

Bản án số: 165/2020/DS-ST

Ngày: 25 - 8 - 2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng  
và Hợp đồng hứa mua, hứa bán”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Mai Trần Cảnh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Mai Thị Thanh Hương;
2. Ông Ngô Hữu Quang.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Thái Hoà - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Ngọc Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 08 năm 2020 tại Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 47/2018/TLST-DS ngày 27 tháng 2 năm 2018 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng hứa mua, hứa bán” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2020/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2020/QĐST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần V; Địa chỉ trụ sở: Số A, phường B, quận C, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Lê Trường A, sinh năm 1993; Là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản uỷ quyền số 10300/2020/VPB PN ngày 02/3/2020 (Có mặt).

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1970; Địa chỉ thường trú: Ấp D, xã E, huyện R, tỉnh Đồng Nai; Tạm trú: Số T đường Y, Khu phố U, thị trấn I, huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ khác theo hợp đồng tín dụng: Số S Đường G, Khu phố H, phường K, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

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

1. Ông Trần Anh K, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số X đường V, phường N, Thành phố Cần Thơ (Vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Anh K: Bà Huỳnh Kim Minh T, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số A1, Phường B1, Quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh – Là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 27/8/2019 số công chứng 012177, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Quốc Phòng (Có mặt).

2. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1955; Địa chỉ: Số D1, Phường E1, Quận R1, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị T1: Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số T Tổ Y, Khu phố U, thị trấn I, huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh – Là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số công chứng 007782, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/08/2018 (Vắng mặt)

3. Ông Châu Văn N, sinh năm 1951 (Vắng mặt);

4. Ông Châu Minh T2, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

5. Ông Châu Minh T3, sinh năm 1980 (Vắng mặt);

6. Bà Châu Thị Bích T4, sinh năm 1983 (Vắng mặt);

7. Em Châu Hồ Quỳnh N1, sinh năm 2001;

8. Em Châu Hồ Minh N2, sinh năm 2012.

Người đại diện hợp pháp của em N1 và N2 là ông Châu Minh T3, sinh năm 1960 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số T Tổ Y, Khu phố U, thị trấn I, huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn tại đơn khởi kiện ngày 01/12/2015 (Công văn đến Tòa án ngày 12/12/2015), trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án có ông Đặng Lê Trường A là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 09/11/2013, ông Nguyễn Minh C và Ngân hàng Thương mại Cổ phần V (Sau đây viết tắt là ngân hàng) ký Hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD và khế ước nhận nợ lần 01 với nội dung: Ông Nguyễn Minh C vay số tiền 700.000.000 đồng; Mục đích vay dùng để mua quyền sử dụng 99,4m<sup>2</sup> đất ở tại Thửa số 692, tờ bản đồ số 34, thị trấn Nhà Bè; huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn vay là 120 tháng tính kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên; lãi suất vay trong hạn tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 13,6%/năm; mức lãi suất

được điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 01/4/2014; lãi suất nợ quá hạn đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất thoả thuận.

Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD thì ông Nguyễn Minh C (Sau đây viết tắt là bị đơn) và ngân hàng ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số 01, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực ngày 26/11/2013 số công chứng 031933 quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/11/2013;

Tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 692, tờ bản đồ số 34, tại thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 99,4m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 125955, sổ vào sổ cấp giấy số: H 01859 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/4/2009, đã đăng ký thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 25/11/2013, đã được cấp đổi thành Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT535925, sổ vào sổ cấp GCN số: CH06029 vào ngày 29/5/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Minh C đứng tên quyền sử dụng và đứng tên chủ sở hữu.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD, ngân hàng đã giải ngân cho bị đơn số tiền 700.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ lần 01 ngày 09/11/2013.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD, ông C thanh toán các nghĩa vụ đến ngày 10/12/2014 thì không tiếp tục thực hiện hợp đồng (Bị đơn đã thanh toán cho ngân hàng được 170.049.410 đồng; Trong đó nợ gốc là 75.790.000 đồng). Trong thời gian vi phạm Hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD, ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc nhắc nhở ông C có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng nhưng bị đơn vẫn không thực hiện được việc trả nợ cho ngân hàng. Kể từ ngày 10/12/2014, ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay của bị đơn thành nợ quá hạn và thông báo thu hồi toàn bộ.

Do đó ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền còn nợ tính đến ngày 18/8/2020 là 1.254.260.040 đồng; trong đó nợ gốc là 624.210.000 đồng, nợ lãi là 630.050.040 đồng; Ngoài ra bị đơn còn phải tiếp tục chịu lãi quá hạn kể từ ngày 19/8/2020 cho đến khi thanh toán dứt điểm toàn bộ nợ vay cho ngân theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số 01, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực ngày 26/11/2013 số công chứng 031933 quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồi nợ.

Ngân hàng xác định chỉ cho cá nhân ông C vay nên chỉ khởi kiện yêu cầu cá nhân ông C trả nợ, không yêu cầu đối với ai khác. Quá trình bị đơn thế chấp thì ngân hàng không có văn bản đồng ý cho bị đơn chuyển nhượng phần nhà đất tranh chấp cho bất kỳ ai.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh K, ngân hàng yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định. Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ thì ngân hàng tự nguyện chịu.

