TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2024/KDTM-PT
Ngày 05-7-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật;

Ông Phan Trí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 6 và ngày 05 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 12/2024/TLPT-KDTM ngày 18 tháng 3 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DSST ngày 29/12/2023, Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2024/QĐXX-PT ngày 05 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 24/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; trụ sở: Số A, đường L, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn S và ông Nguyễn Văn T, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ liên hệ: Lầu C, Tòa nhà N, số I, đường H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền.

- *Bị đơn*: Công ty TNHH T7; trụ sở: Số F, đường N, khu phố Đ, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Minh T1 - chức vụ: Giám đốc. Hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh A, là người đại diện theo pháp luật, vắng mặt.

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

1. Ông Trần Minh T2, sinh năm 1983; địa chỉ: số B đường P, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trịnh Thị Thúy N, sinh năm 2001 và bà Hứa Thị T3, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Số A, đường E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền, bà N có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án và bà T3 vắng mặt khi xét xử, có mặt khi tuyên án.

2. Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1979; địa chỉ: số F, đường N, khu phố Đ, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh A.

3. Ông Trần Minh C, sinh năm 1975; địa chỉ: số B đường P, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trịnh Thị Thúy N, sinh năm 2001 và bà Hứa Thị T3, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Số A, đường E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền, bà N có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án và bà T3 vắng mặt khi xét xử, có mặt khi tuyên án.

4. Ông Trần Minh T4, sinh năm 1981, vắng mặt;

5. Bà Huỳnh Mỹ H, sinh năm 1950, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số B đường P, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Văn phòng C2; Địa chỉ: số F đường H, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Thành M - chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/4/2023, bản tự khai ngày 25/5/2023 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q do ông ông Lê Văn S và ông Nguyễn Văn T thống nhất trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (gọi tắt là Ngân hàng M1) cho Công ty TNHH T7 (gọi tắc là Công ty T7) vay số tiền 7.681.583.677 đồng để bổ sung vốn kinh doanh theo Hợp đồng cấp tín dụng số 22642.22.203.4639275.TD ngày 19/5/2022 và theo đề nghị phát hành thư tín dụng số tham chiếu MB-HS/2706 ngày 27/9/2022, đề nghị kiêm hợp đồng sử dụng dịch vụ UPAS LC nội địa số

tham chiếu: MB-HS.2706 ngày 27/6/2023, lãi suất 9,5%/năm, thời hạn vay không quá 06 tháng (từ ngày 29/6/2022 đến ngày 23/12/2022). Biện pháp bảo đảm cho việc vay tiền là quyền sử dụng đất nhà gắn liền thuộc thửa đất số 4 (nay là thửa 62), tờ bản đồ số 4 (sơ đồ nền, nay là 24), diện tích 53,3m^2 tọa lạc tại B P, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số phát hành 70121311370, Hồ sơ gốc số 0005/2002 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/4/2022 cho ông Huỳnh K, bà Châu A, được cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Minh T1 ngày 22/6/2022 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 30044.22.203.4639275.BĐ ngày 24/6/2022, đăng ký thế chấp ngày 24/6/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi thì Công ty T7 vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ tháng 12/2022. Do đó, Ngân hàng M1 khởi kiện Công ty T7 yêu cầu:

1. Yêu cầu Công ty T7 trả nợ vay cho Ngân hàng số tiền vay gốc là 7.677.663.669 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 25/12/2023 là 1.219.761.942 đồng. Tổng cộng số tiền là 8.897.661 đồng.

2. Kể từ ngày 27/12/2023, Công ty T7 phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất thỏa thuận quy định tại hợp đồng cho vay và các khế ước nhận nợ số cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho Ngân hàng.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty T7 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay nêu trên để thu hồi nợ, đó là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4 (nay là thửa 62), tờ bản đồ số 4 (sơ đồ nền, nay là 24) tọa lạc tại số B đường P, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền trên đất.

