TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN B
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 01/2023/DS-ST
Ngày: 07 - 3 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN B THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Xuyến
2. Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Dương – Thư ký Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 206/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 20/2023/QĐST-DS ngày 09 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP DTP
Trụ sở: Trần KQ, Phường LTT, quận H, Thành phố Hà Nội
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần TK, bà Trần TTN và ông Lê DH – Cán bộ, nhân viên Ngân hàng TMCP DTP là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền số: 99/QĐ-V.NKKN ngày 23 tháng 6 năm 2022 (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn HT, sinh năm 1992 (Vắng mặt)
Địa chỉ: xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ông Phan VC (Vắng mặt – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Bà Huỳnh TH (Có mặt);

Bà Phan NB (Vắng mặt – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Ông Huỳnh VH (Vắng mặt – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Ông Phan TC (Vắng mặt – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Ông Huỳnh VG (Vắng mặt – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Bà Huỳnh TH (Vắng mặt – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Đường CBM, phường PHH, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/6/2022 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn Ngân hàng TMCP DTP có bà Trần TK, bà Trần TTN và ông Lê DH là người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày như sau:

Ngày 04/10/2018, Ngân hàng TMCP DTP (V) – Chi nhánh NKK (Phòng Giao dịch NTTT) và ông Nguyễn HT ký Hợp đồng tín dụng số 01/2018/11628927/HĐTD. Nội dung hợp đồng, ông Nguyễn HT vay của V số tiền 1.500.000.000 đồng để hoàn vốn mua bất động sản, thời hạn vay 240 tháng, lãi suất cho vay 09%/năm (điều chỉnh theo kỳ hạn và biên độ), nợ gốc được thanh toán theo kỳ hạn mỗi tháng một lần.

Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của hợp đồng tín dụng nêu trên, ngày 04/10/2018, ông Nguyễn HT đã ký Hợp đồng số 01/2018/11628927/HĐBĐ thế chấp cho V quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ số: phường PH, Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 043/2008/UB.GCN do Ủy Ban Nhân Dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng được công chứng số 021906, quyển số 10 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận C.

Thực hiện hợp đồng, V đã giải ngân toàn bộ vốn vay là 1.500.000.000 đồng. Ông Nguyễn HT đã thanh toán được 415.815.768 đồng, bao gồm tiền gốc 143.750.000 đồng và tiền lãi 272.065.768 đồng. Tuy nhiên, từ ngày 05/10/2020 đến nay, ông T không tiếp tục thanh toán cho V theo thỏa thuận tại hợp đồng. Do đó, V đã chuyển toàn bộ số dư nợ gốc sang nợ quá hạn và thông báo thu hồi nợ vay trước hạn đối với ông Nguyễn HT.

T đến ngày 25/10/2022, ông Nguyễn HT còn nợ V tổng số tiền 1.644.593.998 đồng, bao gồm nợ gốc 1.356.250.000 đồng và nợ lãi 288.343.998 đồng.

Vì vậy, V khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn HT phải thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và khoản tiền lãi phát sinh (T đến ngày 25/10/2022) cho V là 1.644.593.998 đồng. Ngoài ra ông T còn phải tiếp trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng từ ngày 26/10/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp ông Nguyễn HT không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, V được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ số: phường PH, Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 043/2008/UB.GCN do UBND Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/10/2008 và bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu của Ông Nguyễn HT để thu hồi nợ.

Tại bản tự khai ngày 18/11/2020 và các biên bản làm việc tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn HT trình bày:

Ngày 14/9/2018, ông Nguyễn HT cho vợ chồng ông Phan VC và bà Huỳnh TH vay số tiền 750.000.000 đồng. Đây là khoản vay không xác định thời hạn trả nợ, có thỏa thuận trả lãi hàng tháng nhưng không xác định lãi suất. Ông T đã giao đủ số tiền vay, trong đó bao gồm 400.000.000 đồng giao trực tiếp cho ông C, bà H và 350.000.000 đồng trả nợ thay cho ông bà này. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, ông Phan VC và bà Huỳnh TH đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn HT quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ Đường CBM, phường PH, Quận C (nay là thành phố T) với giá 400 triệu đồng. Hợp đồng được công chứng ngày 13/9/2018 tại Phòng Công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T đã đăng ký sở hữu đối với tài sản này.

