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

Bản án số: 174/2023/DS-ST
Ngày: 27-4-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH – TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Định.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Văn Ẩn.

2. Bà Nguyễn Thị Nguyên.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Thúy – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- ***Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa***: Bà Phan Mỹ Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2023, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 250/2019/TLST-DS ngày 02/5/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2023/QĐXXST-DS ngày 08/02/2023; quyết định Hoãn phiên tòa số 49/2023/QĐST-DS ngày 08/3/2023; Thông báo dời ngày mở phiên tòa xét xử ngày 04 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại A (Ngân hàng thương mại A).

Địa chỉ trụ sở: phường Cát Linh, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn T – Chuyên viên xử lý nợ Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng thương mại A (Vắng mặt - Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn T1 - Chuyên viên xử lý nợ Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng thương mại A (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Diệu L - Chuyên viên xử lý nợ Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng thương mại A (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh – là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (giấy ủy quyền ngày 09/9/2019).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị E, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt - Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Bùi Văn L1, sinh năm: 1990. Địa chỉ: xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trịnh Ngọc Anh K, sinh năm 1984. Địa chỉ: thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh - là người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn L1 (giấy ủy quyền ngày 10/5/2019 (Vắng mặt - Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng thương mại A có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 08/3/2018, Bên cho vay là Ngân hàng thương mại A (MB) – Chi nhánh Bình Chánh đã ký với Bên vay là bà Nguyễn Thị E. Hợp đồng cho vay số 722771.18.268.3830704.TD cùng khế ước nhận nợ sau:

Số hợp đồng: 722771.18. 268.38307 04.TD;

Số khế ước: LD180717 6747;

Mục đích vay: Thanh toán tiền mua BĐS;

Ngày nhận nợ: 10/3/2018;

Lãi suất/năm: 10.4%;

Ngày hết hạn: 10/3/2033;

Số tiền phát vay (đồng): 2.200.000.000 (hai tỷ, hai trăm triệu);

Tổng số tiền giải ngân: 2.200.000.000 (hai tỷ, hai trăm triệu) đồng

Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của bà Nguyễn Thị E tại Ngân hàng thương mại A – Chi nhánh Bình Chánh theo Hợp đồng tín dụng số 722771.18.268.3830704.TD nêu tại mục I trên gồm:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 885, 884, 883, 882, 888, tờ bản đồ số 02, tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu sử dụng của bà Nguyễn Thị E. Giấy chứng nhận QSD đất số: P 090814 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/12/1999, cập nhật biến động ngày 20/8/2008, cập nhật tặng cho ngày 15/12/2015.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 722772.18.268.3830704.BĐ ngày 08/3/2018. Văn Phòng công chứng Trung Tâm công chứng số 002201 ngày 08/3/2018. Tài sản trên đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

Sự vi phạm nghĩa vụ thanh toán, dư nợ: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị E đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng cụ thể: Tạm tính đến ngày 27/4/2023, dư nợ các khoản vay của bà Nguyễn Thị E tại Ngân hàng thương mại A là: Nợ gốc trong hạn là 1.215.367.464 đồng, nợ gốc quá hạn là 546.911.991 đồng, nợ lãi trong hạn là 11.867.314 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.147.709.998 đồng, tổng nợ là 2.921.856.767 (hai tỷ, chín trăm hai mươi mốt triệu, tám trăm năm mươi sáu nghìn, bảy trăm sáu mươi bảy) đồng.

Ngân hàng thương mại A đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu bà Nguyễn Thị E trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo quy định nhưng bà Nguyễn Thị E không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng thương mại A đã gửi thông báo khởi kiện đến khách hàng và các bên có liên quan theo đúng quy định.

