

Bản án số: 746/2021/DS-PT

Ngày: 30/12/2021

V/v “*Tranh chấp đòi lại tài sản
và quyền sử dụng đất quyền sở
hữu nhà ở và tài sản khác gắn
liền với đất và tranh chấp hợp
đồng tín dụng*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Phan Thị Tú Oanh**

Các Thẩm phán: 1. **Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa**
2. **Bà Nguyễn Thị L Hương**

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thọ, cán bộ Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông
Nguyễn Văn Hoàng, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 12 năm 2021 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 231/DSPT ngày
09/7/2021, về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản và quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2021/DS-ST ngày 26/5/2021 của Tòa án
nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4445/2021/QĐPT-DS
ngày 24/11/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11490/2021/QĐ-PT ngày
14/12/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Hồng P; sinh năm: 1972

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 12, Đường số: 43, Tổ 9, ấp T, xã T,
huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị G; sinh năm: 1946 (chết ngày 02/11/2021).

Những kế thừa đã ủy quyền cho bà Võ Thị Thu L sinh năm: 1983 (có mặt)

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số: 8A, Đường số: 613, ấp M, xã P,
huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ngân hàng TMCP Q (Tên viết tắt là VIB).

Địa chỉ: Tầng 1 và Tầng 2, Tòa nhà S – 111A Pasteur, phường Ng, Quận
X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Trần Anh T và ông Dương Phi H - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q (có mặt).

- Bà Nguyễn Ái V1 - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà Pax Sky, 26 Ung Văn Khiêm, Phường Y, quận T, Tp. Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Anh D, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thụy T A, sinh năm 1972 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ô 1/195, Khu phố Thanh Bình A, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

3.4. Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1969 (vắng mặt).

3.5. Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm 1975 (có đơn xin vắng mặt).

3.6. Ông Võ Thị Thu L, sinh năm 1983 (có đơn xin vắng mặt).

3.7. Cháu Huỳnh Văn L1, sinh năm 2003 – có ông Huỳnh Văn H và bà Lê Thị G là người giám hộ (bà G có mặt).

3.8. Cháu Huỳnh Q T, sinh năm: 2004 (vắng mặt).

3.9. Cháu Huỳnh Võ Tú C, sinh năm: 2017 (vắng mặt).

3.10. Cháu Huỳnh Thái T2, sinh năm: 2011 (vắng mặt)

Cùng có ông Huỳnh Văn Q và bà Võ Thị Thu L là người giám hộ.

3.11. Ông Huỳnh Văn V, sinh năm: 1975 (vắng mặt).

3.12. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm: 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 8A-8B, Đường số 613, Tổ 3, ấp M, Xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Bà Trần Thị Ng, sinh năm 1940 (vắng mặt).

3.14. Ông Huỳnh Hữu T3, sinh năm: 1977 (có đơn xin vắng mặt).

3.15. Bà Huỳnh Thanh T4, sinh năm: 1983 (có đơn xin vắng mặt).

3.16. Ông Huỳnh Văn S, sinh năm: 1965 (có đơn xin vắng mặt).

3.17. Ông Huỳnh Văn T5, sinh năm: 1969 (có đơn xin vắng mặt).

3.18. Ông Huỳnh Văn H1, sinh năm: 1974 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 3, ấp M, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.17. Bà Huỳnh Ngọc T6, sinh năm: 1979 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh.

3.18. Bà Huỳnh Thị H2, sinh năm: 1963 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M1, xã H, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh.

3.19. Bà Huỳnh Thị S1, sinh năm: 1967 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M1, xã H, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh.

3.20. Bà Huỳnh Thị L2, sinh năm: 1971 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Tr, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh.

3.21. Ông Nguyễn Khánh T7, sinh năm: 1973 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 12, Đường số: 43, Tổ 9, ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 12/3/2019, lời khai, biên bản làm việc, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Trần Thị Hồng P trình bày:**

Ngày 22/8/2015, bà P có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Anh D và bà Nguyễn Thụy T A phần đất diện tích 508,1m² thuộc thửa đất số 538, tờ bản đồ số 35, xã P, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số: 017428 tại Văn phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 21/11/2016, bà P tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Ng phần đất diện tích 120,6m² thuộc một phần thửa đất số 100, tờ bản đồ số: 35, xã P, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số: 027893, quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD, lập tại Văn phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 21/12/2016, bà Trần Thị Hồng P được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 130097, số vào sổ cấp GCN số: CS 03591, phần đất có diện tích 628.7m², đối với hai thửa đất trên (hợp thành thửa 538, tờ bản đồ số 35, xã P, huyện C).