Ông Nguyễn HT xác định giữa ông T và vợ chồng ông Phan VC, bà Huỳnh TH thực tế không có quan hệ mua bán nhà đất, chỉ có quan hệ vay tài sản. Ông T không thanh toán tiền chuyển nhượng, không nhận bàn giao và hiện tại gia đình ông C, bà H vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản trên.

Để thu hồi số tiền cho vay và phục vụ mục đích cá nhân, được sự đồng ý của ông C, bà H, ông T đã mang giấy tờ nhà đất nêu trên thế chấp cho Ngân hàng TMCP DTP để vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Việc thế chấp này được công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định. Thời điểm thế chấp, ông T và nười đại diện của Ngân hàng TMCP DTP cùng có mặt tại địa chỉ Đường CBM, phường PH, Quận C để xác minh, thẩm định với sự chứng kiến của bà H và gia đình của bà H. Trong buổi làm việc này, bà H trình bày với đại diện Ngân hàng đây là tài sản của ông T.

Về hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP DTP, ông T đã nhận giải ngân đầy đủ số tiền 1.500.000.000 đồng vào tháng 10 năm 2018, khoản vay có thời hạn 240 tháng, trả nợ gốc và lãi theo kỳ. Ông T đã thanh toán nợ gốc theo kỳ hạn và tiền lãi cho đến tháng 10 năm 2020, sau đó do kinh tế khó khăn nên đã dừng

việc thanh toán. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T đồng ý thanh toán toàn bộ số nợ gốc và tiền lãi phát sinh ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp V phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, toàn bộ số tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi khoản nợ vay của ông C và bà H, ông T đồng ý trả lại cho ông bà này mà không phụ thuộc vào khoản nợ giữa ông T và V.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 09/12/2022, ông Nguyễn Hữu T yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông T và vợ chồng ông C, bà H, đồng thời hủy nội dung cập nhật biến động ngày 12/10/2018 Của Văn phòng đăng ký đất đai Quận C trên giấy chứng của tài sản nêu trên. Ông T cũng yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông và vợ chồng ông C, bà H. Tuy nhiên, ông T đã không đóng tiền tạm ứng án phí nên không được Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 08/12/2022 và các lời khai tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan VC, bà Huỳnh TH thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông Phan VC và bà Huỳnh TH là chủ sở hữu hợp pháp của quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Đường CBM, phường PH, Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận hồ sơ gốc số: 043/2008/UB.GCN ngày 01/10/2008 của Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 14/9/2018, vợ chồng ông C, bà H bà có vay của ông Nguyễn HT, ngụ tại: 10/23 Ấp 4, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn số tiền 400.000.000 đồng. Ngoài ra, ông T còn trả giúp ông bà những khoản nợ của cá nhân, tổ chức khác là 350.000.000 đồng. Tổng cộng số nợ gốc ông C và bà H nợ ông T là 750.000.000 đồng. Khi vay khoản tiền này ông bà và ông T không hẹn ngày trả. Về lãi suất hai bên có thỏa thuận lãi cho vay nhưng không thỏa thuận lãi suất cụ thể, thực tế ông bà đã trả cho ông T tiền lãi Của tháng đầu tiên là 15.000.000 đồng vào tháng 9 năm 2018.

Để bảo đảm cho khoản vay trên ông C và bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản nêu trên cho ông T theo hợp đồng công chứng số 035405, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2018 Của phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T đã đăng ký sang tên tài sản này vào tháng 10 năm 2018, sau đó mang tài sản đi thế chấp cho Ngân hàng TMCP DTP để bảo đảm khoản vay cá nhân Của ông T. Ngân hàng khi nhận thế chấp có xuống tài sản để xác minh, thẩm định nhưng ông bà không biết rõ việc giải ngân vốn vay Của ông T.

Hiện tại căn nhà nêu trên đang do ông C và bà H trực tiếp quản lý, sử dụng. Ngoài ra, các con ông bà đang cư trú tại đây bao gồm: Huỳnh VG, sinh

năm 1980; Huỳnh TH, sinh năm 1984; Phan TC, sinh năm 1989; Phan Ngọc Bích, sinh năm 1991; Huỳnh VH, sinh năm 2004.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP DTP, ý kiến của ông C và bà H như sau:

- Việc ông T vay Ngân hàng là khoản vay cá nhân của ông T không liên quan đến ông bà nên ông T phải có trách nhiệm trả toàn bộ số nợ cho Ngân hàng.