Kể từ ngày vay vốn đến nay, bà E đã thanh toán số tiền là 553.990.089 đồng, Ngân hàng thương mại A thu vào nợ gốc là 437.720.467 đồng và thu vào nợ lãi là 116.269.622 đồng, bà E quá hạn ngày 26/10/2018.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của Ngân hàng thương mại A, khởi kiện bà Nguyễn Thị E ra Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, yêu cầu Quý Tòa giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc bà Nguyễn Thị E thanh toán cho Ngân hàng thương mại A số tiền là: 2.921.856.767 (hai tỷ, chín trăm hai mươi mốt triệu, tám trăm năm mươi sáu nghìn, bảy trăm sáu mươi bảy) đồng. Bao gồm: Nợ gốc trong hạn là 1.215.367.464 đồng, nợ gốc quá hạn là 546.911.991 đồng, nợ lãi trong hạn là 11.867.314 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.147.709.998 đồng (tạm tính đến ngày 27/4/2023). Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc bà Nguyễn Thị E phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng thương mại A số tiền nợ lãi phát sinh tính theo lãi suất thỏa thuận quy định tại theo các Hợp đồng cho vay số 722771.18.268.3830704.TD ký kết ngày 08/3/2018 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 10/3/2018 kể từ ngày 28/4/2023 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng thương mại A.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị E không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng thương mại A có quyền: Đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thương mại A, các tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 885, 884, 883, 882, 888, tờ bản đồ số 02, tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu sử dụng của bà Nguyễn Thị E. Giấy chứng nhận QSD đất số: P 090814 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/12/1999, cập nhật biến động ngày 20/8/2008, cập nhật tặng cho ngày 15/12/2015.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị E đối với Ngân hàng thương mại A. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản

nợ thì bà Nguyễn Thị E vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng thương mại A.

Bị đơn bà Nguyễn Thị E vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án mặc dù đã được Tòa án tống đạt trực tiếp hợp lệ, đến ngày 06/3/2023 bà E có thể hiện ý kiến qua biên bản lấy lời khai và bản tường trình ngày 26/4/2023 như sau:

Bà đồng ý toàn bộ với yêu cầu của Ngân hàng thương mại A nhưng giờ bà không có số tiền lớn để trả một lần cho Ngân hàng, bà sẽ sắp xếp bán đất trả cho Ngân hàng, đối với yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn L1 thì bà có ý kiến đồng ý trả lại ông L1 số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là hơn 01 tỷ đồng. Đồng thời, tại bản tường trình bà E thừa nhận việc mua bán đất giữa bà và ông L1 vào ngày 18/01/2017 và bà có nhận tổng cộng số tiền chuyển nhượng do ông L1 trả là 1.075.000.000 (một tỷ, không trăm bảy mươi lăm triệu) đồng.

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn L1 có người đại diện hợp pháp là ông Trịnh Ngọc Anh K trình bày:

Vào ngày 18/01/2017, ông Bùi Văn L1 và bà Nguyễn Thị E có ký hợp đồng mua bán phần đất diện tích 1335 m^2, thuộc thửa đất số 884, 885, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng 3.337.500.000 (Ba tỷ ba trăm ba mươi bảy triệu năm trăm ngàn) đồng. Phần đất này được UBND huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1655 QSDĐ/1999 vào ngày 22/12/1999. Ông Bùi Văn L1 đã giao cho bà E số tiền 1.115.000.000 (Một tỷ, một trăm mười lăm triệu) đồng. Bà E hứa sẽ làm thủ tục ra công chứng, tách thửa, sang tên, bàn giao phần đất trên cho ông Bùi Văn L1 chậm nhất vào ngày 30/12/2018, nhưng đến thời điểm này nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bà E tiến hành các thủ tục trên nhưng bà E không thực hiện, cứ hẹn hết lần này đến lần khác.

Nhận thấy việc bà E không T hành thủ tục tách thửa, sang tên và giao đất cho ông Bùi Văn L1 là trái với thỏa thuận của các bên và vi phạm pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Văn L1.

Căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá ngày 08/3/2022 của Công ty TNHH Thẩm Định Giá và Giám Định Chân Trời Mới, ông L1 được biết phần diện tích đất tranh chấp có giá là 2.790.000 đồng/m^2. Căn cứ theo hợp đồng mua bán đất ngày 18/01/2017 thì các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 1335m^2, tương đương giá trị phần đất tranh chấp tại thời điểm thẩm định giá là 2.790.000 x 1335 = 3.724.650.000 đồng. Khoản tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất theo hợp đồng mua bán đất và giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm hiện nay là: 3.724.650.000 đồng – 3.337.500.000 đồng = 387.150.000 (Ba trăm tám mươi bảy triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng.