Khi nhận chuyển nhượng phần đất của ông D và bà T A thì trên thửa đất 538 cũ (chưa nhập thửa đất số 100, tờ bản đồ số 35, xã P) có căn nhà ông D cho gia đình bà Lê Thị G ở nhờ. Lúc đó, bà P có trao đổi với ông D yêu cầu gia đình bà G di dời giao nhà, đất cho bà P thì gia đình bà G xin ở đến khi bà P có nhu cầu sử dụng thì sẽ dời đi.

Nay, bà P có nhu cầu sử dụng nhà, đất nên bà P yêu cầu gia đình bà G cùng các con cháu di dời để trả lại nhà, đất cho bà P thì bà G cứ hẹn lần mà không dời đi. Do đó, để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình, bà P yêu cầu Tòa buộc gia đình bà Lê Thị G và con cháu gồm Huỳnh Văn Q (con bà G), Võ Thị Thu L (Vợ anh Q), ông Huỳnh Văn V, ông Huỳnh Văn T1, ông Huỳnh Văn H và các cháu Huỳnh Văn L1 (có ông H); cháu Huỳnh Thái T2, cháu Huỳnh Q T, cháu Huỳnh Võ Tú C (có ông Q và bà L) di dời trả lại nhà đất cho bà P. Bà P sẽ hỗ trợ cho gia đình bà G cùng các con và cháu của bà G số tiền di dời là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, ngay khi gia đình bà G và các con cháu dọn ra khỏi nhà đất.

* Đối với yêu cầu của ngân hàng TMCP Q (tên viết tắt là VIB):

- Ngày 09/01/2017, bà Trần Thị Hồng P có ký Hợp đồng tín dụng số: 0004.HĐTD.VIB630.17 với VIB Chi nhánh quận G – Phòng giao dịch Quận Y với nội dung cụ thể như sau: bà Trần Thị Hồng P vay của VIB số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng); Mục đích vay vốn: Sửa chữa và mua sắm trang thiết bị cho căn nhà tại thửa đất số 538, tờ bản đồ số 35, xã P, huyện C, TP.HCM; Thời hạn vay: 120 tháng kể từ khoản vay được giải ngân; Lãi suất vay: 8.8%/năm, Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày khoản vay được giải ngân. Hết thời hạn ưu đãi, lãi suất được điều chỉnh lại theo quy định của VIB tại thời điểm điều chỉnh và sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng lãi suất cơ sở cộng 3,99%/năm, phù hợp với các quy định của pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của VIB tại từng thời kỳ; Trả nợ gốc: Hàng tháng vào ngày 22 (mỗi tháng 2.500.000 đồng); Trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 22. Ngày trả nợ đầu tiên ngày 22/02/2017.

- Ngày 29/03/2017, bà Trần Thị Hồng P ký với VIB Chi nhánh quận G – Phòng giao dịch Quận Y tại hợp đồng tín dụng số: 0033.HĐTD.VIB630.17, với

nội dung cụ thể như sau: Bà Trần Thị Hồng P vay của VIB, vay số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng); Mục đích vay vốn: Tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình; Thời hạn vay: 96 tháng kể từ khoản vay được giải ngân; Lãi suất vay: 11.19%/năm, Lãi suất này sẽ được VIB chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần, bằng lãi suất cơ sở cộng 3,69%/năm, phù hợp với các quy định của pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của VIB tại từng thời kỳ; Trả nợ gốc: Hàng tháng vào ngày 22 (mỗi tháng 3.330.000 đồng); Trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 22. Ngày trả nợ đầu tiên ngày 22/05/2017.

- Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 538, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thửa đất tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS03591 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/12/2016 cho bà Trần Thị Hồng P và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất. Tài sản này đã thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0004.HĐTC.VIB630.17, số công chứng: 000401; quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD, do Phòng công chứng C công chứng ngày 09/01/2017. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Nay, Ngân hàng TMCP Q yêu cầu bà Trần Thị Hồng P và ông Nguyễn Khánh T7 trả số tiền (tạm tính đến ngày **24/5/2021**) là: 975.547.756 đồng (Bằng chữ: Chín trăm bảy mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng), bà P đồng ý trả cho VIB nhưng cho bà P thời hạn để bà P bán mảnh đất đang thế chấp cho VIB, vì gia đình không đủ khả năng chi trả cho ngân hàng. Bà muốn bán càng sớm càng tốt vì để lâu lãi suất càng nhiều.

