

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 495/2020/DS-PT
Ngày 29 - 9 - 2020
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;

Ông Phạm Công Mười.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hồ Diệu Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 29 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 2 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1520/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3505/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/. Ông Phan Thanh Nh, sinh năm 1970.

2/. Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1974.

Cùng thường trú: tổ 5, đường Tr, khu phố 3, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ liên lạc: đường 152 C, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vương Chánh H, sinh năm 1956. (có mặt)

Địa chỉ: đường N, Phường 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Lê Vi L, sinh năm 1987. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường B, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/. Văn phòng công chứng T

Địa chỉ: đường N1, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

2/. Văn phòng công chứng H (nay là Văn phòng công chứng H1)

Địa chỉ: đường Tr1, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

3/. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường P, Phường 7, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Phương Th – Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường P1, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

4/. Ngân hàng TMCP H.

Địa chỉ: đường N1, phường B1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Ngọc D.

Địa chỉ: đường N1, phường B1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

5/. Phan Thanh T, sinh năm 2004.

Người đại diện theo pháp luật của ông T:

+ Ông Phan Thanh Nh, sinh năm 1970.

+ Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1974.

Thường trú: tổ 5, đường Tr, khu phố 3, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: đường 152 C, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nh, bà Ph ủy quyền cho ông Vương Chánh H. (có mặt)

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph, Ngân hàng TMCP H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph có đại theo ủy quyền là ông Vương Chánh H trình bày:

Nhà, đất tại số 56 đường 152 C, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh

(gọi tắt là căn nhà số 56 đường 152 C) thuộc thửa đất số 534 - 184, tờ bản đồ số 2 khu quy hoạch Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Phan Thanh Nh và bà Nguyễn Thị Ph - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S368573, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00564/3a do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty TNHH Thương mại HL ngày 28/12/2001, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận 8 cập nhật biến động ngày 18/4/2003 theo Biên bản nghiệm thu hiện trạng công trình ngày 16/12/2005, trước bạ ngày 30/12/2005 (do ông Nh, bà Ph nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Thương mại HL theo Hợp đồng chuyển nhượng số 191/CN ngày 02/4/2002 được Ủy ban nhân dân Quận 8 xác nhận ngày 13/12/2002).

Vào năm 2015 do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn, nên vợ chồng ông Nh, bà Ph đã thế chấp nhà đất nêu trên để vay tiền tại Ngân hàng TMCP A (AB), gồm 2 Hợp đồng tín dụng với tổng số tiền 1.700.000.000 (Một tỷ bảy trăm triệu đồng).

Đến ngày đáo hạn, vợ chồng ông Nh, bà Ph còn nợ Ngân hàng AB số tiền 1.481.556.640 đồng (làm tròn 1.500.000.000 đồng) nhưng không có tiền giải chấp để nhận lại giấy tờ chủ quyền nhà. Do có quen biết trong quan hệ làm ăn nên được bà Nguyễn Lê Vi L (bị đơn) thỏa thuận cho vay số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) để giải chấp nhận lại chủ quyền nhà đất và 500.000.000 đồng để giải quyết các công việc khác với điều kiện vợ chồng ông Nh, bà Ph phải ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất (sau khi giải chấp) cho bà L để đảm bảo cho khoản vay nêu trên trong thời hạn 1 năm - theo nội dung Bản cam kết nhận nợ ngày 18/8/2017 (thực tế khi ký giấy cam kết này bà L không giao tiền cho vợ chồng ông Nh, bà Ph).

Đến ngày 21/8/2017 bà L mang số tiền 1.500.000.000 đồng đi cùng vợ chồng ông Nh, bà Ph đến Ngân hàng A lập thủ tục giải chấp. Sau đó, bà L giữ ngay toàn bộ bản chính chủ quyền nhà, đất và yêu cầu ông Nh, bà Ph đến ngày 30/8/2017 đôi bên sẽ ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vừa giải chấp với giá ảo là 1.000.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng T.