Về phía bị đơn, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Quận 7 đã nhiều lần triệu tập bị đơn đến trụ sở Tòa án để giải quyết vụ kiện theo đúng quy định pháp luật nhưng bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì, vắng mặt không có lý do, không có văn bản, ý kiến phản hồi mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia giải quyết vụ án, tham gia phiên tòa.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày cụ thể:*

- Ông Trần Anh K tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 16/9/2016 (Công văn đến Tòa ngày 19/9/2020) và Đơn sửa đổi yêu cầu độc lập ngày 20/9/2019 và quá trình giải quyết vụ án có bà Huỳnh Kim Minh T là người đại diện hợp pháp trình bày:

Khoảng đầu năm 2014 thông qua người môi giới, ông Trần Anh K biết được ông Nguyễn Minh C có nhu cầu bán 02 căn nhà liền kề (cả nhà và đất) được xây dựng chung trên thửa đất số 692, tờ bản đồ số 34, tại thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích mỗi căn nhà và đất khoảng ngang 3 mét, dài 17 mét.

Sau khi xem xét hồ sơ nhà đất do ông C cung cấp gồm: Bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 125955, sổ vào sổ cấp giấy số H 01859 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp ngày 01/4/2009, đăng ký biến động ngày 25/11/2013; Giấy phép xây dựng số 1527/GPXD do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp ngày 12/12/2013, đồng thời sau khi xem qua thực tế xây dựng nhà, ông Trần Anh K đồng ý mua và ông C đồng ý bán 01 trong 02 căn nhà đất liền kề nói trên.

Do nhà đang xây dựng cần phải cập nhật thủ tục hoàn công nên để đảm bảo cho việc ông C chuyển nhượng phần nhà và đất nói trên thì ngày 28/3/2014 ông K và ông C đã ký Hợp đồng Hứa mua hứa bán với nội dung: ông C bán cho ông

K một phần căn nhà thuộc thửa đất số: 629, tờ bản đồ số: 34, địa chỉ thửa đất: thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích  $3 \times 17 = 51\text{m}^2$ ; vị trí cụ thể do hai bên tự xác nhận khi tiến hành bàn giao (việc bàn giao do hai bên tự thực hiện, ngoài sự chứng kiến của Luật sư ký tên dưới đây). Ông C đồng ý bán và chuyển nhượng một phần căn nhà nêu trên cho ông K, nhưng do chưa hoàn tất việc xây dựng và hoàn công theo quy định của pháp luật nên hai bên sau khi bàn bạc, thảo luận đã đồng ý ký hợp đồng hứa mua, hứa bán; Ông C hứa đến khi nào hoàn công xây dựng đối với căn nhà nêu trên, thì đồng ý bán/chuyển nhượng và ông K đồng ý mua/nhận một phần căn nhà nêu trên giá tiền 1.070.000.000 (Một tỷ không trăm bảy mươi triệu) đồng; Giá này không đổi cho đến khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định; Phương thức thanh toán: Lần 1: Để đảm bảo cho việc hứa mua hứa bán này, ông K đã đặt cọc cho ông C số tiền là 970.000.000 (Chín trăm bảy mươi triệu) đồng; Ngay sau khi hoàn tất việc hoàn công xây dựng đối với căn nhà nêu trên, hai bên phải cùng nhau tiến hành thủ tục mua bán chuyển nhượng một phần căn nhà nêu trên.

Còn phần nhà còn lại liền kề, ông C cũng đã chuyển nhượng cho người khác.

Ngay khi ký Hợp đồng Hứa mua hứa bán, ông K đã giao đủ cho ông C số tiền 970.000.000 đồng. Ông C đã giao bản chính Giấy chứng nhận số AP 125955 cho ông K giữ và đến ngày 28/3/2014 ông K đã nhận phần nhà, đất mà ông C hứa mua hứa bán và vào ở ổn định cho đến nay.

Đến ngày 05/5/2014, toàn bộ nhà và đất (hai căn liền kề) do ông C xây dựng trên thửa đất số: 629, tờ bản đồ số 34 nói trên được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp Giấy chứng nhận với số nhà là số T Tổ Y, Khu phố U, thị trấn I, huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau đó, cùng với cán bộ đo vẽ, ông C đã đến nhà ông K đo vẽ và yêu cầu ông K giao lại cho ông ấy bản chính Giấy chứng nhận số AP 125955 để ông C thực hiện thủ tục hoàn công, tách thửa nhà đất, chuyển nhượng cho ông K. Ông K đã giao bản chính Giấy chứng nhận số AP 125955 lại cho ông C.

Ngày 29/5/2014, toàn bộ nhà và đất (hai căn liền kề) do ông C xây dựng trên thửa đất số: 629, tờ bản đồ số 34 nói trên được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè chấp nhận cho hoàn công, cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BT 535925 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 06029 (Theo giấy chứng nhận này thì phần diện tích nhà và đất mà ông K nhận chuyển nhượng, mua của ông C được Nhà nước công nhận như sau: Ngang 03 mét ( $1/2$  cạnh 1,4) x dài 16.56 (cạnh 3,4) = diện tích khoảng  $49,68\text{m}^2$ ).