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 Công ty T7 đối với Ngân hàng M1, nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty T7 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T2 về việc yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00000255, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2022 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thành M công chứng vô hiệu thì ngân hàng không đồng ý, bởi vì hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng đúng theo trình tự thủ tục của pháp luật, ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, đồng thời Ngân hàng cũng đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngân hàng đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/5/2023 và ngày 07/7/2023, ông Nguyễn Minh T1 là người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty TNHH T7 và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông T1 xác định hiện tại ông T1 vẫn là người đại diện theo pháp luật của Công ty T7 và công ty chưa giải thể.

Đối với hợp đồng vay tín dụng của Ngân hàng M1 thì ông T1 thống nhất với lời trình bày của Ngân hàng M1 là Công ty T7 do ông T1 làm đại diện có ký hợp đồng vay tín dụng với số tiền 7.681.583.677 đồng để phục vụ cho nhu cầu sản xuất của công ty với lãi suất là 7,7%/năm, thời hạn vay là 06 tháng và có thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất nhà gắn liền thuộc thửa đất số 4 (nay là thửa 62), tờ bản đồ số 4 (sơ đồ nền, nay là 24), diện tích 53,3m^2 tọa lạc tại B P, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là tài sản riêng cá nhân ông T1, không phải là tài sản chung của vợ chồng ông T1 với bà Trần Thị Mỹ T5. Quá trình trả gốc và lãi thì công ty luôn thực hiện đúng nghĩa vụ, không có vi phạm, tuy nhiên sau khi ông T1 bị bắt tạm giam từ ngày 15/12/2022 cho đến nay thì công ty vi phạm nghĩa vụ trả nợ, do đó ông T1 đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng M1.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T2 thì ông T1 trình bày là do ông C bị nợ xấu Ngân hàng B và bị Ngân hàng B khởi kiện ra Toà án, do đó ông C nhờ ông T1 lấy danh nghĩa doanh nghiệp đứng ra vay tiền của Ngân hàng M1 để lấy tiền trả nợ cho ông C trong thời hạn 02 tháng thì ông C trả lại tiền và lấy sổ đất ra và chuyển nhượng ngược lại cho ông C, việc thoả thuận này chỉ bằng miệng, không có lập giấy tờ gì, nhưng có ông T2 (là em ruột của ông C) và ông P (là bạn của ông T1 nhưng ông T1 không rõ họ tên, địa chỉ của ông P) biết sự thoả thuận này. Ông T1 thừa nhận không có việc mua bán chuyển nhượng đất đối với thửa đất số 4 (nay là thửa 62), tờ bản đồ số 4 (sơ đồ nền, nay là 24), diện tích 53,3m^2 tọa lạc tại B P, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, việc ông T1 đứng tên GCN QSDĐ là do ông C nhờ đứng tên dùm để vay tiền của Ngân hàng M1. Sau khi vay số tiền 7.681.583.677 đồng thì ông T1 cho ông C vay 6.000.000.000 đồng (bao gồm tiền chuyển khoản 5.300.000.000 đồng, còn lại là trừ chi phí sang tên, thuế, lãi suất 02 tháng), còn lại số tiền hơn 1,6 tỷ đồng thì ông T1 sử dụng cho công ty của ông T1 và để trả lãi. Tuy nhiên, sau thời hạn 02 tháng ông C không trả được tiền cho ông T1 nên ông T1 không thể thanh lý hợp đồng thế chấp với Ngân hàng M1. Nay, ông T2 có yêu cầu độc lập tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T2 với ông T1 vô hiệu thì ông T1 yêu cầu ông C phải trả nợ cho ông T1 số tiền mượn 6 tỷ đồng và tiền lãi suất 2%/tháng từ tháng 7/2022 đến tháng 7/2023 và lãi phạt theo quy định của ngân hàng để ông T1 trả nợ cho Ngân hàng MB xong, rồi lấy GCN QSDĐ ra để sang tên lại cho ông C. Còn ông C không trả được tiền thì ông T1 đồng ý phát mãi tài sản thế chấp cho ngân hàng. Ông T1 không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu và yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Minh T2 và người đại diện theo uỷ quyền của ông T2 là bà Hứa Thị T3 và bà Trịnh Thị Thúy N trình bày:

Ông T2 là người đứng tên quyền sử dụng đất nhà gắn liền thuộc thửa đất số 4 (nay là thửa 62), tờ bản đồ số 4 (sơ đồ nền, nay là 24), diện tích 53,3m^2 tọa lạc tại B P, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng thực tế thửa đất này là của ông C (anh ruột ông T2) được cha mẹ tặng cho. Ngày 31/5/2022 do cần tiền để ông T2 trả nợ cho Ngân hàng B nên ông C có vay tiền của ông T1 với số tiền 5,3 tỷ đồng, lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn vay 06 tháng và ông T1 có yêu cầu ông T2 phải chuyển tên quyền sử dụng đất qua cho ông T1 để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của ông C, do đó ông T2 mới chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ sang cho ông T1. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T2 với ông T1 là giả cách, che đậy cho hợp đồng vay tiền nên ông T2 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu và ông C sẽ trả tiền vay cho ông T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C và người đại diện theo uỷ quyền của ông C là bà Hứa Thị T3 và bà Trịnh Thị Thúy N trình bày:

Ông C thống nhất với lời trình bày của ông T2. Đất là của ông C, có nguồn gốc là do cha mẹ tặng cho. Ngày 31/5/2022, do cần tiền trả nợ cho Ngân hàng B nên ông C được một người tên P (ông C không rõ họ tên, địa chỉ của ông P) giới thiệu ông T1 để vay tiền, ông C vay của ông T1 số tiền 5,3 tỷ đồng và thế chấp là QSDĐ của ông C hiện do ông T2 đứng tên dùm, lãi suất vay 1,5%/tháng, thời hạn vay 06 tháng, việc vay tiền chỉ bằng miệng không có làm giấy tờ gì. Sau khi sang tên QSDĐ cho ông T1, vì sợ ông Thủ k chuyển lại QSDĐ nên ông C có yêu cầu ông T1 viết cam kết vào mặt sau của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với nội dung là xác nhận lại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chỉ mang tính chất vay mượn tiền, chứ không phải là mua bán chuyển nhượng đất. Quá trình vay tiền thì ông C có trả lãi cho ông T1 được 02 tháng, trả bằng tiền mặt và không có biên nhận gì. Việc ông T1 dùng tài sản này để bảo đảm cho công ty của ông T1 vay tiền của Ngân hàng M1 thì ông C hoàn toàn không hay biết. Do đó, ông C đồng ý với yêu cầu độc lập của ông T2, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T2 với ông T1 vô hiệu thì ông C đồng ý, ông C đồng ý trả lại tiền vay cho ông T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Mỹ H trình bày:

Bà H xác định không biết và không có ý kiến gì. Bà H cũng không có yêu cầu độc lập và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T4 trình bày:

Ông T4 xác định không biết và không có ý kiến gì. Ông T4 cũng không có yêu cầu độc lập và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thành M do ông Nguyễn Thành M làm đại diện trình bày:

Vào thời điểm công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 31/5/2022 đối với thửa đất số 4 (nay là thửa 62), tờ bản đồ số 4 (sơ đồ nền, nay là 24), diện tích 53,3m^2 tọa lạc tại B P, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thì công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, Văn phòng công chứng không có ý kiến và yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự trình bày:

Người đại diện của nguyên đơn là ông S và ông T trình bày: Trong quá thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bị đơn chỉ trả được 3.920.008 đồng tiền gốc và tiền lãi trong 05 tháng với tổng số tiền là 241.454.272 đồng. Hiện số tiền gốc còn nợ lại là 7.667.663.669 đồng. Về lãi suất trong hạn từ ngày 29/5/2022 đến ngày 23/12/2023 thì Ngân hàng điều chỉnh là 7,7%/năm, không phải là 9,5%/năm như đã trình bày trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án. Do ông T1 bị bắt tạm giam từ ngày 16/12/2022 nên tiền lãi suất của tháng thứ 6 thì phía bị đơn vi phạm chưa trả lãi cho ngân hàng, số tiền lãi trong hạn của tháng 12 là 45.373.957 đồng. Đối với tiền lãi quá hạn thì Ngân hàng áp dụng mức lãi suất là 15,8%/năm từ ngày 24/12/2022 tạm tính đến ngày 26/12/2023 là 1.223.085.424 đồng theo Thông báo số 20221223/MB-TA ngày 23/12/2022 của Ngân hàng M1. Như vậy, tổng số tiền bị đơn có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng là 8.897.425.611 đồng, bao gồm 7.667.663.669 đồng tiền gốc và 1.219.761.942 đồng.

