

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 488/2022/DS-ST

Ngày: 15-12-2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng
chuyển nhượng và hủy Hợp đồng thế chấp.*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Trúc Lý

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Hoàn Xanh

2. Bà Phạm Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bích Đào – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thúy Hà – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 15 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 355/2020/TLST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy Hợp đồng thế chấp*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 468/2022/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N Việt Nam

Địa chỉ: số 02 đường L, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện ủy quyền: Bà Phan Thị T (Có mặt)

- Bị đơn: Bà Võ Thị C, sinh năm 1969 (Có đơn xin vắng mặt)

HKTT: Số 825/4/3 đường T, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1962

2. Bà Ngũ Thị Mộng T, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: Số 766/16/23/61 đường C, Phường 5, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Ông Hồ Phương L (Có mặt)

3. Bà Lưu Khôn N, sinh năm 1988 (Vắng mặt)

HKTT: Tổ 2 Ấp A, xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Số 61 F đường B, Ấp 1, xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Đỗ Thế V, sinh năm 1982 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 213 đường Tây T, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Đặng Thị O, sinh năm 1963 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 213 đường Tây T, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Phòng Công chứng T - Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 25/5 đường Hoàng V, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H (Có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Nguyên đơn Ngân hàng N Việt Nam có người đại diện theo ủy quyền là bà Phan Thị T trình bày:

Ngày 30/12/2010, Ngân hàng N Việt Nam Chi nhánh B (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) ký Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201001140/HĐTD cho bà Võ Thị C vay vốn, số tiền đã giải ngân theo Hợp đồng nêu trên là 3.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất tiền vay là 18,5%/tháng đầu tiên, các tháng sau đó áp dụng theo lãi suất thỏa thuận điều chỉnh theo từng thời kỳ, lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Phương pháp trả lãi: định kỳ 06 tháng 1 lần; Phương thức trả gốc: Trả cuối kỳ.

Tình hình trả gốc và lãi của khách hàng cho ngân hàng cụ thể như sau: Trả gốc: 125.000.000 đồng. trả lãi: 0 đồng.

- Tài sản thế chấp: Theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010, gồm 02 Quyền sử dụng đất:

1. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006;

+ Hợp đồng ủy quyền số 000167 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng nhà nước số 4 chứng nhận ngày 04/01/2011.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000174 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng nhà nước số 4 chứng nhận ngày 04/01/2011.

2. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 416148 số vào sổ CH27541.10.000048 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2010;

+ Hợp đồng ủy quyền số 057707 Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng nhà nước T chứng nhận ngày 20/12/2010.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000391 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng nhà nước T chứng nhận ngày 05/01/2011.

Tính đến ngày 09/12/2022, bà Võ Thị C còn nợ Ngân hàng số tiền gốc: 2.875.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm bảy mươi lăm triệu đồng), nợ lãi: 6.969.687.848 đồng (Sáu tỷ chín trăm sáu mươi chín triệu sáu trăm tám mươi bảy ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng); tổng cộng: 9.844.687.847 đồng (Chín tỷ tám trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm tám mươi bảy ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng).

Nay Ngân hàng yêu cầu bà Võ Thị C phải trả nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 09/12/2022 nợ gốc: 2.875.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm bảy mươi lăm triệu đồng), nợ lãi: 6.969.687.848 đồng (Sáu tỷ chín trăm sáu mươi chín triệu sáu trăm tám mươi bảy ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng); tổng cộng số tiền 9.844.687.847 đồng (Chín tỷ tám trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm tám mươi bảy ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng).

Tiền lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 10/12/2022 cho đến khi bà C thanh toán hết số nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201001140/HĐTĐ ngày 30/12/2010. Trường hợp bà C vẫn không thanh toán số nợ trên. Ngân hàng đề nghị phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006; Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 416148 vào sổ CH27541.10.000048 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2010;

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công T, bà Ngũ Thị Mộng T, đại diện Ngân hàng có ý kiến như sau:

- Về yêu cầu của bà T hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V và bà C vào ngày 04/01/2011 là không có căn cứ.