*** Tại các bản khai, biên bản làm việc, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn là bà Lê Thị G trình bày:**

Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn cần tiền trang trải, qua sự quen biết và giới thiệu bà được biết ông Nguyễn Anh D, ngụ tại 1/195 khu phố Thanh Bình A, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh có cho vay tiền. Nên ngày 15/08/2011, bà G và ông D đã xác lập giấy vay tiền với số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu) đồng với lãi suất 4%/01 tháng, thực tế ông D chỉ đưa bà 172.000.000 (Một trăm bảy mươi hai triệu) đồng, trong đó đã trừ đi tiền lãi tháng đầu tiên là 8.000.000 (Tám trieeu)0 đồng và phí dịch vụ 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ thì 15/8/2011, giữa bà G và ông D đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số: 005966 HĐ-CNQSDĐ, quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 508,1m² thuộc thửa số 35, tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (bản chính giấy chứng nhận ông D cất giữ).

Sau khi vay tiền bà G đã trả lãi suất cho ông D số tiền là 8.000.000 (Tám triệu) đồng. Tuy nhiên đến khoảng tháng 11/2011, thì bà G không còn khả năng trả lãi suất cho ông D. Ngoài ra, tuy là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế trên đất có 02 căn nhà cấp 4 do vợ chồng bà xây dựng gồm:

1/ Căn nhà thứ nhất: nhà cấp 4 diện tích ngang 04m chiều dài 17m trong đó có bà G và ông Huỳnh Văn V còn lại đã có gia đình ở riêng nhưng hộ khẩu vẫn còn.

2/ Căn nhà thứ hai: Nhà cấp 4, diện tích ngang 04m, chiều dài 17m trong đó có người con ruột là Huỳnh Văn Q, dâu là Võ Thị Thu L và 03 cháu ruột sinh sống.

Trước đây bà P và bà G đã thỏa thuận, bà P lấy 4m ngang đất của thửa 538 còn lại trả cho bà G nhưng sau đó bà P lại đổi ý khởi kiện bà. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P vì bà G không bán đất cho ông D, ông D bán đất cho bà P thì bà G không được biết, bà P trình bày là gia đình bà G xin ở nhờ là không đúng sự thật. Bà vay tiền của ông D thì bà đồng ý sẽ tiền gốc và lãi cho ông D.

Bà thắc mắc chỉ bán cho ông D diện tích 508,1m² thuộc thửa 538 tờ bản đồ số 35 nhưng nay bà P lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 538 với diện tích là 628,7m². Tại phiên Tòa, bà G không đồng ý nhận tiền hỗ trợ của bà P với số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng. Bà G đồng ý giao cho bà P phần đất trống ngang 4 mét dài hết đất.

* Đối với yêu cầu độc lập của ngân hàng TMCP Q buộc bà Trần Thị Hồng P trả số tiền tạm tính đến 24/5/2021 là 975.547.756 đồng (Bằng chữ: Chín trăm bảy mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng). Bà P vay thì bà P tự trả không liên quan gì đến bà.

* Tại phiên Tòa, Bà G không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu của bà P và bà G cũng không khởi kiện Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và ông D.

*** Tại bản khai, biên bản làm việc, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Anh D và vợ là bà Nguyễn Thụy T A cùng thống nhất trình bày:**