Ông L1 đã thanh toán cho phía bà E số tiền 1.115.000.000 đồng trên số tiền thỏa thuận chuyển nhượng 3.337.500.000 đồng, tương đương ông L1 đã thanh toán 33,4% giá trị quyền sử dụng đất.

Nay ông L1 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Hủy hợp đồng mua bán đất ngày 18/01/2017 về việc mua bán thửa đất 884, 885 tờ bản đồ số 02, diện tích 1335m^2, tọa lạc tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông L1 và bà Nguyễn Thị E.

Yêu cầu bà Nguyễn Thị E trả lại cho ông L1 số tiền 1.115.000.000 (Một tỷ, một trăm mười lăm triệu) đồng, trả ngay một lần khi có Quyết định, Bản án có hiệu lực thi hành của Tòa án.

Yêu cầu bà Nguyễn Thị E bồi thường cho ông L1 33,4% số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là: 387.150.000 đồng x 33,4% = 129.340.000 (Một trăm hai mươi chín triệu, ba trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Tổng số tiền ông L1 yêu cầu bà Nguyễn Thị E có trách nhiệm trả cho ông L1 là 1.244.340.000 đồng (một tỷ hai trăm bốn mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi nghìn) đồng, trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực thi hành.

Trước khi mở phiên tòa người đại diện hợp pháp của ông L1 là ông K có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu như sau: Ông L1 xin rút yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị E bồi thường cho ông L1 33,4% số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là: 387.150.000 đồng x 33,4% = 129.340.000 (Một trăm hai mươi chín triệu, ba trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Ông L1 giữ nguyên yêu cầu: Hủy hợp đồng mua bán đất ngày 18/01/2017 về việc mua bán thửa đất 884, 885 tờ bản đồ số 02, diện tích 1335m^2, tọa lạc tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông L1 và bà Nguyễn Thị E. Ông L1 xin thay đổi ý kiến đối với số tiền bà E đã nhận, nay yêu cầu bà Nguyễn Thị E trả lại cho ông L1 số tiền 1.075.000.000 (Một tỷ, không trăm bảy lăm triệu) đồng, trả ngay một lần khi có Quyết định, Bản án có hiệu lực thi hành của Tòa án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại A và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ngân hàng thương mại A khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn bà Nguyễn Thị E có địa chỉ tại huyện Bình Chánh nên căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án

thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng là ông Nguyễn Văn T, bị đơn bà Nguyễn Thị E, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn L1 có người đại diện hợp pháp là ông Trịnh Ngọc Anh K vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà E, ông K theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về thời hiệu khởi kiện của vụ án: Do không có đương sự nào đề nghị áp dụng thời hiệu, căn cứ quy định tại Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án không xem xét về thời hiệu đối với vụ kiện này.

[4] Về áp dụng pháp luật: Do hợp đồng tín dụng của các bên đương sự ký kết vào năm 2018, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên đương sự ký kết vào năm 2017 thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực nên Tòa án áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015, Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và các văn bản hướng dẫn làm cơ sở để giải quyết vụ án.

[5] Theo bản tường trình và biên bản lấy lời khai đương sự, đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt thì bà E đồng ý toàn bộ với yêu cầu của Ngân hàng thương mại A, đối với yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn L1 thì bà có ý kiến đồng ý trả lại ông L1 số tiền đã nhận chuyển nhượng đất, bà đã nhận tổng cộng số tiền chuyển nhượng do ông L1 trả là 1.075.000.000 (một tỷ, không trăm bảy mươi lăm triệu) đồng, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T: Ngày 08/3/2018, Bên cho vay là Ngân hàng thương mại A (MB) – Chi nhánh Bình Chánh đã ký với Bên vay là bà Nguyễn Thị E. Hợp đồng cho vay số 722771.18.268.3830704.TD cùng khế ước nhận nợ sau:

Số hợp đồng: 722771.18. 268.38307 04.TD; Số khế ước: LD1807176747;

Mục đích vay: Thanh toán tiền mua BĐS; Ngày nhận nợ: 10/3/2018;

Lãi suất/năm: 10.4; Ngày hết hạn: 10/3/2023;

Số tiền phát vay (đồng): 2.200.000.000 (hai tỷ, hai trăm triệu); Tổng số tiền giải ngân: 2.200.000.000 (hai tỷ, hai trăm triệu) đồng.