Người đại diện của ông T2 và ông C là bà T3 trình bày: Số tiền mà ông Thủ chuyển vào tài khoản của ông C là để trả nợ cho khoản vay của Ngân hàng B theo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Chữ viết trên mặt sau cùng của hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở có nội dung ông T2 nhận số tiền 113.261.518 đồng vào ngày 18/5/2022 và chữ viết trên mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2022 có nội dung ông T2 nhận số tiền 400.000.000 đồng đều là chữ viết của ông T2. Bản thân ông T2 không có sử dụng số tiền vay của ông T1 mà chính ông C là người sử dụng số tiền vay này. Do ông T2 đứng tên về mặt pháp lý trên giấy tờ dùm ông C nên ông T2 bắt buộc phải ký tên nhưng bản chất là ông C vay tiền của ông T1, chứ ông T2 không có vay tiền. Ông T2 và ông C đều yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở, ông C sẽ trả lại tiền cho ông T1. Ông T2 và ông C không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp theo như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2023/DSST ngày 29/12/2023, Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với Công ty TNHH T7 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Buộc Công ty TNHH T7 có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 8.897.425.611 đồng (tám tỷ tám trăm chín mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn sáu trăm mười một đồng), bao gồm số tiền 7.667.663.669 đồng (Bảy tỷ sáu trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi ba ngàn sáu trăm sáu mươi chín đồng) nợ gốc và số tiền lãi 1.219.761.942 đồng (một

tỷ hai trăm mười chín triệu bảy trăm sáu mươi mốt nghìn chín trăm bốn mươi hai đồng).

- Kể từ ngày 27/12/2023, Công ty TNHH T7 còn phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, Thoả thuận chung trong việc cấp trong việc cấp và sử dụng các khoản cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Q và các khế ước nhận nợ số cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty TNHH T7 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 4 (nay là thửa 62), tờ bản đồ số 4 (sơ đồ nền, nay là 24), diện tích 53,3m^2 tọa lạc tại B P, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số phát hành 70121311370, Hồ sơ gốc số 0005/2002 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/4/2022 cho ông Huỳnh K, bà Châu A, được cập nhựt biến động sang tên ông Nguyễn Minh T1 ngày 22/6/2022 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 30044.22.203.4639275.BĐ ngày 24/6/2022, đăng ký thế chấp ngày 24/6/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Minh C và ông Trần Minh T2 được quyền ưu tiên mua lại tài sản này.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Công ty TNHH T7 thì Công ty TNHH T7 còn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi trả xong nợ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Minh T2 đối với ông Nguyễn Minh T1 về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00000255 ngày 31/5/2022 giữa ông Trần Minh T2 với ông Nguyễn Minh T1 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thành M công chứng vô hiệu.

- Buộc ông Trần Minh C có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Minh T1 số tiền 8.211.231.956 đồng (tám tỷ hai trăm mười một triệu hai ba mươi mốt nghìn chín trăm năm mươi sáu đồng), bao gồm: Tiền gốc 5.813.261.518 đồng (Năm tỷ tám trăm mười ba triệu hai trăm sáu mươi mốt nghìn năm trăm mười tám đồng), tiền lãi trong hạn 523.193.543 đồng (năm trăm hai mươi ba triệu một trăm chín mươi ba nghìn năm trăm bốn mươi ba đồng), tiền lãi quá hạn 1.874.776.841 đồng (Một tỷ tám trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi sáu ngàn tám trăm bốn mươi mốt đồng).

