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn theo quy định tại điểm khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 về xác định tư cách tham gia tố tụng của

đương sự đúng tại Điều 68; Ngày 06/11/2023 nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T có đơn yêu cầu độc lập vào ngày 14/9/2023 buộc ông B bà T1 trả số tiền nên xác định thay đổi địa vị tố tụng, ông T bà T3 là nguyên đơn, bị đơn là ông B bà T1 đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Quyết định đưa vụ án ra xét xử chưa đúng thời hạn theo khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn, bị đơn, đại diện ủy quyền, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện các quyền và nghĩa vụ cảu mình theoq uy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72, 73, 86 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Việc ủy quyền được thực hiện bằng văn bản đúng quy định.

- Về nội dung vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng và số tiền 5.000.000 đồng/tháng tiền thuê nhà từ ngày 01/8/2023 đến khi thanh toán toán xong số tiền 1.000.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về thủ tục xét vắng mặt:

Ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị T3 vắng mặt có đại diện diện ủy quyền của ông bà là ông Trịnh Đình V3 có mặt (có văn bản ủy quyền hợp lệ), nên Hội đồng xét xử xử vắng mặt ông T bà T3 là phù hợp;

Bà Dương Tuyết T1; ông Nguyễn Hoài T2 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 và điểm a, b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T1, ông T2;

Ông Nguyễn Thế H2, bà Lê Thanh T4, bà Trần Thị B1, bà Huỳnh Thị T5 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, có văn bản thể hiện không liên quan đến vụ án xin vắng mặt hợp lệ.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

2.1 Về quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng:

Vụ án được thụ lý nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Q khởi kiện ông Phan Quốc B bà Dương Tuyết T1 về việc yêu cầu ông B bà T1 thanh toán số tiền gốc và lãi theo Hợp đồng Tín dụng đã ký giữa các bên năm 2019, nên xác định đây là tranh chấp Hợp đồng Tín dụng.

Ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị T3 là người có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất 574 tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại xã B, huyện H,

Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Hoài T2 với ông Phan Quốc B, bà Dương Tuyết T1, giữa ông T2 với ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị T3, nhưng quá trình giải quyết vụ án ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị T3 có đơn yêu cầu độc lập đối với ông Phan Quốc B bà Dương Tuyết T1 về việc yêu cầu ông B bà T1 trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng và 5.000.000đồng/tháng tiền thuê nhà từ ngày 01/8/2023 đến khi ông B bà T1 trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng xong theo Văn bản thỏa thuận ngày 01/6/2023 giữa ông B bà T1 với ông T bà T3. Do đó, xác định giao dịch giữa các bên là giao dịch dân sự đòi tài sản.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông B bà T1. Ông T, bà T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đối với ông B bà T1. Nên khi Ngân hàng TMCP Q rút yêu cầu khởi kiện, thay đổi địa vị tố tụng theo Điều 245 Bộ luật Tố tụng Dân sự, ông Huỳnh Văn T bà Trần Thị T3 là nguyên đơn, ông B bà T1 là bị đơn, Ngân hàng TMCP Q là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp điểm c khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

2.2 Về Thẩm quyền giải quyết:

Bị đơn ông Phan Quốc B, bà Dương Tuyết T1 có địa chỉ thường trú tại xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và hiện sinh sống tại nhà không số, đường T, tổ D, ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về nội dung:

3.1 Ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị T3 yêu cầu ông Phan Quốc B, bà Dương Tuyết T1 trả số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ) và tiền thuê nhà 5.000.000đồng/tháng từ tháng 8/2023 đến khi thanh toán xong số tiền 1.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Đình V3 yêu cầu ông B bà T1 phải trả cho ông T bà T3 số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ) và tiền thuê nhà từ ngày 01/8/2023 đến ngày 01/9/2023 mỗi tháng 5.000.000đồng và tiếp tục trả cho đến khi thi hành xong số tiền 1.000.000.000 đồng. Ông Phan Quốc B không đồng ý yêu cầu này vì ông cho rằng thỏa thuận giữa vợ chồng ông với ông T đã kết thúc, khi hết thời gian thỏa thuận ông không bán được nhà nên thỏa thuận này không có hiệu lực.