Vào năm 2011, vợ chồng ông D có mua của bà Lê Thị G một phần đất có diện tích 508,1m², tờ bản đồ số 35, thuộc thửa đất số 538, bộ địa chính xã P, huyện C theo giấy chứng nhận QSDĐ số: AN.147073 vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00711/07 do UBND huyện C cấp ngày 15/7/2008 đăng ký thay đổi ngày 02/10/2008, ông D mua với giá 200.000.000đ (hai trăm triệu) đồng được công chứng số hợp đồng 005966, quyển số: 3, công chứng ngày 15/08/2011 tại Văn phòng công chứng C, địa chỉ: Số 738, Khu phố 2, Q lộ 22, Thị trấn Củ Chi. Việc mua bán với vợ chồng ông D và bà G là hợp pháp, ông D đã giao tiền đầy đủ và bà G đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D đi làm thủ tục sang tên cho ông D. Sau khi ông được đứng tên, vợ chồng ông D không có nhu cầu nên ông D bán lại cho bà Trần Thị Hồng P. Việc ông D cho bà G ở lại trên phần đất của ông D vì ông D thấy bà G có hoàn cảnh khó khăn và bà G cũng xin ông D cho bà G ở nhờ tại căn nhà trên phần đất. Khi nào ông D bán phần đất nói trên bà G phải dọn ra khỏi nhà và đất. Khi vợ chồng ông D bán mảnh đất cho bà P, ông D có nói bà G dọn ra giao nhà đất lại cho bà P thì bà G đồng ý nên ông D mới bán cho bà P. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

*** Tại các bản khai, biên bản làm việc, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Văn Q và là bà V Thị Thu L cùng là người giám hộ của cháu Huỳnh Thái T2, Huỳnh Q T và cháu Huỳnh Võ Tú C cùng thống nhất trình bày:**

Ông Huỳnh Văn Q là con của ông Huỳnh Văn Lương và bà Lê Thị G. Về huyết thống trong gia đình, nguồn gốc thửa đất 538 ông thống nhất lời trình bày của bà Lê Thị G. Trên thửa đất đang tranh chấp, ông Q cùng vợ là bà V Thị Thu L và 03 con đang sinh sống trên phần đất có căn nhà cấp 4.

Năm 2011, vì gia đình khó khăn nên mẹ ông đã vay mượn tiền của ông Nguyễn Anh D và để làm tin mẹ ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay bà P yêu cầu trả lại nhà đất ông không đồng ý vì bà mẹ ông không bán đất cho ông D hay bà P.

Ông yêu cầu Tòa làm rõ phần đất mặt đường 08 mét ngang, dài là 14 mét 7, cha mẹ ông là ông Lương, bà G đã trao đổi cùng với ông Sáng, bà Ngõ theo đó, gia đình ông lấy phần đất mặt đường này, còn ông Sáng, bà Ngõ lấy phần đất phía sau. Hai bên có giao kèo là khi nào nhà nước cho tách thửa thì hai bên sẽ đưa giấy ra tách thửa, trong khi chờ nhà nước tách thửa, giấy trao đổi mẹ ông còn giữ mà tại sao bà P lại làm giấy tờ cả phần đất mặt đường này.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Huỳnh Hữu T3, bà Huỳnh Ngọc T6, bà Huỳnh Thị Tuyền, ông Huỳnh Văn H1, ông Huỳnh Văn T5, bà Huỳnh Thị L2, bà Huỳnh Thị S1, ông Huỳnh Văn S và bà Huỳnh Thị H2 cùng thống nhất trình bày:**

Các ông bà là con của bà Trần Thị Ng, vào năm 2009, ba của các ông bà là ông Huỳnh Văn Sáng cùng em trai Huỳnh Văn Lương có thỏa thuận và trao đổi thửa đất 537 của bà Lê Thị G để làm lối đi chung cho gia đình ông Huỳnh Văn Lương và bà Lê Thị G nhưng thực tế bà Lê Thị G không làm đúng theo giấy cam kết, không giao thửa đất 537 cho gia đình ông mà tự ý đem bán một phần đất cho ai gia đình ông không biết đến năm 2016, bà G dẫn bà P đến nhà gặp bà Ngõ để thỏa thuận bán một phần đất có diện tích 120m², trước nhà của bà Lê Thị G để bà P có lối đi. Ông có hỏi bà G còn giấy cam kết thì sau bà G trả lời “bà G xé bỏ bản chính giấy cam kết xem như hủy bỏ” do đó gia đình ông mới làm thủ tục chuyển nhượng cho bà P là đúng, bà P cam kết trả lại đường nước cho gia đình ông như hiện trạng ban đầu. Khi hai bên tiến hành thì bà G cản trở. Do đó các ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và không mời các ông bà tham gia tố tụng, các ông bà có đơn xin xét xử vắng mặt.