Trên thực tế không có việc mua bán nhà và cũng không có việc giao nhận tiền cọc và tiền chuyển nhượng nhà đất. Bản cam kết ngày 18/8/2017 là chứng cứ trực tiếp để chứng minh không có việc chuyển nhượng nhà. Cụ thể nội dung thể hiện “Nếu sau 1 năm vợ chồng ông Nh, bà Ph không thanh toán gốc và lãi cho bà L đối với số tiền vay giải chấp thì phải giao nhà theo hợp đồng đã ký để thanh lý khoản nợ vay”. Thực sự khi ký “Bản cam kết” nhận nợ ngày 18/8/2017 và lập Hợp đồng giả cách chuyển nhượng nhà đất cho bà L tại văn phòng công chứng, thì vợ chồng ông Nh, bà Ph đã quá túng quẫn và chủ quan nông cạn, kém hiểu biết, không nghĩ đến hậu quả xấu sẽ xảy ra nên chấp nhận làm theo yêu cầu của bà L.

Tuy nhiên, chỉ vài ngày sau đó bà L đã âm thầm hoàn tất thủ tục đăng ký biến động ghi tên bà L vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 5/9/2017 và đem thế chấp vay tiền tại Ngân hàng mà không thông báo cho ông Nh, bà Ph biết.

Khi ông Nh, bà Ph phát hiện được sự việc trên, thì bà L đã hoàn tất thủ tục vay số tiền 4.000.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP H, Chi nhánh G vào ngày 13/9/2017 và buộc lòng bà L phải yêu cầu bà Ph mở tài khoản tại Ngân hàng TMCP H, Chi nhánh G để giải ngân chuyển số tiền 4.000.000.000 đồng vào tài khoản do bà Ph làm chủ vào ngày 13/9/2017. Bà L giải thích rằng bà làm như vậy là nhằm mục đích giúp đỡ vợ chồng ông Nh, bà Ph trả nợ, còn nhà đất thì vẫn thuộc quyền sở hữu, quản lý sử dụng của ông Nh, bà Ph. Bà L chỉ đứng tên giùm, để thế chấp giùm và vay nợ giùm 4.000.000.000 đồng nên khuyên ông Nh, bà Ph đừng sợ, khi nào muốn bán nhà thì thông báo, bà L lập thủ tục giải chấp và bà L sẽ đến các cơ quan chức năng lập thủ tục chuyển nhượng cho người mua.

Ngay lúc đó bà L lại yêu cầu vợ chồng ông Nh, bà Ph rút hết số tiền 4.000.000.000 đồng tiền mặt giao cho bà L và nói rằng bà thu hồi lại số tiền 1.500.000.000 đồng cho vay giải chấp theo Bản cam kết ngày 18/8/2017, bà giữ lại tạm vay số tiền 2.000.000.000 sử dụng một phần để trả dần vốn vay và lãi đối với khoản vay 4.000.000.000 đồng cho Ngân hàng, một phần để bà kinh doanh sinh lợi cho cá nhân bà, còn lại 500.000.000 đồng bà L giao cho vợ chồng ông Nh, bà Ph theo Bản cam kết ngày 18/8/2017 để tùy nghi sử dụng và không phải đóng lãi. Vì vậy, từ ngày 18/8/2017 đến nay bà L không đòi hỏi vợ chồng ông Nh, bà Ph phải trả vốn lãi đối với số tiền cho vay giải chấp theo Bản cam kết ngày 18/8/2017.

Qua thời gian dài ông Nh, bà Ph mới biết bà L không tốt như vậy, thực sự bà L đang chiếm giữ và sử dụng số tiền xuất phát từ tài sản thế chấp có nguồn gốc của ông Nh, bà Ph tại Ngân hàng TMCP H, Chi nhánh G.

Vì vậy, vào tháng 3/2018 ông Nh, bà Ph có trao đổi với bà L để yêu cầu bà L lập thủ tục giải chấp lấy giấy tờ nhà ra khỏi Ngân hàng để ông Nh, bà Ph bán nhà trả nợ lãi gốc cho bà L đối với số tiền 2.000.000.000 đồng theo Bản cam kết ngày 18/8/2017.