Thế nhưng sau khi được hoàn công cấp mới Giấy chứng nhận số BT 535925, ông C không thực hiện “Hợp đồng Hứa mua hứa bán”, không ra phòng công chứng ký hợp đồng bán, chuyển nhượng nhà đất nói trên cho ông K.

Sau đó, Tòa án nhân dân Quận 7 triệu tập ông K tham gia tố tụng trong vụ án ngân hàng khởi kiện ông C về việc ông C vay nợ và có thể chấp tài sản là thửa

đất ông K đã mua, ông K mới được biết việc ông C có ký hợp đồng tín dụng và có thể chấp phần nhà đất đã chuyển nhượng cho ông K.

Đối với việc ngân hàng khởi kiện thì ông không có ý kiến gì nhưng ông khẳng định vào thời điểm ông C chuyển nhượng và giao bản chính Giấy chứng nhận số AP 125955 cho ông K là sau khi ông C thế chấp (vào thời điểm 27/11/2013) nhưng trên giấy chứng nhận lại không thể hiện nội dung đăng ký thế chấp dẫn đến hình thành việc giao dịch chuyển nhượng, mua bán đất giữa ông K với ông C.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông K theo quy định pháp luật, ông K đã khởi kiện yêu cầu độc lập và yêu cầu tòa án giải quyết vấn đề sau:

Trường hợp Tòa án tuyên ông Nguyễn Minh C phải trả nợ cho ngân hàng và nếu ông Nguyễn Minh C không trả nợ thì phát mại tài sản là Quyền sử dụng đất – thửa đất số 692, tờ bản đồ số 34 tại thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông K yêu cầu Tòa án huỷ Hợp đồng Hứa mua hứa bán ngày 28/3/2014 giữa ông K và ông Nguyễn Minh C, buộc ông Nguyễn Minh C có nghĩa vụ:

Trả lại cho ông K số tiền đã nhận là 970.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông K là 90.65% ( $970.000.000/1.070.000.000 \times 100\%$ ) giá trị chênh lệch của nhà đất số T Tổ Y, Khu phố U, thị trấn I, huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh khi ông K nhận chuyển nhượng của ông C là 1.070.000.000 đồng và giá trị nhà đất hiện nay;

Hoặc trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu nêu trên, ông K đề nghị Tòa án buộc ông C có nghĩa vụ hoàn trả lại ông K số tiền đã nhận là 970.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh đối với số tiền 970.000.000 đồng từ ngày ông C nhận tiền đến ngày ông C hoàn trả toàn bộ số tiền 970.000.000 đồng cho ông K theo quy định pháp luật. Ông K yêu cầu ông Nguyễn Minh C trả tiền vốn và tiền lãi nói trên cho ông K một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Tạm tính tiền lãi 10% từ ngày 28/3/2014 đến ngày 28/9/2019 là 534.217.800 đồng; như vậy ông C phải có nghĩa vụ trả lại cho ông K 970.000.000 đồng tiền vốn gốc và 534.217.800 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 1.504.217.800 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp Tòa án không công nhận giao dịch đảm bảo giữa ông C và ngân hàng hoặc quá trình giải quyết ông C thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì ông K yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng Hứa mua hứa bán ngày 28/3/2014 giữa ông K và ông Nguyễn Minh C. Các bên liên quan sẽ thực hiện nghĩa vụ còn lại của hợp đồng.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của ông K xác định yêu cầu khởi kiện như sau: Buộc ông C có nghĩa vụ hoàn trả lại ông K số tiền đã nhận là 970.000.000

đồng và bồi thường thiệt hại cho ông K là 90.65% ( $970.000.000/1.070.000.000 \times 100\%$ ) giá trị chênh lệch của nhà đất số T Tổ Y, Khu phố U, thị trấn I, huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh khi ông K nhận chuyển nhượng của ông C là 1.070.000.000 đồng và giá trị nhà đất hiện nay, trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật

Ông K xác nhận từ khi nhận nhà, đất do ông C hứa bán cho đến nay ông không có sửa chữa gì và không có yêu cầu gì về tài sản trên đất.

- Tại bản tự khai ngày 07/7/2016, ông Châu Văn N và bà Lê Thị T1 cùng trình bày: Vào ngày 10/11/2014, ông C đã bán cho ông bà một phần căn nhà và đất (là tài sản thế chấp ngân hàng) theo “Hợp đồng hứa mua hứa bán”, khi bán ông C không nói rõ việc ông C đã thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng để vay tiền.

Tài sản hứa mua hứa bán là: “Một phần căn nhà thuộc thửa đất số: 629, tờ bản đồ số 34, địa chỉ thửa đất: thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là:  $3 \times 17 = 51m^2$ .”