- Đối với khoản vay giữa ông bà và ông T, ông bà đồng ý và đề nghị được trả toàn bộ số nợ gốc là 750.000.000 đồng trong thời hạn chậm nhất đến ngày 30/6/2023. Ông C và bà H không đồng ý trả tiền lãi trên toàn bộ số dư nợ gốc. Ngay sau khi ông bà trả đủ số nợ cho ông T, ông T phải thực hiện thủ tục sang tên lại Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên cho vợ chồng ông bà.

Trường hợp hết thời hạn nêu trên, nếu ông C và bà H không trả đủ số tiền nợ ông T, ông bà đồng ý bàn giao tài sản cho V để phát mãi thu hồi khoản nợ Của ông T. Tuy nhiên, ông T phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông bà số tiền chênh lệch từ việc phát mãi tài sản so với số tiền nợ của ông bà đối với ông T.

- Ông Phan VC và bà Huỳnh TH yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 035405, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2018 tại Phòng Công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh giữa vợ chồng ông C, bà H và ông Nguyễn HT.

Tại đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt đề ngày 08/12/2022, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm ông Huỳnh VG, bà Huỳnh TH, ông Phan TC, bà Phan NB và ông Huỳnh VH trình bày về việc đồng ý và thống nhất với toàn bộ ý kiến Của ông Phan VC và bà Huỳnh TH đối với nội dung vụ án, không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Người đại diện hợp pháp Của nguyên đơn Ngân hàng TMCP DTP trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên buộc bị đơn ông Nguyễn HT phải thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP DTP trong thời hạn chậm nhất đến ngày 30/6/2023 tổng số nợ T đến ngày ngày 07/3/2021 là 1.694.124.135 đồng, trong đó nợ gốc 1.356.250.000 đồng, nợ lãi trong hạn 327.016.901 đồng, nợ lãi quá hạn 10.857.234 đồng. Ông T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc cho đến khi trả hết toàn bố số nợ cho nguyên đơn. Trường hợp ông T không trả đủ, nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông bà Huỳnh TH trình bày: Bà giữ nguyên yêu cầu độc lập, cụ thể: Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất mà vợ chồng bà đã ký kết với ông Nguyễn HT. Hội đồng xét xử đã giải thích, tuy nhiên bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với yêu cầu khởi kiện Của nguyên đơn, bà đề nghị được chủ động trả nợ cho ông T và hối thúc ông T thanh toán cho V trong thời hạn chậm nhất đến ngày 30/6/2023. Trường hợp hết hạn mà không thực hiện được việc trả nợ, bà đồng ý để V phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận B phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ, đảm bảo thủ tục tố tụng; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng khác đã tuân thủ đúng qui định Của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định Của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện Của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan VC và bà Huỳnh Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án và thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP DTP khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản với bị đơn ông Nguyễn HT. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26 Của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là quan hệ tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 01/2018/11628927/HĐTD ngày 04/10/2018 và lời khai thống nhất của các đương sự, có cơ sở để xác định hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn được giao kết và thực hiện tại trụ sở Ngân hàng TMCP DTP - Chi nhánh NKK - Phòng Giao dịch NTTT, địa chỉ: NTTT, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 Của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nhân dân Quận B giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng giữa hai bên.

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết Của Tòa án nhân dân Quận B.

Ngày 09/12/2022, bị đơn ông Nguyễn HT có đơn yêu cầu phản tố, tuy nhiên hết thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 195 Của Bộ luật Tố tụng dân sự mà ông T không nộp biên lai thu tiền tạm ứng án phí cho Tòa án. Căn cứ quy định

tại điểm d khoản 1 Điều 192 và khoản 2 Điều 195 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Quận B đã ra Thông báo số 206.2/TB-TA ngày 19/12/2022 trả lại đơn yêu cầu phản tố cho bị đơn là phù hợp.