Căn cứ Hợp đồng ủy quyền số 000167 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng nhà nước T chứng nhận ngày 04/01/2011.

1. Bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A chuyển nhượng đối với thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28 (BĐKTS), xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh ...

2. ...

3. Thời hạn ủy quyền là 20 năm

Như vậy: Ông Đỗ Thế V ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000174 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng nhà nước số 4 chứng nhận ngày 04/01/2011, chuyển nhượng cho bà Võ Thị C đối với thửa đất nêu trên là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, trong phạm vi và thời hạn được ủy quyền,

- Căn cứ pháp lý để Ngân hàng nhận thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là QSD 2077,5 m² đất trồng cây lâu năm thuộc Thửa đất số 551, Tờ BĐ số 28 (BĐKTS) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do UBND Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010 như sau:

- Điều 163, Bộ luật Dân sự (BLDS) 2005: “Tài sản bao gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản”.

- BLDS 2005 không quy định trực tiếp tài sản hình thành trong tương lai mà chỉ có quy định một loại tài sản hình thành trong tương lai đó là vật – “vật hình thành trong tương lai”. Cụ thể:

+ Điều 320. Vật bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự

1 ...

2. Vật dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự là vật hiện có hoặc được hình thành trong tương lai. Vật hình thành trong tương lai là động sản, bất động sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết.

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006:

+ Điều 4. Tài sản bảo đảm

1. Tài sản bảo đảm do các bên thoả thuận và thuộc sở hữu của bên có nghĩa vụ hoặc thuộc sở hữu của người thứ ba mà người này cam kết dùng tài sản đó để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên có nghĩa vụ đối với bên có quyền. Tài sản bảo đảm có thể là tài sản hiện có, tài sản hình thành trong tương lai và được phép giao dịch.

2. Tài sản hình thành trong tương lai là tài sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết. Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm cả tài sản đã được hình thành tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm, nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm mới thuộc sở hữu của bên bảo đảm.

- Bà Võ Thị C ký Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010 để vay vốn tại Ngân hàng là đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ tài sản hình thành trong tương lai được xác định:

+ Vật (tài sản) hình thành trong tương lai là bất động sản thuộc sở hữu của bên bảo đảm sau thời điểm nghĩa vụ được xác lập hoặc giao dịch bảo đảm được giao kết (khoản 2, điều 320 BLDS 2005)

+ Tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai và được phép giao dịch (khoản 1, điều 4, Nghị định 163)

+ Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm cả tài sản đã được hình thành tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm, nhưng sau thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm mới thuộc sở hữu của bên bảo đảm (khoản 2, điều 4, Nghị định 163).

Việc bà T, ông T yêu cầu tuyên vô hiệu, căn cứ vào khoản 2 điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 là không đúng. Bởi lẽ, Nghị định số 11 có hiệu lực từ ngày 10/4/2012, còn giao dịch giữa bà C và Ngân hàng đã xác lập từ ngày 30/12/2010, khi đó Nghị định số 11 chưa được ban hành, và trường hợp này không được hồi tố.

3. Bà T yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền cho ông V ngày 04/01/2011 là không có căn cứ. Bởi lẽ:

- Hợp đồng ủy quyền số 000167 Quyển số 1/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Phòng công chứng nhà nước số 4 chứng nhận ngày 04/01/2011.

- Trong quá trình thực hiện việc nhận ủy quyền, ông V không thực hiện trái nội dung được ủy quyền (như đã trình bày tại mục 1 và 2).

Từ cơ sở trên đề nghị Tòa bác yêu cầu của ông T và bà T

Theo nội dung bản tự khai bị đơn bà Võ Thị C trình bày: Năm 2010 bà có chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất của ông Đỗ Thế V theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006; Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 416148, số vào sổ CH27541.10.000048 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2010.