Ông C xác nhận: Đồng ý bán/chuyển nhượng một phần căn nhà với giá tiền 1.050.000.000 (Một tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng; Ngay sau khi hoàn tất việc hoàn công xây dựng đối với căn nhà nêu trên, hai bên phải cùng nhau tiến hành thủ tục mua bán/chuyển nhượng một phần căn nhà trên.

Phương thức thanh toán: Lần 1: Để đảm bảo cho việc hứa mua hứa bán này, ông bà đã đặt cọc số tiền là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng; Lần 2: Ông bà sẽ thanh toán số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng ngay sau khi giấy chứng nhận mang tên ông bà.

Vợ chồng ông bà đã nhận nhà và đất, sinh sống ổn định tại căn nhà số T Tổ Y, Khu phố U, thị trấn I, huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh từ 10/11/2014 đến nay.

Sau đó, ông bà mới được biết: Ông C đã thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng để vay tiền vào ngày 26/11/2013. Đến ngày 29/5/2014 ông C đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cho hoàn công, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với toàn bộ nhà và đất nêu trên (số Giấy chứng nhận BT 535925 số vào Giấy chứng nhận CH 06029) nhưng ông C vẫn ký “hợp đồng hứa mua hứa bán” nhà đất nói trên cho ông bà.

- Tại bản tự khai ngày 22/8/2017 bà Châu Thị Bích Thủy trình bày: Bà là con gái của ông N, bà Tiên, hiện nay bà đang cư trú tại địa chỉ số T Tổ Y, Khu phố U, thị trấn I, huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh; bà không biết gì về việc mua bán nhà, về số tiền mua bán giữa bố mẹ bà và ông C; Bà yêu cầu Tòa án Quận 7 giải quyết vụ án và quyền lợi cho bố mẹ bà; bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Về phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Châu Minh T2, Châu Minh T3 (đồng thời đại diện cho trẻ Châu Hồ Quỳnh N1 và Châu Hồ Minh N2), trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Quận 7 đã nhiều lần triệu tập đến trụ sở Tòa án để giải quyết vụ kiện theo đúng quy định pháp luật nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì, vắng mặt không có lý do, không có văn bản, ý kiến phản hồi mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia giải quyết vụ án, tham gia phiên tòa.

*\* Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Quận 7:*

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD ngày 09/11/2013, đã ký thì thỏa thuận giữa ngân hàng và bị đơn là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật. Căn cứ Hợp đồng thế chấp số công chứng 031933 quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2013 ký kết giữa bị đơn và ngân hàng thì thỏa thuận thế chấp giữa ngân hàng và bị đơn là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ngân hàng.

- Về yêu cầu độc lập của ông Trần Anh K: Buộc ông Nguyễn Minh C có nghĩa vụ trả lại cho ông K số tiền đã nhận là 970.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là số tiền chênh lệch giá trị nhà đất hiện nay trên số tiền đã giao.

Hợp đồng hứa mua hứa bán ngày 28/3/2014 được ký kết giữa ông C và ông K, có nội dung ông C hứa khi nào hoàn công xây dựng đối với căn nhà trên thửa đất số 629, tờ bản đồ 34 Thị trấn Nhà Bè thì sẽ bán một phần căn nhà (DT 51m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 629, tờ bản đồ 34 cho ông K. Tuy nhiên, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng thì toàn bộ diện đất 99,4m<sup>2</sup> đang được ông C thế chấp để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng, với thời hạn 120 tháng kể từ ngày 01/9/2013 nhưng không có ý kiến của Ngân hàng là vi phạm quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp. Mặc khác, khi ông C được hoàn công, được cấp đổi thành Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (ngày 29/05/2014) thì khoản vay vẫn chưa đáo hạn, tài sản vẫn còn đang trong tình trạng thế chấp tại Ngân hàng. Như vậy, việc giao kết Hợp đồng hứa mua, hứa bán ngày 28/3/2014 được ký kết giữa ông C và ông K có nội dung không thể thực hiện. Do đó, Hợp đồng hứa mua hứa bán ngày 28/3/2014 bị vô hiệu ngay từ khi ký kết. Về lỗi, tại Điều 4 của Hợp đồng hứa mua hứa bán thì bên B (ông K) đã cam kết tìm hiểu kỹ tình trạng pháp lý của nhà và đất..., còn ông C hứa bán tài sản đang thế chấp. Như vậy, cả hai đều có lỗi nên phải tự gánh chịu làm cho hợp đồng vô hiệu nên chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng hứa mua, hứa bán ngày 28/3/2014, buộc ông C



phải trả lại cho ông K số tiền 970.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại.