*** Tại các bản khai, biên bản làm việc, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP Q có ông Trần Anh T trình bày:**

Ngày 09/01/2017, VIB Chi nhánh quận G – Phòng giao dịch Quận Y ký với bà Trần Thị Hồng P tại hợp đồng tín dụng số: 0004.HĐTD.VIB630.17, với nội dung cụ thể như sau: VIB cho bà Trần Thị Hồng P vay số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng); Mục đích vay vốn: Sửa chữa và mua sắm trang thiết bị cho căn nhà tại thửa đất số 538, tờ bản đồ số 35, xã P, huyện C, TP.HCM;

Thời hạn vay: 120 tháng kể từ khoản vay được giải ngân; Lãi suất vay: 8.8%/năm, Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày khoản vay được giải ngân. Hết thời hạn ưu đãi, lãi suất được điều chỉnh lại theo quy định của VIB tại thời điểm điều chỉnh và sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng lãi suất cơ sở cộng 3,99%/năm, phù hợp với các quy định của pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của VIB tại từng thời kỳ; Trả nợ gốc: Hàng tháng vào ngày 22 (mỗi tháng 2.500.000 đồng); Trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 22. Ngày trả nợ đầu tiên ngày 22/02/2017.

- Ngày 29/03/2017, VIB Chi nhánh quận G – Phòng giao dịch Quận Y ký với bà Trần Thị Hồng P tại hợp đồng tín dụng số: 0033.HĐTD.VIB630.17, với nội dung cụ thể như sau: VIB cho bà Trần Thị Hồng P vay số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng); Mục đích vay vốn: Tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình; Thời hạn vay: 96 tháng kể từ khoản vay được giải ngân; Lãi suất vay: 11.19%/năm, Lãi suất này sẽ được VIB chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần, bằng lãi suất cơ sở cộng 3,69%/năm, phù hợp với các quy định của pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của VIB tại từng thời kỳ; Trả nợ gốc: Hàng tháng vào ngày 22 (mỗi tháng 3.330.000 đồng); Trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 22. Ngày trả nợ đầu tiên ngày 22/05/2017.

- Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 538, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thửa đất tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS03591 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/12/2016 cho bà Trần Thị Hồng P và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất. Tài sản này đã thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0004.HĐTC.VIB630.17, số công chứng 000401; quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, do Phòng công chứng C công chứng ngày 09/01/2017. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật..

1. Quá trình thực hiện hợp đồng, đơn đốc thu hồi nợ:

- Ngày 15/04/2017 VIB đã giải ngân cho bà Trần Thị Hồng P, ông Nguyễn Khánh T7 theo Khế ước nhận nợ số 0033.KUNN.VIB630.17 với số tiền 320.000.000 (Ba trăm hai mươi triệu) đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng số 0033.HĐTD.VIB630.17 ngày 29/03/2017.

- Ngày 11/01/2011, VIB đã giải ngân cho bà Trần Thị Hồng P, ông Nguyễn Khánh T7 theo Khế ước nhận nợ số 0004.KUNN.VIB630.17 với số tiền 300.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng số 0004.HĐTD.VIB630.17 ngày 09/01/2017

- Quá trình thực hiện hợp đồng bà Trần Thị Hồng P, ông Nguyễn Khánh T7 đã thanh toán cho VIB, tổng cộng: 70.408.064 (Bảy mươi triệu bốn trăm lẻ tám nghìn không trăm sáu mươi bốn) đồng, trong đó:

Hợp đồng tín dụng	Nợ gốc	Nợ lãi	Tổng cộng
0004.HĐTD.VIB630.17	20.000.048	18.102.944	38.102.992

0033.HĐTD.VIB630.17	16.650.010	15.655.062	32.305.072
Tổng cộng:	36.650.058	33.758.006	70.408.064

- Kể từ ngày 23/10/2017 bà Trần Thị Hồng P, ông Nguyễn Khánh T7 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh do đó VIB đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc của khách hàng sang nợ quá hạn.

- Trong quá trình giải quyết vụ việc, VIB đã đôn đốc, tạo điều kiện nhiều lần để bà Trần Thị Hồng P, ông Nguyễn Khánh T7 thanh toán nợ vay. Tuy nhiên, bà Trần Thị Hồng P, ông Nguyễn Khánh T7 vẫn cố tình vi phạm, không thực hiện đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các quy định của pháp luật.