Xét yêu cầu của ông T bà T3 Hội đồng xét xử nhận định: Năm 2015, ông B bà T1 và ông Nguyễn Hoài T2 có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất 574 tờ bản đồ số 65 diện tích 60m^2, nhà đất tọa lạc tại C ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.020.000.000 đồng, ông T2 thanh toán cho ông B bà T1 số tiền 850.000.000 đồng, số còn lại hẹn khi thực hiện thủ tục tách thửa sẽ thanh toán thời gian là 36 tháng, hai bên nhận chuyển nhượng bằng hình thức lập V, hết thời gian thỏa thuận các bên chưa thực hiện thủ tục tách thửa thì năm 2020 ông T2 chuyển nhượng lại phần diện tích này cho ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị T3 với giá 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu), ông T bà T3 giao đủ tiền, các bên cũng chuyển nhượng bằng hình thức lập V, có biên bản giao nhận tiền, giao nhà đất, sau khi nhận chuyển nhượng ông T bà T3 chuyển vào sinh sống tại nhà đất nêu trên. Tuy nhiên, nhà đất nêu trên chỉ là một phần

của thửa 574 tờ bản đồ 65 có tổng diện tích 116m^2 do ông Phan Quốc B bà Dương Tuyết T1 đứng tên sở hữu, được Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 02270 ngày 12/3/2018. Năm 2019 ông B bà T1 thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q vay tiền theo Hợp đồng Tín dụng giữa các bên ký, khi ông B bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện ông B bà T1. Ngày 06/11/2023 Ngân hàng TMCP Q rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện do ông B bà T1 đã trả xong số tiền theo Hợp đồng Tín dụng; ông T bà T3 khởi kiện ông B bà T1 yêu cầu trả số tiền theo thỏa thuận giữa các bên tại biên bản thỏa thuận ngày 01/6/2023. Tại biên bản làm việc ngày 21 tháng 12 nằm 2023 giữa ông T, ông B bà T1, ông T2 có thống nhất nội dung: ông T2 đồng ý chuyển giao nghĩa vụ từ ông B bà T1 sang cho ông T, cụ thể: "... trước đây ông bà T1 có thỏa thuận với ông là ông bà thanh toán cho ông số tiền 1.000.000.000 đồng thì nay ông B bà T1 trả cho tôi, tôi trả cho ông T, ông đồng ý chuyển giao nghĩa vụ cho ông T, ông T nhận số tiền này...". Tại biên làm việc 03/01/2024 và bản tự khai của ông T2 đều thể hiện: "..ông B bà T1 trả cho ông số tiền 1.000.000.000 đồng để ông trả cho ông T hoặc trả trực tiếp cho ông T..". Mặt khác; Tại Văn bản thỏa thuận ngày 01 tháng 6 năm 2023 giữa ông Phan Quốc B, bà Dương Tuyết T1 với ông Huỳnh Văn T, các bên đều thống nhất nội dung" "...Sau khi bán được căn nhà đất tại C ấp T, xã B thì ông Phan Quốc B cùng vợ là bà Dương Tuyết T1 có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn T số tiền 1.000.000.000 đồng..."; Nếu qua 02 tháng (hạn chót đến ngày 01/8/2023) mà không bán được nhà thì ông B bà T1 hỗ trợ cho ông T với số tiền 5.000.000 đồng tính từ ngày 01/8/2023....", Thỏa thuận này được lập hoàn toàn tự nguyện có chữ ký, chữ viết của các bên không trái pháp luật. Lời trình bày của ông B cho rằng văn bản này không có hiệu lực là không có cơ sở. Do đó, việc ông B bà T1 phải có nghĩa vụ trả cho ông T bà T3 số tiền 1.000.000.000 đồng và trả cho ông T bà T3 số tiền hỗ trợ cho ông bà thuê nhà từ ngày 01/8/2023 đến ngày 01/9/2024 là 13 tháng x 5.000.000đ/tháng =65.000.000 đồng, tổng số tiền ông B bà T1 phải trả cho ông T bà T3 là 1.065.000.000 đồng; ông B bà T1 phải trả tiếp cho ông T bà T3 số tiền thuê nhà 5.000.000đ/tháng đến khi trả xong số tiền 1.000.000.000 đồng theo đúng nội dung của các bên đã thỏa thuận là có căn cứ.