### **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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết:

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả cho Ngân hàng số tiền đã vay theo Hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD ngày 09/11/2013 nên đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7 theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a, Khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K có yêu cầu khởi kiện độc lập liên quan đến tài sản thế chấp, mặc dù tài sản thế chấp tọa lạc tại Nhà Bè nhưng việc giải quyết tranh chấp giữa ngân hàng và bị đơn có liên quan đến quyền lợi của ông K nên Tòa án nhân dân Quận 7 thụ lý, xem xét, giải quyết yêu cầu của ông K trong cùng một vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Văn N và bà Lê Thị T1 có yêu cầu khởi kiện độc lập liên quan đến tài sản thế chấp nhưng đã rút lại toàn bộ yêu cầu; Tòa án nhân dân Quận 7 đã tách yêu cầu này ra bằng một vụ án khác và đã đình chỉ vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Theo địa chỉ được bị đơn ghi trong Hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD ngày 09/11/2013, Hợp đồng thế chấp số công chứng 031933 quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2013; Khế ước nhận nợ ngày 09/11/2013 đều thể hiện ông C thường trú tại: Ấp D, xã E, huyện R, tỉnh Đồng Nai và hiện tại ở địa chỉ số S Đường G, Khu phố H, phường K, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại đơn khởi kiện ngày 01/12/2015, Ngân hàng khởi kiện bị đơn có địa chỉ số T Tổ Y, Khu phố U, thị trấn I, huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo kết quả xác minh của Công an phường Tân Quy, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 286/2019/QĐ-CCTLCC ngày 02/7/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thì: Ông Nguyễn Minh C không có hộ khẩu thường trú địa chỉ Số S Đường G, Khu phố H, phường K, Quận L đã không còn tạm trú tại địa chỉ trên từ năm 2013 đến nay, hiện không rõ nơi cư trú. Đồng thời, theo kết quả xác minh của Công an xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai tại Phiếu yêu cầu xác minh ngày 13/3/2017 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thì: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1970 có hộ khẩu thường trú tại Ấp D, xã E, huyện R, tỉnh Đồng Nai. Từ năm 2011, đương sự C vắng mặt và không trình báo địa phương cho đến

nay, đương sự đi đâu làm gì địa phương không nắm rõ. Mặt khác theo kết quả xác minh của Công an thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh tại Phiếu yêu cầu xác minh số 123/2016/TAQ7 ngày 11/5/2016 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thì: Đương sự Nguyễn Minh C, sinh năm 1970 hiện nay không có đăng ký tạm trú hoặc lưu trú tại địa chỉ Số T Tổ Y, Khu phố U, thị trấn I, huyện O, hiện ở đâu không rõ. Vì vậy, nơi cư trú tại thời điểm gần nhất của ông Nguyễn Minh C theo kết quả xác minh của cơ quan có thẩm quyền là tại địa chỉ số S Đường G, Khu phố H, phường K, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào Điểm a, Khoản 2, Điều 9 của Hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD ngày 09/11/2013 thì bị đơn phải cung cấp đầy đủ, chính xác, trung thực các thông tin, hồ sơ tài liệu liên quan đến việc vay vốn.

Vì vậy trong đơn khởi kiện ngân hàng đã ghi đúng địa chỉ nơi cư trú của bị đơn. Nay bị đơn vắng mặt tại địa phương nhưng không thông báo cho ngân hàng biết về nơi cư trú mới theo quy định tại Khoản 3 Điều 40, Điểm b Khoản 2 Điều 277 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ. Căn cứ Điểm b Khoản 3 Điều 191 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành thụ lý, giải quyết theo thủ tục thông thường.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo Điểm b Khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Châu Văn Nghi, Châu Minh T2, Châu Minh T3 (đồng thời đại diện cho trẻ Châu Hồ Quỳnh N1 và Châu Hồ Minh N2), Châu Thị Bích Thủy, người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị T1 là ông Huỳnh Văn L vắng mặt tại phiên tòa và thuộc trường hợp đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia giải quyết vụ án, tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt theo Điểm b Khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.2] Về chứng cứ và nghĩa vụ chứng minh: Tại Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định “Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”. Quá trình tố tụng, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn không có ý kiến phản hồi và không phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì, vắng mặt không có lý do và không có ý kiến phản hồi. Căn cứ Khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì bị đơn đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa tham gia tố tụng, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án giải quyết vụ việc trên theo những chứng cứ có trong hồ sơ.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của đương sự:

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền vốn và lãi tính đến ngày 18/8/2020 theo hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD ngày 09/11/2013 là 1.254.260.040 đồng; trong đó nợ gốc là 624.210.000 đồng, nợ lãi là 630.050.040 đồng; Yêu cầu trả ngay một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp lực; Ngoài ra kể từ ngày 24/9/2019, bị đơn còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn cho đến khi thanh toán hết nợ; trường hợp bị đơn không thanh toán được số tiền trên thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất ở thuộc thửa đất số 692, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét Hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD ngày 09/11/2013 giữa nguyên đơn và bị đơn:

Ngân hàng và bị đơn ký Hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD ngày 09/11/2013 là phù hợp với những quy định của pháp luật về hình thức, nội dung của Hợp đồng tín dụng được quy định tại các Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và các quy định của pháp luật về thẩm quyền ký kết nên đây là Hợp đồng tín dụng hợp pháp làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo nội dung đã thỏa thuận.