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 tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc ông Nguyễn Minh T1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Minh C giá trị nhà và đất với số tiền 12.540.311.500 đồng (Mười hai tỷ năm trăm bốn mươi triệu ba trăm mười một triệu năm trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 09/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 26/01/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị số 10/QĐ-VKS-KDTM, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T2 giữ nguyên yêu cầu độc lập; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và ông T1, tính lại tiền lãi suất đối với khoản vay giữa ông C và ông T1. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm số 27/2023/KDTM-ST ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết buộc bị đơn Công ty T7 trả khoản nợ vay cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ là có căn cứ. Khoản vay của Công ty T7 được bảo đảm bởi sự bảo lãnh bằng tài sản là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Minh T1. Thủ tục thế chấp tài sản được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Do đó, trường hợp Công ty T7 vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ. Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn liên quan đến Hợp đồng tín dụng số 22642.22.203.4639275.TD ngày 19/5/2020 nên đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh T2 và ông Nguyễn Minh T1 được công chứng hợp lệ nên phát sinh hiệu lực. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2 có về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và ông Thủ số công chứng 00000255, quyển số

01/2022/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 31/5/2022 do Văn phòng C2 công chứng vô hiệu là chưa đúng. Yêu cầu độc lập của ông T2 liên quan đến Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với ông T1 là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và không liên quan đến tranh chấp hợp đồng tín dụng đang giải quyết giữa nguyên đơn và bị đơn, không thỏa mãn điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do đó, ông T2 không đủ điều kiện có quyền yêu cầu độc lập trong vụ án này, ông T2 có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác để bảo vệ quyền lợi của mình. Tòa án nhân dân thành phố D chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2, thụ lý 02 quan hệ tranh chấp kinh doanh thương mại và dân sự để giải quyết cùng một vụ án là chưa phù hợp. Tuy nhiên, quá trình tố tụng các đương sự không thắc mắc khiếu nại khi Toà án giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng và xử lý đối với khoản tiền các bên đã nhận nên không cần thiết phải huỷ bản án, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Cấp sơ thẩm buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C có trách nhiệm phải thanh toán cho ông Thủ khoản tiền lãi quá hạn là trái quy định của pháp luật. Bởi lẽ, quá trình tố tụng các bên đều xác định giữa ông C và ông T1 có phát sinh quan hệ vay tài sản, việc vay mượn này không xác định thời hạn và không thoả thuận lãi suất nên cần áp dụng mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 để xem xét.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 sửa một phần án sơ thẩm. Về kiến nghị, khắc phục thiếu sót: Không.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Luật sư và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Ngày 29/12/2023, Tòa án nhân dân thành phố D xét xử sơ thẩm vụ án. Ngày 09/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 26/01/2024, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có quyết định kháng nghị là trong hạn luật định, đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị có nội dung hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự: Ông Nguyễn Minh T1, ông Trần Minh T4, bà Huỳnh Mỹ H1, đại diện của Văn phòng C2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự có tên trên.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C xác định chỉ kháng cáo phần tiền lãi quá hạn mà cấp sơ thẩm buộc ông C phải trả cho ông T1, ngoài ra không kháng cáo

nội dung nào khác; nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2, ông T1 không kháng cáo; Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị, chỉ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm; đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị thì các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật; căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án chỉ xem xét trong phạm vi kháng cáo của ông C, kháng nghị của Viện kiểm sát.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngân hàng TMCP Q khởi kiện Công ty TNHH T7 buộc thanh toán tiền nợ gốc và lãi phát sinh từ Hợp đồng cấp tín dụng số 22642.22.203.4639275.TD ngày 19/5/2022 và đề nghị phát hành thư tín dụng số tham chiếu MB-HS/2706 ngày 27/9/2022, đề nghị kiêm hợp đồng sử dụng dịch vụ UPAS LC nội địa số tham chiếu: MB-HS.2706 ngày 27/6/2023 với tổng số tiền là 8.897.661.000 đồng (trong đó: nợ gốc là 7.677.663.669 đồng; tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 25/12/2023 là 1.219.761.942 đồng). Công ty TNHH T7 thống nhất với khoản nợ trên và không có tranh chấp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty TNHH T7 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền nợ gốc tính đến ngày 25/12/2023 là 7.677.663.669 đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 26/12/2023 là 1.223.085.424 với mức lãi suất nợ quá hạn 15.8%/năm là đúng theo thỏa thuận giữa các bên.