[7] Căn cứ vào Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 722771.18.268.3830704.TD ngày 10/3/2018, hạn mức là 2.200.000.000 (hai tỷ, hai trăm triệu) đồng (kèm theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD1807176747 ký ngày 10/3/2018, bà E có vay của Ngân hàng thương mại A với số tiền cho vay là 2.200.000.000 (hai tỷ, hai trăm triệu) đồng (kèm theo khế ước nhận số LD180717 6747 ngày 10/3/2018 với số tiền nhận nợ 2.200.000.000 (hai tỷ, hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày vay vốn đến nay, bà E đã thanh toán số tiền là 553.990.089 đồng, Ngân hàng thương mại A thu vào nợ gốc là 437.720.467 đồng và thu vào nợ lãi là 116.269.622 đồng, bà E quá hạn ngày 26/10/2018.

Ngân hàng thương mại A đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu bà Nguyễn Thị E trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo quy định nhưng bà Nguyễn Thị E không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng thương mại A đã gửi thông báo khởi kiện đến khách hàng và các bên có liên quan theo đúng quy định.

Tính đến ngày 27/4/2023 là 2.921.856.767 đồng. Bao gồm: Nợ gốc trong hạn là 1.215.367.464 đồng, nợ gốc quá hạn là 546.911.991 đồng, nợ lãi trong hạn là 11.867.314 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.147.709.998 đồng (tạm tính đến ngày 27/4/2023). Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ nêu trên thì lãi suất cho vay tại ngày giải ngân là 10.4%/năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 10/6/2018. Các ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo vào các ngày 10/9, 10/12, 10/3, 10/6 hàng năm (ngày điều chỉnh lãi suất) và được xác định bằng lãi suất sản phẩm tiết kiệm trung dài hạn linh hoạt VNĐ kỳ hạng 24 tháng của Ngân hàng thương mại A xác định tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ lãi suất 3.7%/năm. Mức lãi suất này phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 466, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Căn cứ vào các điều khoản và điều kiện hợp đồng cho vay giữa bà Nguyễn Thị E với Ngân hàng thương mại A và căn cứ vào các quy định tại Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, đối chiếu quy định như trên thì yêu cầu của Ngân hàng thương mại A buộc bà Nguyễn Thị E phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/4/2023 là 2.921.856.767 đồng. Bao gồm: Nợ gốc trong hạn là 1.215.367.464 đồng, nợ gốc quá hạn là 546.911.991 đồng, nợ lãi trong hạn là 11.867.314 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.147.709.998 đồng; bà Nguyễn Thị E vẫn phải tiếp tục chịu lãi quá hạn theo các hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên cho tới khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng thương mại A, là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[9] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc Nguyễn Thị E phải trả cho Ngân hàng thương mại A tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/4/2023 là 2.921.856.767 (hai tỷ, chín trăm hai mươi mốt triệu, tám trăm năm mươi sáu nghìn, bảy trăm sáu mươi bảy) đồng. Bao gồm: Nợ gốc trong hạn là 1.215.367.464 (một tỷ, hai trăm mười lăm triệu, ba trăm sáu mươi bảy nghìn, bốn trăm sáu mươi bốn) đồng, nợ gốc quá hạn là 546.911.991 (năm trăm bốn mươi sáu triệu, chín trăm mười một nghìn, chín trăm chín mươi mốt) đồng, nợ lãi trong hạn là 11.867.314 (mười một triệu, tám trăm sáu mươi bảy nghìn, ba trăm mười bốn) đồng, nợ lãi quá hạn là 1.147.709.998 (một tỷ, một trăm bốn mươi bảy triệu, bảy trăm linh chín nghìn, chín trăm chín mươi tám) đồng.