[2.1.1] Căn cứ Hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD ngày 09/11/2013, Khế ước nhận nợ ký ngày 09/11/2013 mà bị đơn đã ký thì cho thấy bị đơn vay số tiền 700.000.000 đồng; Mục đích vay dùng để mua quyền sử dụng 99,4m<sup>2</sup> đất ở tại Thửa số 692, tờ bản đồ số 34, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn vay là 120 tháng tính kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên; lãi xuất vay trong hạn tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 13,6%/năm; mức lãi suất được điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 01/4/2014; lãi suất nợ quá hạn đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất thỏa thuận.

Trong Hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD ngày 09/11/2013, Khế ước nhận nợ ký ngày 09/11/2013 đều có chữ ký của ông Nguyễn Minh C. Do đó đã có cơ sở kết luận bị đơn có vay tiền của ngân hàng đã được ngân hàng chấp thuận cho vay và giải ngân số tiền 700.000.000 đồng. Căn cứ Khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay thì “bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn”. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông C thanh toán các nghĩa vụ đến ngày 10/12/2014 thì không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Kể từ ngày 10/12/2014, ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay của ông C thành nợ quá hạn và thông báo thu hồi toàn bộ. Ông Nguyễn Minh C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên việc ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Minh C trả số tiền nợ gốc là: 624.210.000 đồng, nợ lãi là 630.050.040 đồng là phù hợp

với các điều khoản trong theo hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD và Khế ước nhận nợ ngày 09/11/2013 và phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận;

[2.1.2] Đối với số tiền nợ lãi: Ngày 10/12/2014 do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã áp dụng mức lãi suất mà hai bên đã ký tại hợp đồng và khế ước nhận nợ để tính lãi và tính đến ngày 18/8/2020, bị đơn còn nợ ngân hàng số tiền nợ lãi là 630.050.040 đồng phù hợp với sự thỏa thuận về mức tiền lãi được quy định trong hợp đồng tín dụng và Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 qui định: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật” nên có cơ sở chấp nhận.

Đồng thời, ngân hàng yêu cầu bị đơn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn từ ngày 19/8/2020 trên số tiền nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD và Khế ước nhận nợ ngày 09/11/2013 cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc, lãi là có cơ sở, Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận.

[2.1.3] Về thời gian trả nợ:

Quá trình thanh toán nợ, bị đơn đã vi phạm thỏa thuận trong việc thanh toán vốn gốc cũng như tiền lãi. Bị đơn chậm thanh toán nợ cho ngân hàng từ đó đã làm ảnh hưởng đến lợi ích của ngân hàng. Nay ngân hàng yêu cầu bị đơn phải trả 01 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là hoàn toàn có cơ sở không trái pháp luật. Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận;

[2.2] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ:

Căn cứ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 26/11/2013 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng số 031933 quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD thì bị đơn tự nguyện thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình là toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 692, tờ bản đồ số 34, tại thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 99,4m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 125955, số vào sổ cấp giấy số: H 01859 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/4/2009, đã đăng ký thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 25/11/2013, để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD ngày 09/11/2013. Hợp đồng thế chấp này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/11/2013 và có nội dung phù hợp với quy định của pháp luật tại các Điều 117, 118, 119, 292, 295, 298, 320 và Điều 322 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 nên có giá trị pháp lý buộc các bên phải thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Sau khi đã thế chấp tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất thì ông C đã được xây dựng nhà theo Giấy phép xây dựng số 1527/GPXD ngày 12/12/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và được cấp sổ nhà là Sổ T Tổ Y, Khu phố U, thị trấn I, huyện O theo Giấy chứng nhận số nhà số 664/CN-UBND ngày 05/5/2014. Sau đó ông C đã đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền để cập nhật biến động về việc xây dựng nhà ở và đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cấp đổi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT535925, số vào sổ cấp GCN số: CH06029 vào ngày 29/5/2014 cho ông C.

Như vậy, tại thời điểm ông C thế chấp tài sản chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, sau đó có phát sinh thêm tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì xử lý luôn tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 9 Điều 1 của Nghị định số: 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký nên căn cứ thỏa thuận của các bên tại Điểm a Khoản 1 Điều 6 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 26/11/2013, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ngân hàng về việc xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất nói trên trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD ngày 09/11/2013.

[2.3] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[2.3.1] Về Hợp đồng Hứa mua hứa bán ngày 28/3/2014.

Xét Hợp đồng Hứa mua hứa bán ngày 28/3/2014 giữa ông Trần Anh K và ông Nguyễn Minh C có nội dung ông C đồng ý bán và chuyển nhượng một phần căn nhà thuộc thửa đất số 629, tờ bản đồ số 34 thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè với diện tích  $3 \times 17 = 51 \text{ m}^2$  nhưng do ông C chưa hoàn tất việc xây dựng và hoàn công nên cùng lập hợp đồng hứa mua, hứa bán. Hợp đồng Hứa mua hứa bán ngày 28/3/2014 này không có công chứng, chứng thực và được luật sư Trần Hoàng Anh, thuộc Công ty Luật TNHH MTV Bến Thành – Sài Gòn, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh làm chứng. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 125955, số vào sổ cấp giấy số: H 01859 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/4/2009, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 25/11/2013 sang tên ông C thì thửa đất được quyền sử dụng là thửa đất số 692 tờ bản đồ số 34 thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè.