[2.2] Về xử lý tài sản thế chấp: Tài sản thế chấp là nhà đất toạ lạc tại số B P, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Minh T1. Ông T1 đã nhận chuyển nhượng tài sản trên của ông Trần Minh T2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được công chứng ngày 31/5/2022. Ông Trần Minh C cho rằng nhà đất là tài sản riêng của ông C nhưng nhờ ông T2 đứng tên. Do cần tiền để trả khoản nợ đến hạn cho Ngân hàng BIDV nên ông C có vay tiền của ông T1 và ông T1 yêu cầu ông T2 phải chuyển tên quyền sử dụng đất qua cho ông T1 để thế chấp bảo đảm cho khoản vay của ông C, do đó ông T2 mới chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ sang cho ông T1. Căn cứ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Trần Minh T2 và ông Nguyễn Minh T1 có số công chứng số 00000255, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 31/5/2022 thì giá chuyển nhượng là 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng. Theo lời thừa nhận của ông C thì ông T1 đã thanh toán tổng cộng 5.813.261.518 đồng. Ngày 22/6/2022, ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Như vậy, nhà đất trên thuộc quyền sở hữu của ông T1 kể từ ngày 22/6/2022, nên ông T1 có quyền dùng nhà đất này thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T7. Lời khai trong quá trình tố tụng, bản thân ông C, ông T2 cũng biết và đồng ý cho ông Thủ thế c nhà đất trên với Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp nên có hiệu lực pháp luật.

Ngày 01/01/2023, do Công ty T7 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên đại diện Ngân hàng đã thông báo cho ông Trần Minh C là người đang sinh sống trên tài sản thế chấp biết việc Ngân hàng sẽ xử lý tài sản thế chấp theo quy định. Khi đó, ông C

nêu ý kiến đồng ý thực hiện theo đúng thông báo. Sau đó ông C không tranh chấp gì đối với Hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông T2 và ông T1. Thậm chí, khi phát sinh tranh chấp giữa Ngân hàng và Công ty T7 có liên quan đến khối tài sản nêu trên thì ông C cũng không có yêu cầu gì. Trong trường hợp này, hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được công chứng ngày 31/5/2022 giữa ông T2 và ông T1 là hợp pháp theo như Án lệ số 43/2021/AL về hiệu lực của hợp đồng thế chấp trong trường hợp tài sản thế chấp là nhà đất do bên thế chấp nhận chuyển nhượng từ người khác nhưng chưa thanh toán đủ tiền cho bên bán được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 23/02/2021 và được công bố theo Quyết định số 42/QĐ-CA ngày 12/3/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, đồng ý để Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản là nhà đất nêu trên của ông T1 để thu hồi nợ khi Công ty T7 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00000255 ngày 31/5/2022 giữa ông Trần Minh T2 với ông Nguyễn Minh T1 do Văn phòng C2 công chứng vô hiệu là không đúng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Minh T2 về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 31/5/2022 giữa ông T2 và ông T1 vô hiệu: Xét thấy, quá trình tố tụng ông T1 và ông T2, ông C đều xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay của ông C và ông T1. Như vậy, việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chỉ nhằm che đậy việc vay mượn tiền giữa ông C và ông T1 nên bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên do nhà, đất của ông C đã bị ông Thủ thế c cho Ngân hàng TMCP Q theo đúng quy định của pháp luật như đã phân tích nêu trên nên cấp sơ thẩm buộc ông T1 phải có nghĩa vụ bồi hoàn lại giá trị nhà + đất cho ông C theo giá trị tại thời điểm Toà án giải quyết là có căn cứ. Tại Chứng thư thẩm định giá số Vc 96/23/BĐS-LAHA do Công ty TNHH D phát hành ngày 28/9/2023 thì giá trị nhà đất tranh chấp được xác định là 12.540.311.500 đồng. Ông T1 không kháng cáo, không phản đối về giá trị nhà đất đã xác định như trên.