Ngày 30/12/2010, bà có thế chấp hai thửa đất trên để vay tại Ngân hàng N Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201001140/HĐTD.

Tài sản thế chấp: Theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010, gồm 02 Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 416148 số vào sổ CH27541.10.000048 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2010. Thời điểm chuyển nhượng hai thửa đất của ông Đỗ Thế V, bà có xem giấy tờ hợp pháp nên bà chuyển nhượng.

Nay bà thừa nhận còn thiếu số tiền nợ đã vay của Ngân hàng N Việt Nam số tiền gốc là 2.875.000.000 đồng và tiền lãi. Bà sẽ trả nợ Ngân hàng trong thời gian sớm nhất.

Theo nội dung bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T, bà Ngũ Thị Mộng T có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Phương L trình bày:

Ngày 16/3/2006, bà Ngũ Thị Mộng T được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD666410 ngày 16/3/2006 đối với diện tích 2.077,5 m², đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28, xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 04/01/2011, ông T, bà T có ký hợp đồng ủy quyền cho ông Đỗ Thế V, cho phép ông V được thay mặt ông T, bà T được quyền thế chấp lô đất để đảm bảo cho người thứ 3, được quyền chuyển nhượng lô đất. Ngày 30/12/2010, Ngân hàng ký hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201001140/H với bà Võ Thị C, theo đó bà C vay Ngân hàng N Việt Nam số tiền 3.000.000.000 đồng. Ngày 30/12/2010, Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 với bà C, theo đó bà C thế chấp lô đất và một tài sản khác cho Ngân hàng để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên. Ngày 04/01/2011, ông V ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Võ Thị C.

Ông T, bà T xác nhận là không biết và không đồng ý về Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng chuyển nhượng đất vì ông T, bà T chưa từng nhận được bất kỳ khoản thanh toán nào từ bà C theo Hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông T, bà T chưa từng thực hiện bất kỳ thủ tục sang tên đất cho bà C hay bất kỳ ai, cũng chưa từng làm thủ tục đăng ký thế chấp đất để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà C. Nay ông T, bà T yêu cầu Tòa án hủy bỏ việc thực hiện Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng đất và tuyên bố Hợp đồng thế chấp chưa có hiệu lực theo quy định pháp luật.

Bà T có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với lô đất và được pháp luật bảo vệ:

Khoản 20, Điều 4, Luật Đất Đai 2003 quy định: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.*” Khoản 16, Điều 3, Luật Đất Đai 2013 quy định: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.*”

Hợp đồng chuyển nhượng đất và tuyên bố Hợp đồng thế chấp chưa có hiệu lực pháp luật: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ban hành vào năm 2006. Khi đó, Luật Đất Đai có hiệu lực áp dụng là Luật Đất Đai 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất Đai (“**Nghị Định 181**”). Khoản 4, Điều 146, Nghị định 181 quy định: “*Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Thứ tự ưu tiên thanh toán nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất được xác định theo thứ tự đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. [...].*”

Khoản 3, Điều 188, Luật Đất Đai 2013 quy định: “*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.*”

Như vậy, cả quy định pháp luật tại thời điểm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ban hành và pháp luật hiện nay, việc chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Vì thế, Hợp đồng chuyển nhượng đất và tuyên bố Hợp đồng thế chấp đều chưa có hiệu lực vì chưa từng được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai.

Nay ông T và bà T yêu cầu độc lập đề nghị như sau:

1. Hủy Hợp đồng ủy quyền số 000167 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng nhà nước số 4 chứng nhận ngày 04/01/2011 giữa ông Nguyễn Công T, bà Ngũ Thị Mộng T và ông Đỗ Thế V

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000174 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng nhà nước số 4 chứng nhận ngày 04/01/2011 giữa ông Đỗ Thế V và bà Võ Thị C

3. Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010

4. Yêu cầu Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 cho ông Nguyễn Công T, bà Ngũ Thị Mộng T.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đề ngày 03/01/2011 của bà C cung cấp, bà C cho rằng đây là hợp đồng mua bán giữa bà Đặng Thị O và ông T-bà T, phía ông T-bà T không thừa nhận vì Tài liệu này là giả, không đầy đủ không phải là chứng cứ.