So sánh về mô tả về vị trí đất thì khác về số thửa đất, nhưng ông K thừa nhận đã chuyển đến cư trú và sinh sống tại phần nhà đất do ông C chuyển nhượng từ năm 2014 cho đến nay thì cho thấy Hợp đồng Hứa mua hứa bán ngày 28/3/2014 có sự nhầm lẫn về số thửa đất là do lỗi đánh máy.

Mặt khác, tại thời điểm ông Trần Anh K và ông Nguyễn Minh C ký kết Hợp đồng Hứa mua hứa bán là ngày 28/3/2014 thì quyền sử dụng đất ở thuộc thửa đất số 692, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ

Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 125955, sổ vào sổ cấp giấy số: H 01859 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/4/2009, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 25/11/2013, đã được ông C thế chấp bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD ngày 09/11/2013 bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 26/11/2013 công chứng tại Phòng công chứng số 01, Thành phố Hồ Chí Minh, Sổ công chứng 031933 quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD. Do đó, việc ông C ký kết Hợp đồng Hứa mua hứa bán với ông K nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất nêu là vi phạm thỏa thuận tại Mục 2.b Điều 5 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 26/11/2013 giữa ông C và ngân hàng (Ông C có nghĩa vụ không được chuyển nhượng tài sản thế chấp trong suốt thời hạn thế chấp, trừ trường hợp được Người có thẩm quyền của ngân hàng đồng ý trước bằng văn bản). Ngân hàng xác định, từ lúc ông C thế chấp tài sản đảm bảo cho đến nay thì ngân hàng không có văn bản đồng ý cho ông C chuyển nhượng tài sản thế chấp.

Bên cạnh đó thì tại Điều 2 của Hợp đồng Hứa mua hứa bán ngày 28/3/2014, ông C cam kết: Ngay sau khi hoàn tất việc hoàn công xây dựng đối với căn nhà thì hai bên phải cùng nhau tiến hành thủ tục mua bán/chuyển nhượng một phần căn nhà nêu trên. Tuy nhiên thời điểm ông C hoàn tất thủ tục hoàn cấp và đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cấp đổi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT535925, sổ vào sổ cấp GCN số: CH06029 vào ngày 29/5/2014 cho đến nay đã quá thời hạn hai bên cam kết nhưng ông C vẫn không thực hiện theo thỏa thuận.

Như vậy, bản chất của Hợp đồng Hứa mua hứa bán ngày 28/3/2014 là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nhưng lại không công chứng, chứng thực, không tuân thủ điều kiện về hình thức theo quy định tại Điều 122, Điều 124 Bộ Luật Dân sự năm 2005 và Điểm b Khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; đồng thời việc ký Hợp đồng Hứa mua hứa bán ngày 28/3/2014 diễn ra sau khi bị đơn thế chấp tài sản và đã quá thời hạn ông C cam kết chuyển nhượng cho ông K nên Hợp đồng Hứa mua hứa bán ngày 28/3/2014 giữa ông K và ông C là vô hiệu nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K.

#### [2.3.2] Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 về hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Hợp đồng Hứa mua hứa bán ngày 28/3/2014 bị tuyên bố là vô hiệu do đó ông Nguyễn Minh C có trách nhiệm trả cho ông Trần Anh K số tiền 970.000.000 đồng. Ông Trần Anh K bàn giao lại cho ông Nguyễn Minh C phần nhà, đất đang sử dụng. Ngoài ra, ông K không sửa chữa gì và không có yêu cầu gì về tài sản trên đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Tuy nhiên, theo kết quả thẩm định giá ngày 19/6/2020, giá đất hiện nay có thay đổi so với thời điểm ông K và ông C ký Hợp đồng Hứa mua hứa bán ngày 28/3/2014 nên có thiệt hại xảy ra. Theo hướng dẫn tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, thiệt hại được tính như sau:

Giá trị đất thực tế hiện nay là:  $49,68\text{m}^2 \times 46.427.930 \text{ đồng} = 2.306.539.562$  đồng;

Giá trị nhà thực tế hiện nay là:  $116,1\text{m}^2 \times 6.000.000 \text{ đồng} \times 88\% = 613.008.000$  đồng;

Thiệt hại được tính như sau:  $(2.306.539.562 + 613.008.000) - 970.000.0000 = 1.949.547.562$  đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông K không thừa nhận khi ký Hợp đồng Hứa mua hứa bán ngày 28/3/2014 thì biết phần nhà đất đang sử dụng đã được thế chấp nhưng Điều 4 của hợp đồng thì ông K đã cam kết đã tìm hiểu kỹ và biết rõ tình trạng pháp lý của nhà đất hứa mua hứa/nhận chuyển nhượng và cam kết không tranh chấp khiếu nại, còn hồ sơ thế chấp thì thể hiện ông C đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng trước khi bán cho ông K nhưng ông C vẫn đồng ý tiến hành việc chuyển nhượng với nhau bằng Hợp đồng Hứa mua hứa bán ngày 28/3/2014, như vậy đủ cơ sở để xác định lỗi của các bên là ngang nhau. Do vậy, căn cứ theo Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005, ông C và ông K phải chịu một nửa thiệt hại, ông C có trách nhiệm bồi thường cho ông K số tiền thiệt hại là 974.773.781 đồng. Như vậy, tổng cộng ông C phải trả cho ông K số tiền là:  $970.000.000 + 974.773.781 = 1.944.773.781$  đồng.