Đối với quan hệ vay mượn giữa ông T1 và ông C: Quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của ông C xác định ông C đồng ý trả tổng số tiền đã vay của ông T1 là 5.813.261.518 đồng. Ông T1 cũng yêu cầu ông C trả số tiền này, do đó cấp sơ thẩm buộc ông C phải trả số tiền này cho ông T1 là có căn cứ. Về lãi suất: Ông T1 xác định hai bên thỏa thuận mức lãi suất là 2% tháng, thời hạn từ tháng 7/2022 đến tháng 7/2023, ngoài ra ông C còn phải chịu lãi phạt trễ hạn theo quy định của Ngân hàng nhưng không được ông C thừa nhận; ông T1 cũng không có căn cứ chứng minh về thời hạn vay và mức lãi suất. Ông C xác định chỉ đồng ý trả mức lãi suất là 1,5%/tháng đối với khoản tiền 5.300.000.000 đồng trong thời hạn 06 tháng từ ngày 18/5/2022 đến ngày 18/10/2022, thành tiền là 477.000.000

đồng. Đối với khoản tiền còn lại 513.261.518 đồng (5.813.261.518 đồng - 5.300.000.000 đồng) thì chỉ đồng ý mức lãi suất là 10%/năm, thời hạn 06 tháng từ ngày 18/5/2022 đến ngày 18/10/2022, thành tiền là 25.560.424 đồng.

Xét thấy, ông C xác định thời hạn vay đến ngày 18/10/2022, ông T1 không chứng minh được thời hạn vay và mức lãi thỏa thuận, hai bên không cung cấp được chứng cứ chứng minh về thời hạn và lãi suất vay nên xác định đây là quan hệ vay tài sản giữa ông T1 và ông C không kỳ hạn, không có lãi suất quy định tại Điều 469 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông C xác nhận có vay tiền của ông T1 nhưng đến thời điểm hiện nay ông C vẫn chưa trả tiền cho ông T1, do đó căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 và hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm cần buộc ông C phải chịu mức lãi suất chậm trả 10%/năm (tương đương 0.83%/tháng), tính từ 19/10/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (29/12/2023) đối với tổng số tiền vay là 14 tháng 10 ngày x 5.813.261.518 đồng x 0,83%/tháng = 691.584.337 đồng.

Như vậy, tổng số tiền ông C phải trả cho ông T1 là: 7.007.406.279 đồng (5.813.261.518 đồng + 477.000.000 đồng + 25.560.424 đồng + 691.584.337). Ông C còn phải tiếp tục chịu tiền lãi chậm trả đối với số tiền nợ gốc là 5.813.261.518 đồng tính từ ngày 30/12/2023 cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí thuê Công ty TNHH D, Đầu tư và Thẩm định giá LAHA thẩm định giá: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C; quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa về thay đổi nội dung kháng nghị là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Án lệ số 43/2021/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 23/02/2021

- Căn cứ Điều 27, khoản 1 Điều 29 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;

1. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh C; Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 27/2023/KDTM-ST ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với Công ty TNHH T7 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Buộc Công ty TNHH T7 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 8.897.425.611 đồng (tám tỷ tám trăm chín mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn sáu trăm mười một đồng), bao gồm: nợ gốc 7.667.663.669 đồng (Bảy tỷ sáu trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi ba nghìn sáu trăm sáu mươi chín đồng) và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 26/12/2023 là 1.219.761.942 đồng (một tỷ hai trăm mười chín triệu bảy trăm sáu mươi mốt nghìn chín trăm bốn mươi hai đồng).