Theo nội dung bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Khôn trình bày:

Vào ngày 20/12/2010 bà có Ủy quyền cho ông Đỗ Thế V phần đất thừa số 241, tờ bản đồ số 2, diện tích 1880,7m² tại xã T, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 416148 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 05/3/2010. Mẹ ông Vinh là bà O có đưa bà C số tiền mua bán đất nhưng không đủ. Việc ông V đã bán phần đất trên cho ai bà không biết. Bà C đã thế chấp phần đất trên vay Ngân hàng, nay bà xin Ngân hàng N Việt Nam cho bà chuộc lại phần đất trên với khả năng của bà.

Theo nội dung bản tự khai Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị O trình bày:

Vào năm 2010 bà và con rể của bà là Đỗ Thế V có mua lô đất của bà Lưu Khôn N với số tiền 225.600.000 đồng và để cho Đỗ Thế V đứng tên làm thủ tục giấy tờ vì sức khỏe bà yếu đi lại khó khăn. Năm 2011 bà và con rể bà có bán lại cho bà C với số tiền 2.821.000.000 đồng.

Vào năm 2010 bà và con rể của bà là Đỗ Thế V có mua lô đất của bà Ngũ Thị Mộng T và ông Lê Công T với số tiền 3.116.000.000 đồng và để cho con bà là Đỗ Thế V đứng tên làm thủ tục giấy tờ vì sức khỏe bà yếu đi lại khó khăn. Năm 2011 bà có bán lại cho bà C với số tiền 3.116.000.000 đồng. Việc bà C đã thế chấp vay của Ngân hàng N Việt Nam hai phần đất nêu trên bà không biết vì bà đã bán cho bà C xong.

Theo nội dung bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thế V trình bày:

Vào năm 2010 ông và mẹ vợ là bà Đặng Thị O có mua lô đất của bà Lưu Khôn N với số tiền 225.600.000 đồng. Ông và bà O thỏa thuận để ông đứng tên làm thủ tục giấy tờ vì sức khỏe bà O yếu đi lại khó khăn. Năm 2011 ông và bà O có bán lại cho bà C với số tiền 2.821.000.000 đồng.

Vào năm 2010 ông và mẹ vợ là bà Đặng Thị O có mua lô đất của bà Ngũ Thị Mộng T và ông Lê Công T với số tiền 3.116.000.000 đồng. Ông và bà O thỏa thuận để ông đứng tên làm thủ tục giấy tờ vì sức khỏe bà O yếu đi lại khó khăn. Năm 2011 ông và bà O có bán lại cho bà C với số tiền 3.116.000.000 đồng. Việc bà C đã thế chấp vay của Ngân hàng N Việt Nam hai phần đất nêu trên ông không biết vì đã bán cho bà C xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng T có bà Lê Thu H là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 20/12/2010, Phòng Công chứng T có chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 057707 Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Lưu Khôn N và ông Đỗ Thế V và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000391 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đỗ Thế V và bà Võ Thị C của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 416148 số vào sổ CH27541.10.000048 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2010.

Ngày 04/01/2011, Phòng Công chứng nhà nước số 4 có chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 000167 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Công T - bà Ngũ Thị Mộng T và ông Đỗ Thế V và chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000174 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đỗ Thế V và bà Võ Thị C của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006;

Phòng Công chứng số 4 đã chứng nhận đúng theo quy định pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ *Về việc tuân theo pháp luật:*

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đều tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án theo quy định tại Điều 48, Điều 51, Điều 63, Điều 203, Từ Điều 239 đến Điều 267 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời gian đưa vụ án ra xét xử.

Về người tham gia tố tụng: Xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về thu thập chứng cứ: Thu thập chứng cứ đúng theo quy định của pháp luật.