[10] Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 có quy định "Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật". Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị E tiếp tục chịu lãi phát sinh sau khi xét xử là có cơ sở chấp nhận.

Do đó nếu bà Nguyễn Thị E không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng thương mại A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là diện tích đất 4486m^2, trong đó quyền sử dụng đất tại thửa đất số 885: 1036m^2, thửa đất 884: 298m^2, thửa đất 883: 381m^2, thửa đất số 882: 1320m^2, thửa đất 888: 1454 m^2, Tờ bản đồ số 02, tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị E. Giấy chứng nhận QSD đất số: P 090814, vào sổ cấp Giấy chứng nhận 1655QSDĐ/1999 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/12/1999, cập nhật biến động ngày 20/8/2008, cập nhật tặng cho ngày 15/12/2015 để thu hồi nợ.

Các bên đã thực hiện việc đăng ký thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc đăng ký bảo đảm được thực hiện theo quy định tại các Điều 292, 293, 295, 298 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ các Điều 317, 318, 319, 320, 323 và 327 Bộ luật dân sự năm 2015 về việc thế chấp tài sản thì yêu cầu của Ngân hàng thương mại A về việc phát mãi quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trường hợp bà Nguyễn Thị E trả hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số P 090814, số vào sổ cấp GCN: 1655QSDĐ/1999 cho bà Nguyễn Thị E.

[11] Xét về yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn L1 thì căn cứ vào hợp đồng mua bán đất, lập ngày 18/01/2017 giữa bà Nguyễn Thị Em và ông Bùi Văn L1, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[11.1] Về hình thức: Vào ngày 18/01/2017, bà Nguyễn Thị E và ông Bùi Văn L1 có lập giấy tay Hợp đồng mua bán đất với nội dung ông L1 nhận chuyển nhượng của bà E thửa đất số 884 và 885, thuộc tờ bản đồ số 02, tổng diện tích là 1.335 m^2 tại địa chỉ tại xã Tân Kiên huyện Bình Chánh với giá chuyển nhượng do các bên thỏa thuận, hợp đồng giữa các bên không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

1. Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể.

Giao dịch dân sự thông qua phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử được coi là giao dịch bằng văn bản.

2. Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó.

Tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định về: "Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất":

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

2. Nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ như sau:

a) Nhóm người sử dụng đất gồm hộ gia đình, cá nhân thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật này.

Trường hợp trong nhóm người sử dụng đất có thành viên là tổ chức kinh tế thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế theo quy định của Luật này;

b) Trường hợp nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất phân chia được theo phần cho từng thành viên trong nhóm, nếu từng thành viên của nhóm muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất.

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

Tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên,

Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.";

Tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

"1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c)Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định."

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng mua bán đất ngày 18/01/2017 nêu trên giữa bà E và ông L1 được coi là vô hiệu về hình thức.

[11.2] Về nội dung: Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 18/1/2017 giữa bà Nguyễn Thị E và ông Bùi Văn L1 có thể hiện nội dung ông L1 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị E diện tích 1.335 m^2 thuộc thửa 884, 885, tờ bản đồ 02, tại địa chỉ: xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, ông L1 thanh toán số tiền cho bà E số tiền 1.075.000.000 (Một tỷ, một trăm mười lăm triệu) đồng.

Tại thời điểm các bên chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị E đứng tên đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Gia Định, địa chỉ Trần Hưng Đạo, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh hồ sơ số 27616.001089.TC.CVP, tuy nhiên hai bên vẫn tiến hành ký kết hợp đồng mua bán đất như vậy Hợp đồng này vi phạm về nội dung.

Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. *Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.*

4. *Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.*

5. *Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, Luật khác có liên quan quy định".*

Ông L1 trình bày đã thanh toán cho bà E số tiền 1.075.000.000, đồng thời bị đơn bà E thừa nhận đã nhận đủ số tiền 1.075.000.000 đồng, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn L1 đối với bị đơn, tuyên bố hợp đồng mua bán đất lập ngày 18/1/2017 giữa bà Nguyễn Thị E và Bùi Văn L1 là vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị E trả lại cho ông Bùi Văn L1 số tiền đã nhận là 1.075.000.000 (Một tỷ, không trăm bảy mươi lăm triệu) đồng.

Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, ban đầu ông Bùi Văn L1 yêu cầu bà Nguyễn Thị E bồi thường cho ông L1 33,4% số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là: 387.150.000 đồng x 33,4% = 129.340.000 (Một trăm hai mươi chín triệu, ba trăm bốn mươi nghìn) đồng, tuy nhiên đến trước thời điểm mở phiên tòa người đại diện hợp pháp của ông L1 là ông K xin rút lại yêu cầu bồi thường nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết của ông L1 đối với yêu cầu buộc bà E bồi thường. Do ông Bùi Văn L1 không yêu cầu Tòa án giải quyết các hậu quả pháp lý khác khi tuyên hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, việc xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu để giải quyết hậu quả pháp lý khác của hợp đồng bị vô hiệu thì Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết trong vụ án này. Trường hợp các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết trong một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[12] Từ những lý lẽ đã viện dẫn; Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn L1, tuyên bố hợp đồng mua bán đất lập ngày 18/1/2017 giữa bà Nguyễn Thị E và Bùi Văn L1 là vô hiệu. Buộc nguyên đơn Nguyễn Thị E trả lại cho ông L1 số tiền đã nhận là 1.075.000.000 (Một tỷ, không trăm bảy mươi lăm triệu) đồng.

[13] Bị đơn bà Nguyễn Thị E có ý kiến: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nhưng hiện nay bà không có số tiền lớn để trả một lần cho Ngân hàng thì ý kiến này không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận vì Ngân hàng không đồng ý cho bà E trả dần, Ngân hàng yêu cầu bà E trả ngay.

[14] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[15] Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá là 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng, chi phí đo vẽ là 8.353.290 (tám triệu, ba trăm năm mươi ba nghìn, hai trăm chín mươi) đồng. Tổng cộng chi phí tố tụng là 33.353.290 (ba mươi ba triệu, ba trăm năm mươi ba nghìn, hai trăm chín mươi) đồng, ông Bùi Văn L1 đã đóng tạm ứng các chi phí tố tụng này cho các cơ quan định giá, đo vẽ. Do yêu cầu của ông Bùi Văn L1 được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị E phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông L1 số tiền này theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[16] Về án phí: Do yêu cầu của Ngân hàng thương mại A và ông Bùi Văn L1 được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà Nguyễn Thị E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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.

Đối với số tiền bà Nguyễn Thị E phải trả cho Ngân hàng là 2.921.856.767 (hai tỷ, chín trăm hai mươi mốt triệu, tám trăm năm mươi sáu nghìn, bảy trăm sáu mươi bảy) đồng, cụ thể án phí dân sự sơ thẩm là 72.000.000 đồng + 2% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 2.000.000.000 đồng = (72.000.000 đồng + 2% x 921.856.767 đồng = 90.437.135 (chín mươi triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm ba mươi lăm) đồng.

Đối với số tiền bà Nguyễn Thị E phải trả cho ông Bùi Văn L1 là 1.075.000.000 (Một tỷ, không trăm bảy mươi lăm triệu) đồng, cụ thể án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000 đồng = (36.000.000 đồng + 3% x 275.000.000 đồng = 44.250.000 (bốn mươi bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu.

Tổng cộng bà Nguyễn Thị E phải chịu 134.987.135 (một trăm ba mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn, một trăm ba mươi lăm) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho Ngân hàng thương mại A số tiền 33.510.269 (ba mươi ba triệu, năm trăm mười nghìn, hai trăm sáu mươi chín) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2018/0015405 ngày 09/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Bùi Văn L1 với số tiền 49.375.000 (bốn mươi chín triệu, ba trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2019/0002117 ngày 29/5/2019 và 3.233.500 (ba triệu, hai trăm ba mươi ba nghìn, năm trăm) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2021/0041152 ngày 18/5/2022 của cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 92, 147, 157, 165, 227, 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều: 117, 119, 131, 157, 165, 292, 293, 295, 298, 317, 318, 319, 320, 323, 327, 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại A đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị E về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