Bị đơn ông Nguyễn HT đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

Tại các đơn đề ngày 08/12/2022 và 08/02/2023, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Phan VC, bà Phan NB, ông Huỳnh VH, ông Phan TC, ông Huỳnh VG, bà Huỳnh TH đề nghị được xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu của các đương sự:

2.1 Về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Đường CBM, phường PH, Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh:

[1] Căn cứ Giấy chứng nhận hồ sơ gốc số: 043/2008/UB.GCN ngày 01/10/2008 của Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Căn cứ Văn bản cung cấp thông tin số 1936/CNTPTĐ ngày 23/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố T; Căn cứ Văn bản trả lời xác minh số 568/CC4 ngày 29/12/2022 của Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định:

Nhà đất số Đường CBM, phường PH, Quận C (nay là thành phố T) có nguồn gốc thuộc quyền sở hữu Của ông Phan VC và bà Huỳnh Thị H. Ngày 13/9/2018, ông C và bà H ký Hợp đồng công chứng số 035405 chuyển nhượng tài sản này cho ông Nguyễn HT. Ngày 02/10/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận C xác nhận giao dịch chuyển nhượng này.

Ngày 04/10/2018, ông Nguyễn HT ký Hợp đồng số 01/2018/11628927/HĐBĐ thế chấp tài sản nêu trên cho Ngân hàng TMCP DTP để bảo đảm khoản vay tín dụng. Hợp đồng này được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

[2] Căn cứ lời khai thống nhất Của ông Nguyễn HT, bà Huỳnh TH và ông Phan VC thể hiện: Tháng 9/2018, vợ chồng ông C và bà H vay tiền của ông Nguyễn HT. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ Của khoản vay này, ông C và bà H đã mang tài sản là Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Đường CBM, phường PH, Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh thế chấp cho ông T dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên xác định, ngoài hợp đồng vay tài sản, không còn giao dịch dân

sự nào khác được xác lập trong thực tế. Đối với hợp đồng công chứng chuyển nhượng, ông T đã đăng ký cập nhật biến động sang tên chủ sở hữu nhưng thực tế không thanh toán tiền chuyển nhượng, không nhận bàn giao tài sản và khẳng định không mua nhà đất này.

Lời khai của đương sự là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2022 và Văn bản xác nhận thông tin về cư trú ngày 20/12/2022 Của Công an phường Phú Hữu, thành phố T thể hiện địa chỉ số 3/12 Đường 970, Khu phố 4, Phường Phú Hữu hiện do ông Phan VC là chủ hộ và vợ là bà Huỳnh TH trực tiếp quản lý sử dụng. Tại địa chỉ này còn có các con và cháu của ông C và bà H cư trú. Ông Nguyễn HT không có tên trong danh sách đăng ký cư trú và cũng không trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản.

Từ những cơ sở và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận định Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số XXXXX ngày 13/9/2018 tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn HT, ông Phan VC và bà Huỳnh TH là giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản giữa hai bên. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 124 Của Bộ luật Dân sự năm 2015, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nêu trên của ông Phan VC và bà Huỳnh TH là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] Về Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/11628927/HĐBĐ ngày 04/10/2018 giữa ông Nguyễn HT và Ngân hàng TMCP DTP:

Căn cứ lời khai thống nhất Của các bên đương sự và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Nguyễn HT đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP DTP quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Đường CBM, phường PH, Quận C (nay là thành phố T) theo Giấy chứng nhận hồ sơ gốc số: 0xx/2008/UB.GCN ngày 01/10/2008 Của Ủy Ban Nhân Dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng tín dụng số 0x/2018/11628927/HĐTD ngày 04/10/2018. Thời điểm giao kết hợp đồng thế chấp, ông Nguyễn HT đã được cập nhật thông tin chủ sở hữu tài sản tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận C.

Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa các bên tuân thủ đúng theo quy định tại các điều 293, 295, 298, 317, 318, 319 Của Bộ luật Dân sự năm 2015, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010. Trước khi giao kết Hợp đồng, Ngân hàng TMCP DTP đã tiến hành xác minh, thẩm định tại địa chỉ Đường CBM, phường PH, Quận C (nay là thành phố T), biết việc ông Phan VC và bà Huỳnh TH đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản này. Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai thống nhất Của các đương sự cũng thể hiện ông C và bà H biết và đồng ý việc ông

Nguyễn HT thế chấp tài sản cho Ngân hàng.