Về thời gian thanh toán: Ông K yêu cầu ông C phải trả 01 lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là hoàn toàn có cơ sở không trái pháp luật. Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận;

#### [2.4] Về chi phí tố tụng:

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, ngân hàng tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với chi phí định giá, ông Trần Anh K tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Khoản 2 Điều 26 của 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, bị đơn ông Nguyễn Minh C phải chịu án phí sơ thẩm là 49.627.801 đồng đối với yêu cầu của ngân hàng được chấp nhận và 70.343.213 đồng đối với yêu cầu của ông Trần Anh K được chấp nhận. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K không phải chịu án phí và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[5] Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử. Đối với đề nghị của Kiểm sát viên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập về tuyên Hợp đồng Hứa mua hứa bán ngày

28/3/2014 là vô hiệu và buộc ông C trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng của ông K là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử. Đối với đề nghị của Kiểm sát viên không chấp nhận yêu cầu việc bồi thường thiệt hại thì Hội đồng xét xử đã xem xét và xử lý chấp nhận yêu cầu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 122, Điều 124, Điều 137, Điều 342, Điều 348 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Khoản 9 Điều 1 của Nghị định số: 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm

Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào Điểm b Khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26 của 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.

#### **Xử:**

1. Về hình thức: Xử vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Minh C và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T1, ông Châu Văn N, ông Châu Minh T2, ông Châu Minh T3, bà Châu Thị Bích T4, trẻ Châu Hồ Quỳnh N1, trẻ Châu Hồ Minh N2.

2. Về nội dung:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V:

2.1.1. Buộc ông Nguyễn Minh C phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V tổng số tiền nợ tính đến ngày 18/8/2020 là 1.254.260.040 (Một tỷ hai trăm năm mươi bốn triệu hai trăm sáu mươi ngàn không trăm bốn mươi) đồng; trong đó nợ gốc là 624.210.000 (Sáu trăm hai mươi bốn triệu hai trăm mười ngàn) đồng, nợ lãi là 630.050.040 (Sáu trăm ba mươi triệu không trăm năm mươi ngàn không trăm bốn mươi) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành.

2.1.2. Kể từ ngày 19/8/2020 ông Nguyễn Minh C phải tiếp tục chịu tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số HCM/13/1679/HDTD và khế ước nhận nợ lần 01 ngày 09/11/2013 cho đến khi thanh toán xong tiền nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.



2.1.3. Ngay sau khi ông Nguyễn Minh C thanh toán hết nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần V có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Minh C bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT535925, sổ vào sổ cấp GCN số: CH06029 do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/5/2014; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0596 do Văn phòng công chứng Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 30/10/2013; Thông báo lệ phí trước bạ nhà đất ngày 18/11/2013;

2.1.4. Trường hợp ông Nguyễn Minh C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng Số HCM/13/1679/HDTD ngày 05/11/2019 thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 692, tờ bản đồ số 34, thị trấn Nhà Bè; huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 26/11/2013 công chứng tại Phòng công chứng số 01, Thành phố Hồ Chí Minh, Số công chứng 031933 quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Minh C và Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

2.2.1. Tuyên bố Hợp đồng Hứa mua hứa bán ngày 28/3/2014 ký kết giữa ông Trần Anh K và ông Nguyễn Minh C là vô hiệu.

2.2.2. Ông Nguyễn Minh C có trách nhiệm trả cho ông Trần Anh K số tiền đã nhận là 970.000.000 (Chín trăm bảy mươi triệu) đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 974.773.781 (Chín trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm tám mươi một) đồng. Tổng cộng số tiền ông Nguyễn Minh C phải trả cho ông Trần Anh K là 1.944.773.781 (Một tỷ chín trăm bốn mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm tám mươi một) đồng; trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Minh C phải chịu án phí sơ thẩm là 119.971.014 (Một trăm mười chín triệu chín trăm bảy mươi một ngàn không trăm mười bốn) đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP V số tiền 15.976.221 (Mười lăm triệu chín trăm bảy mươi sáu ngàn hai trăm hai mươi một) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AC/2014/0009936 ngày 15/01/2016;

Hoàn lại ông Trần Anh K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.684.356 (Mười hai triệu sáu trăm tám mươi bốn ngàn ba trăm năm mươi sáu) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0031714 ngày 25/9/2019 và 20.550.000 (Hai mươi triệu năm trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AD/2014/0009843 ngày 19/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7.

4. Quyền yêu cầu thi hành án, thời hiệu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ./.

#### ***Nơi nhận:***

- TAND Tp.HCM;
- VKSND Q7;
- Chi cục THADS Q7;
- Các đương sự;
- Lưu, hồ sơ (Hòa).

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

**Mai Trần Cảnh**