1. Yêu cầu của VIB:

Buộc bà Trần Thị Hồng P, ông Nguyễn Khánh T7 trả ngay cho Ngân hàng TMCP Q số tiền (tạm tính đến ngày **24/5/2021**) là: 975.547.756 đồng (Bằng chữ: Chín trăm bảy mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng), thông tin dư nợ của từng Hợp đồng tín dụng như sau:

Tổng hợp chung dư nợ của các Hợp đồng tín dụng: (đơn vị tính: Đồng)

Hợp đồng tín dụng	Nợ gốc còn lại	Nợ lãi	Nợ lãi quá hạn	Tổng cộng
0004.HĐTD.VIB630.17 ngày 09/01/2017	279.999.952	1.382.457	188.410.735	469.793.144
0033.HĐTD.VIB630.17 ngày 29/03/2017	303.349.990	1.926.513	200.478.109	505.754.612
Tổng cộng:	583.349.942	3.308.970	388.888.845	975.547.756

Đề nghị Quý Tòa tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 25/5/2021 cho đến khi bà Trần Thị Hồng P, ông Nguyễn Khánh T7 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký.

Trong trường hợp bà Trần Thị Hồng P, ông Nguyễn Khánh T7 không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng TMCP Q được quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục 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 thửa đất số 538, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thửa đất tại xã P, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 130097, sổ vào sổ cấp GCN: CS03591 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/12/2016 cho bà Trần Thị Hồng P và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0004.HĐTC.VIB630.17, số công chứng 000401; quyền số: 01/ TP/CC-SCC/HĐGD, do Phòng công chứng C công chứng ngày 09/01/2017. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bà Trần Thị Hồng P với Ngân hàng TMCP Q

tế Việt Nam. Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bà Trần Thị Hồng P vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q Việt Nam.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khánh T7 trình bày: Qua yêu cầu khởi kiện của ngân hàng VIB, khởi kiện bà P và ông Toàn yêu cầu vợ chồng ông Toàn phải trả số tiền (tạm tính đến ngày 24/5/2021) là 975.547.756 đồng (Bằng chữ: Chín trăm bảy mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng), ông Toàn đồng ý trả và thống nhất với trình bày của bà P.

Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2021/DS-ST ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng P.

Buộc bà Lê Thị G, ông Huỳnh Văn T1, ông Huỳnh Văn V, ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn Q, bà Võ Thị Thu L, cháu Huỳnh Văn L1 (người giám hộ là ông Huỳnh Văn H và bà Lê Thị G), cháu Huỳnh Thái T2, cháu Huỳnh Q T, cháu Huỳnh Võ Tú C (người giám hộ là bà Võ Thị Thu L và ông Huỳnh Văn Q) phải di dời và giao trả lại nhà - đất cho bà Trần Thị Hồng P phần đất diện tích 628.7m², thuộc thửa đất số: 538, tờ bản đồ số 35, xã P, huyện C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 130097, vào sổ cấp GCN số: CS 03591 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị Hồng P ngày 21/12/2016 để bà P quản lý sử dụng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Hồng P hỗ trợ cho gia đình bà Lê Thị G số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) để gia đình bà G di dời và giao trả lại nhà và đất cho bà P.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tế Việt Nam.

Buộc bà Trần Thị Hồng P và ông Nguyễn Khánh T7 phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tế Việt Nam (tiền gốc và tiền lãi tạm tính đến ngày 24/5/2021) số tiền 975.547.756 đồng (chín trăm bảy mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng), trong đó nợ gốc là 583.349.942 đồng (năm trăm tám mươi ba triệu ba trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm bốn mươi hai đồng), nợ lãi 3.308.970đ (ba triệu ba trăm lẻ tám nghìn chín trăm bảy mươi đồng), nợ lãi quá hạn 388.888.845 đồng (ba trăm tám mươi tám triệu tám trăm tám mươi tám nghìn tám trăm bốn mươi lăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, đồng thời có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tế Việt Nam nếu bà P, ông Toàn chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo qui định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi trả xong nợ.

Nếu bà Trần Thị Hồng P và ông Nguyễn Khánh T7 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng thời hạn nêu trên, Ngân hàng được quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục 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 thửa đất số: 538, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thửa đất tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp GCN: CS03591 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/12/2016 cho bà Trần Thị Hồng P để thu hồi nợ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/5/2021, bị đơn bà Lê Thị G, kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2021/DS-ST ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Trần Thị Hồng P không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo bà Lê Thị G không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đoàn Thị Thiên Thanh Thu: Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai mối quan hệ tranh chấp, hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/8/2011 là hợp đồng giả cách đây là hợp đồng vay tài sản. Đề nghị Tòa án hủy án sơ thẩm.