1.1. Buộc bị đơn Nguyễn Thị E có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại A là 2.921.856.767 (hai tỷ, chín trăm hai mươi mốt triệu, tám trăm năm mươi sáu nghìn, bảy trăm sáu mươi bảy) đồng. Bao gồm: Nợ gốc trong hạn là 1.215.367.464 (một tỷ, hai trăm mười lăm triệu, ba trăm sáu mươi bảy nghìn, bốn trăm sáu mươi bốn) đồng, nợ gốc quá hạn là 546.911.991 (năm trăm bốn mươi sáu triệu, chín trăm mười một nghìn, chín trăm chín mươi mốt) đồng, nợ lãi trong hạn là 11.867.314 (mười một triệu, tám trăm sáu mươi bảy nghìn, ba trăm mười bốn) đồng, nợ lãi quá hạn là 1.147.709.998 (một tỷ, một trăm bốn mươi bảy triệu, bảy trăm linh chín nghìn, chín trăm chín mươi tám) đồng.

Các bên đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị E còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

1.3. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị E không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại A thì Ngân hàng thương mại A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.489m^2, thuộc thửa 882, 883, 884, 885, 888, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số P090814 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/12/1999, cập nhật biến động ngày 20/8/2008, cập nhật tặng cho ngày 15/12/2015 để thu hồi nợ. Nếu giá trị tài sản thế chấp phát mãi không đủ thanh toán nợ thì bà Nguyễn Thị E tiếp tục có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại A cho đến khi thanh toán dứt nợ.

Ngay sau khi bà Nguyễn Thị E đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng vay số 722771.18.268.3830704TD ngày 10/03/2018 thì Ngân hàng thương mại A thực hiện thủ tục xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền và hoàn trả cho bà Nguyễn Thị E bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.489m^2, thuộc thửa 882, 883, 884, 885, 888, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số P090814 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/12/1999, cập nhật biến động ngày 20/8/2008, cập nhật tặng cho ngày 15/12/2015 cho bà Nguyễn Thị E.

Các bên thực hiện việc giao nhận bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.489m^2, thuộc thửa 882, 883, 884, 885, 888, tờ bản đồ số

02 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số P090814 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/12/1999, cập nhật biến động ngày 20/8/2008, cập nhật tặng cho ngày 15/12/2015 cho Nguyễn Thị E tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Bùi Văn L1 đối với bà Nguyễn Thị E về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2.1. Tuyên hợp đồng mua bán đất ngày 18/01/2017 ký giữa bà Nguyễn Thị E và ông Bùi Văn L1 là vô hiệu.

2.2. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị E có trách nhiệm thanh toán cho ông Bùi Văn L1 số tiền 1.075.000.000 (một tỷ, không trăm bảy mươi lăm triệu) đồng.

Các bên đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông Bùi Văn L1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị E không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì hàng tháng bà Nguyễn Thị E còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2.3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn L1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị E bồi thường cho ông L1 33,4% số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là: 387.150.000 đồng x 33,4% = 129.340.000 (Một trăm hai mươi chín triệu, ba trăm bốn mươi nghìn) đồng.

3. Về chi phí tố tụng là 33.353.290 (ba mươi ba triệu, ba trăm năm mươi ba nghìn, hai trăm chín mươi) đồng, bà Nguyễn Thị E phải chịu chi phí này. Bà Nguyễn Thị E phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Bùi Văn L1 số tiền này.

4. Về án phí:

4.1. Bà Nguyễn Thị E phải chịu 134.987.135 (một trăm ba mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn, một trăm ba mươi lăm) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Hoàn lại cho Ngân hàng thương mại A số tiền 33.510.269 (ba mươi ba triệu, năm trăm mười nghìn, hai trăm sáu mươi chín) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2018/0015405 ngày 09/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Hoàn lại cho ông Bùi Văn L1 số tiền 49.375.000 (bốn mươi chín triệu, ba trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2019/0002117 ngày 29/5/2017 và số tiền 3.233.500 (ba triệu, hai trăm ba mươi ba nghìn, năm trăm) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2021/0041152 ngày 18/5/2022 của cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND H.BC;
- THADS H.BC;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

Phạm Thị Kim Định