+ *Về nội dung vụ án:*

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 130 Luật Đất đai 2003

- Căn cứ Điều 342, 343 Bộ luật Dân sự 2005;

- Căn cứ Khoản 4 Điều 146, Nghị định 181/2004/NĐ-CP;

- Căn cứ Điều 8, 9, 10 Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006

- Căn cứ khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010

- Căn cứ Điều 11, khoản 2 Điều 24, khoản 1 Điều 25 Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc ngân hàng nhà nước.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tâm, bà Trinh.

Án phí tính theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và nghe ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát. Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quyền khởi kiện, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn, đơn yêu cầu độc lập của ông Lê Công T và bà Ngũ Thị Mộng T. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là quan hệ hợp đồng dân sự về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy hợp đồng thế chấp”. Bị đơn bà Võ Thị C có địa chỉ thường trú tại quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt:

Toà án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự. Tuy nhiên bà Võ Thị C, ông Đỗ Thế V, người đại diện ủy quyền của Phòng công chứng T có đơn xin vắng mặt; bà Lưu Khôn N vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

- Về yêu cầu thanh toán số tiền gốc và lãi của Hợp đồng tín dụng:

Xét, Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201001140/HĐTD ngày 30/12/2010 thể hiện thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung không trái với quy định pháp luật nên có hiệu lực từ thời điểm các bên giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 385 và Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét, trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng thì bà Võ Thị C vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị C thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 09/12/2022, bà Chó còn nợ Ngân hàng gốc: 2.875.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm bảy mươi lăm triệu đồng), nợ lãi: 6.969.687.848 đồng (Sáu tỷ chín trăm sáu mươi chín triệu sáu trăm tám mươi bảy ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng); tổng cộng: 9.844.687.847 đồng (Chín tỷ tám trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm tám mươi bảy ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng); Nợ lãi kể từ ngày 10/12/2022 được tính theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi bà Võ Thị C thanh toán xong số tiền còn nợ. là có cơ sở và phù hợp với quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có căn cứ chấp nhận.

Xét, lời trình bày của bị đơn bà Võ Thị C, bà thừa nhận còn thiếu số tiền nợ đã vay của Ngân hàng N Việt Nam số tiền gốc là 2.875.000.000 đồng và tiền lãi. Bà sẽ sắp xếp trả nợ Ngân hàng trong thời gian sớm nhất. Tuy nhiên đến nay bà C vẫn chưa thanh toán cho Ngân hàng N Việt Nam. Do đó yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có cơ sở và phù hợp với quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có căn cứ chấp nhận.

- Về thời hạn và phương thức thanh toán:

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị C toán số tiền nợ trên một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy bà Võ Thị C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng, đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng N Việt Nam, do đó việc Ngân hàng yêu cầu bà Võ Thị C thanh toán số tiền nợ trên một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

- Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp:

Xét, nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp bị đơn không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010; gồm hai thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28 diện tích 2.077,5 m² theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 và thửa đất số 241, tờ bản đồ số 2, diện tích 1880,7m² tại xã Tân Thạnh Tây theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA

416148 số vào sổ CH27541.10.000048 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2010.

Hội đồng xét xử xét thấy, tài sản thế chấp trên có lập hợp đồng thế chấp nhưng chưa được công chứng và đăng ký đảm bảo theo quy định pháp luật nên không phát sinh hiệu lực.

Tại Điều 343 Bộ luật dân sự 2005 qui định: “Việc thế chấp tài sản phải được lập thành văn bản, có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính. Trong trường hợp pháp luật có quy định thì văn bản thế chấp phải được công chứng, chứng thực hoặc đăng ký”.

Tại Điều 8, 9, 10 Nghị định 163/2006 ngày 29/12/2006 việc Ngân hàng và bà C ký hợp đồng thế chấp là chưa đảm bảo theo trình tự, quy định của pháp luật.