- Người đại diện của nguyên đơn bà Võ thị Thu L trình bày: thống nhất với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- Người đại diện của nguyên đơn ông Bùi Văn K1 yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Q yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm Phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều chấp hành và tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 tố tụng: Ngày 26/5/2021 Tòa án nhân dân Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Ngày 26/5/2021, bị đơn bà Lê Thị G làm đơn kháng cáo trong hạn luật định và đã làm thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

2. Về nội dung:

Xét nội dung kháng cáo của bà G và trình bày của người đại diện theo ủy quyền của G về yêu cầu hủy bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ bị đơn bà G đưa ra việc bà G không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh D đối với thửa đất có diện tích 508,1m² thuộc thửa số 35, tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, mà chỉ là vay tiền của ông

D. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số: 005966 HĐ-CNQSDĐ, quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD do ông D yêu cầu bà ký kết để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, là giả tạo nên vô hiệu. Căn cứ và chứng cứ phía bị đơn đưa ra để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, che dấu giao dịch thực sự việc vay tiền là giấy nhận tiền lãi 8.000.000 (Tám triệu) đồng ngày 15/3/2011; ngoài ra, trên thực tế trên đất có 02 (hai) căn nhà, tuy nhiên theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số: 005966 HĐ-CNQSDĐ, quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD thì ghi nhận chuyển nhượng đất trống, không đúng với thực tế.

Hội đồng xét xử xét thấy,

[2] Căn cứ và chứng cứ phía bị đơn đưa ra để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, che dấu giao dịch thực sự việc vay tiền là giấy nhận tiền lãi 8.000.000 (Tám triệu) đồng ngày 15/3/2011; ngoài ra, trên thực tế trên đất có 02 (hai) căn nhà, tuy nhiên theo Hợp đồng thì ghi nhận chuyển nhượng đất trống, không đúng với thực tế.

Xem xét chứng cứ phía bị đơn đưa ra cho rằng đây là giấy ông Nguyễn Anh D nhận tiền lãi 8.000.000 (Tám triệu) đồng ngày 15/3/2011. Nội dung giấy ghi nhận "*Hôm nay ngày 15/3/2011. Tôi Ph có nhận của chị G số tiền là 8000.000 (tám triệu chẵn). Người nhận (chữ ký) Huỳnh Phi Ph*". Phía bà G cho biết Huỳnh Phi Ph là người làm chứng và không biết người này là ai

Xét thấy trong nội dung chứng cứ không ghi nhận tiền nhận là tiền gì, người nhận tiền là Huỳnh Phi Ph không phải là ông Nguyễn Anh D là người mà bà G cho rằng đã cho bà vay tiền và nhận tiền lãi; phía bà G cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh mối quan hệ giữa người có tên là Huỳnh Phi Ph và ông D hoặc Huỳnh Phi Ph nhận tiền thay cho ông D. Vì vậy, không có cơ sở xác định tài liệu bà G cung cấp là chứng cứ chứng minh ông D cho vay tiền và nhận tiền lãi.

Ngoài ra, lời khai của bà P phù hợp với lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu T3 xác định năm 2016, bà G có dẫn bà P đến gặp bà Ngô để thỏa thuận bà Ngô bán một phần đất có diện tích 120 m², trước nhà của bà Lê Thị G để bà P có lối đi và gia đình đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà P. Chứng cứ này cho thấy thực tế bà G biết việc bà P nhận chuyển nhượng lại thửa đất bà G đã chuyển nhượng cho ông D, không có ý kiến gì và còn giúp cho bà P mua lối đi vào đất đã chuyển nhượng và giao dịch này đã hoàn thành. Chứng cứ này cũng trả lời cho ý kiến của bà G tại sao chỉ bán cho ông D diện tích 508,1 m² thuộc thửa 538 tờ bản đồ số 35 nhưng bà P lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 538 với diện tích là 628,7m².