Khoản 2 Điều 133 Của Bộ luật Dân sự 2015 quy định:

"Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.

Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định Của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa".

Tại Mục [II.1] Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 Của Tòa án Nhân dân tối cùao hướng dẫn: *"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".*

Từ những cơ sở, căn cứ và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử kết luận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 035405 ngày 13/9/2018 tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn HT, ông Phan VC và bà Huỳnh TH vô hiệu do giả tạo. Tuy nhiên, tài sản chuyển nhượng đã được đăng ký và Ngân hàng TMCP DTP căn cứ vào việc đăng ký đó ký kết hợp đồng thế chấp tài sản với ông T. Trong trường hợp này, Ngân hàng TMCP DTP được xác định là người thứ ba ngay tình, Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/11628927/HĐBĐ ngày 04/10/2018 được công nhận và không bị vô hiệu.

2.2 Đối với yêu cầu yêu cầu thu hồi nợ tín dụng Của nguyên đơn:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 01/2018/11628927/HĐTD ngày 04/10/2018, các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và lời khai thống nhất Của các đương sự, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định ông Nguyễn HT vay Của Ngân hàng TMCP DTP số tiền 1.500.000.000 đồng; Thời hạn vay: 240 tháng; Mục đích vay: hoàn vốn mua bất động sản; Lãi suất vay: 9%/năm (được điều chỉnh theo kỳ hạn); Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả: 10%/năm; phương thức thanh toán: Tiền lãi trả hàng tháng, nợ gốc thanh toán theo kỳ (được chia thành 240 kỳ, mỗi kỳ có thời hạn là 01 tháng).

Xét sự thỏa thuận và ký kết nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng được giao kết và thực hiện phù hợp với quy định Của pháp luật, chức năng và nhiệm vụ Của ngân hàng. Do đó giao dịch này hợp pháp và được công nhận hiệu lực.

Xét mức lãi suất các bên thỏa thuận phù hợp với quy định tại Điều 91 Của Luật các tổ chức tín dụng và Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 Của Ngân hàng Nhà nước và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 Của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cùao nên được chấp nhận.

Xét, từ ngày 05/10/2020 đến nay, ông Nguyễn HT đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc theo kỳ, thanh toán tiền lãi vay là vi phạm nghiêm trọng nội dung Của hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên. Do đó, việc Ngân hàng TMCP DTP ra thông báo chấm dứt hợp đồng tín dụng và thu hồi toàn bộ số nợ gốc trước hạn là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 9 Của Hợp đồng và có cơ sở tại khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng: "*Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng*".

Căn cứ vào bảng kê chi tiết quá trình tín dụng do Ngân hàng TMCP DTP cung cấp, Thông báo chấm dứt hợp đồng tín dụng và thu hồi nợ thu hồi nợ trước hạn, các thông báo nhắc nợ, biên bản làm việc và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án được xác nhận Của các bên đương sự, Hội đồng xét xử xác định T đến ngày 07/3/2023, ông Nguyễn HT đã thanh toán cho V tổng số tiền là 415.815.768 đồng, bao gồm tiền gốc 143.750.000 đồng, tiền lãi 272.065.768 đồng và còn nợ số tiền 1.694.124.135 đồng, trong đó nợ gốc 1.356.250.000 đồng, nợ lãi trong hạn 327.016.901 đồng, nợ lãi quá hạn 10.857.234 đồng.Việc chậm trả nợ Của bị đơn đã vi phạm nội dung thỏa thuận giữa các bên, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp Của nguyên đơn và trái với quy định về thực hiện nghĩa vụ trả tiền tại Điều 280 Của Bộ luật dân sự: *"[1] Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận. [2] Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc...."*.

Từ những căn cứ và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu thu hồi nợ tín dụng Của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

2.2. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp:

Như đã phân tích và nhận định tại Mục [2.1.3], Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/11628927/HĐBĐ ngày 04/10/2018 giữa ông Nguyễn HT và Ngân hàng TMCP DTP được công nhận hiệu lực, các bên giao kết và cá nhân, tổ chức trong phạm vi quyền, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm phải thực hiện.