Do đó, Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà Võ Thị C không phát sinh hiệu lực và bị coi là vô hiệu. Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp bà C không thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm đã thế chấp cho Ngân hàng để thi hành án là không có cơ sở để chấp nhận. Ngân hàng có trách nhiệm giao trả các giấy tờ (bản chính) của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị C ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Công T, bà Ngũ Thị Mộng T yêu cầu:

1. Hủy Hợp đồng ủy quyền số 000167 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng nhà nước số 4 chứng nhận ngày 04/01/2011 giữa ông Nguyễn Công T, bà Ngũ Thị Mộng T và ông Đỗ Thế V
2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000174 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng nhà nước số 4 chứng nhận ngày 04/01/2011 giữa ông Đỗ Thế V và bà Võ Thị C
3. Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010 giữa Ngân hàng N Việt Nam và bà Võ Thị C.
4. Yêu cầu Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 cho ông Nguyễn Công T, bà Ngũ Thị Mộng T.

Hội đồng xét xử xét thấy, tất cả các giao dịch ủy quyền, chuyển nhượng đã được Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện đúng quy định. Ông T và bà T bằng ý chí tự nguyện đã ủy quyền cho ông V được thay mặt và nhân danh ông T bà T quản lý, chuyển mục đích sử dụng, nhận tiền đền bù (nếu có) xin phép xây dựng, cho thuê, cho mượn, thanh lý hợp đồng, chuyển nhượng, tặng cho (hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho) thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ của bên thứ ba đối với tài sản của ông T và bà T. Mặt khác, ông T và bà T không có chứng cứ chứng minh các Hợp đồng trên vi phạm pháp luật nên có cơ sở chấp nhận nên không thể hủy vì giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, ông Nguyễn Công T và bà Ngũ Thị Mộng T yêu cầu Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 cho ông Nguyễn Công T, bà Ngũ Thị Mộng T cũng không được chấp nhận.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 03/01/2011 do bà Võ Thị C và bà Đặng Thị O cung cấp. Bà O và bà C cho rằng đây là hợp đồng mua bán giữa bà Đặng Thị O và ông T - bà T, phía ông T - bà T không thừa nhận vì cho rằng tài liệu này là giả, không đầy đủ không phải là chứng cứ. Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 03/01/2011 không phải là đối tượng tranh chấp trong vụ án này, do đó không cần làm rõ thời điểm ký kết hợp đồng cũng như giám định chữ ký và chữ viết của các đương sự.

Đối với yêu cầu định giá lại, sau khi nhận được kết quả định giá, phía ông T bà T không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở xem xét.

Đối với yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, bà Võ Thị C đã thế chấp Ngân hàng. Giấy chứng nhận hiện đang ngăn chặn theo Công văn số 847/NHNOTBTHN ngày 29/5/2020 của Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình, nên Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở xem xét.

Đối với lời trình bày khiếu nại của người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công T, bà Ngũ Thị Mộng T là ông Hồ Phương L cho rằng Thẩm phán không cho đương sự photo hồ sơ và giấu tài liệu là không có cơ sở. Chứng cứ trong hồ sơ thể hiện người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà T là ông Hồ Phương L và ông Trần Hiếu N đã photo đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại các biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 16/9/2022 và ngày 29/11/2022 Thẩm phán đã công khai toàn bộ chứng cứ các đương sự trong vụ án cung cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Khôn N thừa nhận rằng vào ngày 20/12/2010 bà có ủy quyền cho ông Đỗ Thế V phân đất thửa số 241, tờ bản đồ số 2, diện tích 1880,7m² tại xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 416148 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 05/3/2010. Bà Nhi yêu cầu được nhận lại đất đã bán trong khả năng của bà. Tuy nhiên tài sản của bà Lưu Khôn N chuyển nhượng cho bà O, ông V cũng đã làm hợp đồng ủy quyền cho ông V được thay mặt và nhân danh bà N quản lý, chuyển mục đích sử dụng, nhận tiền đền bù (nếu có) xin phép xây dựng, cho thuê, cho mượn, thanh lý hợp đồng, chuyển nhượng, tặng cho (hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho) thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ của bên thứ ba đối với tài sản của bà N. Vì vậy yêu cầu của bà N không có cơ sở để chấp nhận.