- Kể từ ngày 27/12/2023, Công ty TNHH T7 còn phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, Thoả thuận chung trong việc cấp trong việc cấp và sử dụng các khoản cấp tín dụng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và các khế ước nhận nợ số cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty TNHH T7 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 4 (nay là thửa 62), tờ bản đồ số 4 (sơ đồ nền, nay là 24), diện tích 53,3m^2 tọa lạc tại B P, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số phát hành 70121311370, Hồ sơ gốc số 0005/2002 do Ủy ban nhân dân Quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/4/2022 cho ông Huỳnh K, bà Châu A, được cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Minh T1 ngày 22/6/2022 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 30044.22.203.4639275.BĐ ngày 24/6/2022, đăng ký thế chấp ngày 24/6/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần Minh C và ông Trần Minh T2 được quyền ưu tiên mua lại tài sản này.

Ông Trần Minh C được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng tài sản tài sản thế chấp nêu trên khi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Công ty TNHH T7 thì Công ty TNHH T7 còn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi trả xong nợ.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T2 về việc tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng số 00000255, quyển số

01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 31/5/2022 vô hiệu; công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng số 00000255, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 31/5/2022 giữa ông Trần Minh T6 và ông Nguyễn Minh T1 đối với thửa đất số 4 (nay là thửa 62), tờ bản đồ số 4 (sơ đồ nền, nay là 24), diện tích 53,3m^2 tọa lạc tại B P, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Minh T1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Minh C giá trị nhà và đất thuộc thửa đất số 4 (nay là thửa 62), tờ bản đồ số 4 (sơ đồ nền, nay là 24), diện tích 53,3m^2 tọa lạc tại B P, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 12.540.311.500 đồng (Mười hai tỷ năm trăm bốn mươi triệu ba trăm mười một triệu năm trăm đồng).

- Buộc ông Trần Minh C có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Minh T1 số tiền 7.007.406.279 đồng, bao gồm: Tiền gốc 5.813.261.518 đồng, tiền lãi chậm trả tạm tính đến ngày 29/12/2023 là 1.194.144.761 đồng. Ngoài ra, ông ông Trần Minh C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền 5.813.261.518 đồng theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 từ ngày 30/12/2023 đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng TMCP Q không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 57.978.110 đồng (năm mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn một trăm mười đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu nộp tạm ứng số 0006288 ngày 19/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D.

Ông Trần Minh T2 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu nộp tạm ứng số 0006639 ngày 06/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D.

Công ty TNHH T7 phải chịu số tiền 116.897.426 đồng (một trăm mười sáu triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn bốn trăm hai mươi sáu đồng).

Ông Trần Minh C phải chịu số tiền 115.007.406 đồng (một trăm mười lăm triệu không trăm linh bảy nghìn bốn trăm lẻ sáu đồng).

Ông Nguyễn Minh T1 phải nộp số tiền 120.540.312 đồng (một trăm hai mươi triệu năm trăm bốn mươi nghìn ba trăm mười hai đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Minh C không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D hoàn trả lại cho ông Trầm Minh C1 số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu nộp

tạm ứng số 0001550 ngày 16/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí tố tụng khác:

Ngân hàng TMCP Q phải chịu số tiền 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng). Công ty TNHH T7 phải chịu số tiền 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng) mà Ngân hàng TMCP Q đã nộp tạm ứng. Công ty TNHH T7 có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng).

Ông Trần Minh C, ông Trần Minh T2 phải chịu số tiền 4.250.000 đồng (Bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Ông Nguyễn Minh T1 phải chịu số tiền 4.250.000 đồng (Bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 8.500.000 đồng (Tám triệu năm trăm nghìn đồng) mà ông Trần Minh C, ông Trần Minh T2 đã nộp tạm ứng. Ông Nguyễn Minh T1 có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Trần Minh C, ông Trần Minh T2 số tiền 4.250.000 đồng (Bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

6. Về chi phí thuê Công ty TNHH D, Đầu tư và Thẩm định giá LAHA thẩm định giá: Ông Nguyễn Minh T1 phải chịu số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Ông Trần Minh C, ông Trần Minh T2 phải chịu số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Ông Nguyễn Minh T1 phải trả lại cho ông Trần Minh C, ông Trần Minh T2 số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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./.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA.

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

Trần Thị Thắm