Căn cứ Văn bản xác nhận thông tin về cư trú ngày 20/12/2022 Của Công an phường Phú Hữu, thành phố T và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2022 thể hiện trạng nhà đất tại địa chỉ Đường CBM, phường PH, Quận C (nay là thành phố T) không thay đổi so với thời điểm đăng ký thế chấp. Tài sản này hiện đang do ông Phan VC là chủ hộ và vợ là bà Huỳnh TH trực tiếp quản lý sử dụng. Tại đây còn các con, cháu Của ông C và bà H cư trú. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này đều có lời khai đồng ý bàn giao tài sản thế

chấp cho Ngân hàng TMCP DTP phát mãi trong trường hợp ông T không tự nguyện thanh toán xong toàn bộ khoản nợ tín dụng.

Do bị đơn ông Nguyễn HT đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên căn cứ vào các điều 7, 8, 9, 10 Của hợp đồng thế chấp nêu trên và quy định tại các điều 299, 303, khoản 7 Điều 323 Của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ Của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:*

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, do yêu cầu Của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn HT phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP DTP tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm, định tại chỗ.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 124 và các điều 133, 280, 299, 303, 317, 318, 323, 355, 463, 466 Của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 Của Ngân hàng Nhà nước;

Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 Của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cuao;

Căn cứ vào Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 Của Chính phủ;

Căn cứ vào Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 Của Chính phủ;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự,

1. Chấp nhận yêu cầu Của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần DTP Việt Nam:

Ông Nguyễn HT có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần DTP Việt Nam tổng số tiền còn nợ Của Hợp đồng tín dụng số 01/2018/11628927/HĐTD ngày 04/10/2018 là 1.694.124.135 đồng (Một tỷ sáu trăm chín mươi tư triệu một trăm hai mươi tư nghìn một trăm ba mươi lăm đồng), trong đó: nợ gốc 1.356.250.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng), nợ lãi trong hạn 327.016.901 đồng (Ba trăm hai mươi bảy triệu không trăm mười sáu nghìn chín trăm linh một đồng), nợ lãi quá hạn 10.857.234 đồng (Mười triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn hai trăm ba mươi bốn đồng). Thời hạn thanh toán được ấn định từ khi bản án có hiệu lực pháp luật đến hết ngày 30/6/2023.

Ông Nguyễn HT còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng số 01/2018/11628927/HĐTD ngày 04/10/2018 kể từ ngày 08 tháng 3 năm 2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Ngay sau khi ông T hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng Thương mại Cổ phần DTP Việt Nam có trách nhiệm tiến hành giải chấp tài sản và bàn giao giấy tờ sở hữu, thế chấp cho ông Phan VC và bà Huỳnh Thị H.

Trường hợp hết hạn, ông Nguyễn HT không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần DTP Việt Nam được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Đường CBM, phường PH, Quận C (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận hồ sơ gốc số: 043/2008/UB.GCN ngày 01/10/2008 Của Ủy Ban Nhân Dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

Trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp sau khi trừ đi các chi phí hợp pháp theo quy định Của pháp luật và tất toán toàn bộ số nợ Của ông Nguyễn HT theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/11628927/HĐTD ngày 04/10/2018 còn dư thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần DTP Việt Nam có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Phan VC và bà Huỳnh Thị H.

Trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp không đủ để tất toán khoản vay thì ông Nguyễn HT có trách nhiệm thanh hết số dư nợ còn lại và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập Của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan VC và bà Huỳnh Thị H:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 035405 ngày 13/9/2018 tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn HT, ông Phan VC và bà Huỳnh TH vô hiệu do giả tạo.

3. Về án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn HT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cho yêu cầu khởi kiện Của nguyên đơn được chấp nhận là 62.823.724 đồng (Sáu mươi hai triệu tám trăm hai mươi ba nghìn bảy trăm hai mươi tư đồng).

Ông Nguyễn HT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cho yêu cầu độc lập Của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần DTP Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.966.158 đồng (Hai mươi chín triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn một trăm mười tám đồng) theo Biên lai thu tiền số 0007589 Của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

3. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần DTP Việt Nam và bà Huỳnh TH được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Nguyễn HT, ông Phan VC, bà Phan NB, ông Huỳnh VH, ông Phan TC, ông Huỳnh VG, bà Huỳnh TH được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trịnh Thị Hoa