3.2 Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền lại của Ngân hàng TMCP Q giữ nguyên yêu cầu rút đơn khởi kiện vì ông B bà T1 đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng xong, Ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông bà xong, không khởi kiện ông B bà T1, không yêu cầu ông B bà T1 thanh toán lại số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chổ. Xét thấy; việc rút đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật phù hợp điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử chấp nhận đình chỉ giải quyết vụ án giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Phan Quốc B bà Dương Tuyết T1, tuyên trả số tiền án phí đã tạm nộp là phù hợp.

3.3 Đối với ông Nguyễn Thế H2, bà Lê Thanh T4 đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 574 tờ bản đồ số 65, thực hiện đầy đủ thủ tục và nghĩa vụ pháp lý theo quy định của pháp luật, không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này nên ghi nhận.

3.4 Đối với ông Nguyễn Hoài T2, bà Huỳnh Thị T5, bà Trần Thị B1 không có yêu cầu khởi kiện trong vụ án này nên ghi nhận.

[4] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q rút yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên hoàn lại số tiền án phí đã tạm nộp. Bị đơn ông Phan Quốc B bà Dương Tuyết T1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật trên số tiền phải trả cho nguyên đơn, nguyên đơn không phải chịu, được hoàn lại án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, 92, 97, 147, điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 1, 3 Điều 218 Điều 203, Điều 227, 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 105, 116, 117, 118,119, 274, 275 Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng 91, 95 Luật các tổ chức Tín dụng;

Áp dụng Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T bà Trần Thị T3 đối với bị đơn ông Phan Quốc B bà Dương Tuyết T1 .

Buộc bị đơn ông Phan Quốc B bà Dương Tuyết T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Huỳnh Văn T bà Trần Thị T3 số tiền 1.065.000.000 đồng (một tỷ không trăm sáu mươi lăm triệu).

Ông Phan Quốc B bà Dương Tuyết T1 tiếp tục trả cho ông Huỳnh Văn T bà Trần Thị T3 số tiền 5.000.000đồng/tháng hỗ trợ thuê nhà cho đến khi trả xong số tiền 1.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Phan Quốc B bà Dương Tuyết T1 trong vụ án "Tranh chấp Hợp đồng Tín dụng". Ngân hàng TMCP Q không được khởi kiện lại.

3. Về án phí::

- Ông Phan Quốc B bà Dương Tuyết T1 phải chịu án phí Án phí dân sự sơ thẩm là 43.950.000đ (bốn mươi ba triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng);

Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị T3 số tiền án phí đã tạm nộp là 21.000.000 đồng (hai mươi mốt triệu) theo biên lai thu số AA/2022/0016958 ngày 14/9/2023 và 300.000 đồng (ba trăm ngàn) theo biên lai thu số

AA/2022/0016959 ngày 14/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hóc Môn

Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 43.838.311đ (bốn mươi ba triệu tám trăm ba mươi tám ngàn ba trăm mười một đồng) theo biên lai số AA/2022/ 0015578 ngày 27/12/2022 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Hóc Môn.

- Chi phí tố tụng: Ghi nhận Ngân hàng TMCP Q không yêu cầu ông B bà T1 trả lại.

Thi hành các khoản tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND H.Hóc Môn;
- Chi cục THADS H.Hóc Môn;
- Phòng KTNV. TATp HCM;
-VKSND Tp HCM
- Các đương sự;
- Lưu: HS.
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Thúy Nga