Về ý kiến của bị đơn bà G cho rằng trên thực tế trên đất có 02 căn nhà, tuy nhiên theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số: 005966 HĐ-CNQSDĐ, quyền số: 03TP/CC-SCC/HĐGD thì ghi nhận đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất, không đúng với thực tế. Hội đồng xét xử xem xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ chứng nhận số H00711/07, do UBND huyện C cấp ngày 15/7/2008, trên giấy không thể hiện có tài sản gắn liền với đất. Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi ngày 02/10/2008, ghi nhận thửa 558 được tách ra thành thửa 541, được cấp mới giấy chứng nhận cho diện tích 278,9 m² chuyển nhượng cho bà Lê Thị Y, nên diện tích còn lại 508,1

m² được chuyển nhượng toàn bộ cho ông D. Hợp đồng chuyển nhượng ghi đúng theo nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. tuy không thể hiện 02 (hai) căn nhà theo lời khai của bà G là nhà cấp 4 (bốn) của bà G nhưng như đã phân tích ở trên, về ý chí chủ quan của bà G thể hiện bà G chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông D.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía bị đơn bà G có nộp sổ hồng nhưng cũng không chứng minh gì về phần diện tích có liên quan gì đến phần tranh chấp của nguyên đơn, phía bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu của mình. Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của bà G là không có cơ sở để chấp nhận. Do kháng cáo của bà G không được chấp nhận đó, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà G không được chấp nhận và bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên bà G là người cao tuổi, có đơn xin miễn giảm tiền án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 146, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 133, 320, 321, 465, 466, 468, 651 của Bộ luật Dân sự
- Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.
- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31, Điều 32 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;
- Căn cứ vào Điều 12 và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Q hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị G. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2021/DS-ST ngày 26/5/2021 của Tòa án nhân dân Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

Tuyên xử

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng P.

Buộc bà Lê Thị G, ông Huỳnh Văn T1, ông Huỳnh Văn V, ông Huỳnh Văn H, ông Huỳnh Văn Q, bà Võ Thị Thu L, cháu Huỳnh Văn L1 (người giám hộ là ông Huỳnh Văn H và bà Lê Thị G), cháu Huỳnh Thái T2, cháu Huỳnh Q T, cháu Huỳnh Võ Tú C (người giám hộ là bà Võ Thị Thu L và ông Huỳnh Văn Q) phải di dời và giao trả lại nhà - đất cho bà Trần Thị Hồng P phần đất diện tích 628.7 m², thuộc thửa đất số: 538, tờ bản đồ số 35, xã P, huyện C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE 130097, vào sổ cấp GCN số: CS 03591 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị Hồng P ngày 21/12/2016 để bà P quản lý sử dụng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Hồng P hỗ trợ cho gia đình bà Lê Thị G số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) để gia đình bà G di dời và giao trả lại nhà và đất cho bà P.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tế Việt Nam.

Buộc bà Trần Thị Hồng P và ông Nguyễn Khánh T7 phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tế Việt Nam (tiền gốc và tiền lãi tạm tính đến ngày 24/5/2021) số tiền 975.547.756 đồng (chín trăm bảy mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng), trong đó nợ gốc là 583.349.942 đồng (năm trăm tám mươi ba triệu ba trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm bốn mươi hai đồng), nợ lãi 3.308.970 đồng (ba triệu ba trăm lẻ tám nghìn chín trăm bảy mươi đồng), nợ lãi quá hạn 388.888.845 đồng (ba trăm tám mươi tám triệu tám trăm tám mươi tám nghìn tám trăm bốn mươi lăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, đồng thời có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tế Việt Nam nếu bà P, ông Toàn chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo qui định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi trả xong nợ.

Nếu bà Trần Thị Hồng P và ông Nguyễn Khánh T7 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng thời hạn nêu trên, Ngân hàng được quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục 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 thửa đất số: 538, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thửa đất tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp GCN: CS03591 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/12/2016 cho bà Trần Thị Hồng P để thu hồi nợ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị G là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Trần Thị Hồng P và ông Nguyễn Khánh T7 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 41.266.433 đồng (bốn mươi một triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn bốn trăm ba mươi ba đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) bà P đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 00013762 ngày 11/4/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C. Bà P và ông Toàn còn phải nộp 40.966.433 đồng (Bốn mươi triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn bốn trăm ba mươi ba đồng).

- Hoàn trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tế Việt Nam số tiền 18.010.980 đồng (mười tám triệu không trăm mười nghìn chín trăm tám mươi đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0022925 ngày 07/11/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Lê Thị G được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phan Thị Tú Oanh