- Về án phí sơ thẩm:

Căn cứ Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 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 bà Võ Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng N Việt Nam là 9.844.687.847 đồng (Chín tỷ tám trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm tám mươi bảy ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng), do đó án phí bà Võ Thị C phải chịu là 117.844.688 đồng (Một trăm mười bảy triệu, tám trăm bốn mươi bốn ngàn sáu trăm tám mươi tám đồng).

Nguyên đơn Ngân hàng N Việt Nam phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 26.349.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014686 ngày 15/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T và bà Ngũ Thị Mộng T không được chấp nhận yêu cầu độc lập nên phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với ba yêu cầu là 900.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số số 0072038 ngày 28/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 130 Luật Đất đai 2003;
- Khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Điều 342, 343 Bộ luật Dân sự 2005;
- Khoản 4 Điều 146, Nghị định 181/2004/NĐ-CP;
- Điều 8, 9, 10 Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006;
- Điều 11, khoản 2 Điều 24, khoản 1 Điều 25 Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc ngân hàng nhà nước;
- Khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N Việt Nam:

Buộc bà Võ Thị C phải thanh toán cho Ngân hàng N Việt Nam số tiền 9.844.687.847 đồng (Chín tỷ tám trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm tám mươi bảy ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng). Trong đó nợ gốc là 2.875.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm bảy mươi lăm triệu đồng), nợ lãi là 6.969.687.848 đồng (Sáu tỷ chín trăm sáu mươi chín triệu sáu trăm tám mươi bảy ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201001140/HĐTD ngày 30/12/2010.

Phương thức và thời hạn thanh toán: Thanh toán một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 10/12/2022, lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201001140/HĐTD ngày 30/12/2010 cho đến khi bà Võ Thị C thanh toán xong số tiền còn nợ.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng N Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010 giữa Ngân hàng N Việt Nam và bà Võ Thị C. Ngay sau khi bà Võ Thị C thanh toán xong các khoản tiền nợ gốc và tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201001140/HĐTD ngày 30/12/2010 thì Ngân hàng N Việt Nam có trách nhiệm trả lại cho bà Võ Thị C Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp

ngày 16/3/2006 cho ông Nguyễn Công T, bà Ngũ Thị Mộng T và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 416148 số vào sổ CH27541.10.000048 do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2010 cho bà Lưu Khôn Nhi để bà Võ Thị C đăng ký quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

3/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công T, bà Ngũ Thị Mộng T về việc:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số 000167 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng nhà nước số 4 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 04/01/2011 giữa ông Nguyễn Công T, bà Ngũ Thị Mộng T và ông Đỗ Thế V

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000174 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng nhà nước số 4 chứng nhận ngày 04/01/2011 giữa ông Đỗ Thế V và bà Võ Thị C

- Hủy Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010 giữa Ngân hàng N Việt Nam và bà Võ Thị C.

- Yêu cầu Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 cho ông Nguyễn Công T, bà Ngũ Thị Mộng T.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thị C phải chịu án phí sơ thẩm là 117.844.688 đồng (Một trăm mười bảy triệu, tám trăm bốn mươi bốn ngàn sáu trăm tám mươi tám đồng).

- Ông Nguyễn Công T, bà Ngũ Thị Mộng T phải chịu án phí sơ thẩm là 900.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0072038 ngày 28/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngân hàng N Việt Nam phải chịu án phí là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 26.349.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014686 ngày 15/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho Ngân hàng N Việt Nam số tiền 26.049.000 đồng theo Biên lai thu số số 0014686 ngày 15/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5/ Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án.

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên trực tiếp được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Lưu VP, hồ sơ./.

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

Huỳnh Thị Trúc Lý