Bà L đồng ý nên nói ông Nh, bà Ph cứ đăng báo bán nhà khi nào có người mua thì cho bà L biết để bà L giải chấp và ra công chứng lập thủ tục chuyển nhượng cho người mua. Do đó ông Nh, bà Ph đã ký Hợp đồng dịch vụ quảng cáo bất động sản với Báo Tuổi trẻ Online và các loại Báo giấy để tìm người mua nhà. Tuy nhiên, khi có người đồng ý mua nhà thì bà L lại cố tình tránh mặt không thực hiện, khiến ông Nh, bà Ph vô cùng lo lắng vì sợ mất nhà.

Khi phát hiện được bà L đã cập nhật biến động ghi tên vào giấy chứng nhận ngày 05/9/2017 và trong hồ sơ vay vốn của Ngân hàng có Hợp đồng đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng để mua nhà nêu trên với giá 5.700.000.000 đồng ghi ngày 17/7/2017 do bà L giả mạo chữ ký của bà Ph, nên bà Ph đã yêu cầu bà L phải hủy bỏ ngay chữ ký giả đó và phải giao bản chính văn bản hủy hợp đồng đặt cọc cho bà Ph giữ làm bằng chứng. Vì vậy, bà L đã lập giấy Hủy Hợp đồng đặt cọc cũng ghi ngày 17/7/2017 và giao cho bà Ph giữ.

Tuy nhiên, sau đó bà L lại thuyết phục bà Ph ký xác nhận có nhận 1.000.000.000 đồng ghi ngày nhận 30/8/2017 đúng với ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản trên đất) để bà L lấy có xin tiền cha mẹ bà L. Bà L nói bà Ph ký nhận tiền trên Hợp đồng đặt cọc đã bị hủy bỏ. Do bà Ph ở thế bị

động, không am hiểu pháp luật và nghĩ đơn giản là Hợp đồng đặt cọc đã hủy bỏ rồi thì không sợ hậu quả gì khác nên bà Ph đã ký với nội dung “Ngày 30/8/2017 đã nhận đủ 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) trên Hợp đồng đặt cọc đã bị hủy bỏ theo yêu cầu của bà L. Đây là hành vi gian dối của bà L nhằm lừa dối bà Ph và lừa dối Ngân hàng để hợp thức hóa hồ sơ vay vốn Ngân hàng mua nhà với giá 5.700.000.000 đồng bằng cách bà L sử dụng Hợp đồng đặt cọc ngày 17/7/2017 (nhưng đã bị bà L viết giấy hủy bỏ như đã trình bày trên).

Mặt khác, căn nhà số 56 đường 152 C thuộc quyền sở hữu chung của vợ chồng ông Nh, bà Ph và cũng là nơi ở duy nhất của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên nếu thật sự có việc mua bán và nhận cọc thì Hợp đồng đặt cọc giữa đôi bên bắt buộc phải có ý chí ưng thuận của cả vợ chồng ông Nh, bà Ph mới phù hợp với quy định tại Điều 31; khoản 2 Điều 34 của Luật Hôn nhân gia đình có hiệu lực ngày 01/01/2015.

Như vậy, Hợp đồng đặt cọc do đương sự cung cấp cho Tòa án có dấu hiệu giả mạo, gian dối không có thật đã bị chính bà L hủy bỏ, nhưng vẫn được bà L tạo ra để hợp thức hóa hồ sơ vay vốn Ngân hàng với lý do vay để mua nhà theo Hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không sử dụng làm căn cứ để xác định tình tiết khách quan của vụ án, cũng như để xác định yêu cầu hay sự phản đối của đương sự, theo quy định tại Điều 93 Luật tố tụng dân sự 2015 và tuyên vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Luật Hôn nhân gia đình có hiệu lực ngày 01/01/2015, Điều 124, 127 Luật Dân sự có hiệu lực ngày 01/01/2017.

Vào tháng 7/2018 bà Nguyễn Thị Ph nhận được điện thoại của ông Trần Thanh T (chuyên viên khách hàng cá nhân) thuộc Ngân hàng TMCP H, Chi nhánh P, yêu cầu bà Ph phải thanh toán vốn và lãi vay (tháng 7) tại Chi nhánh Ngân hàng do bà Nguyễn Lê Vi L đã dùng căn nhà thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà Ph để thế chấp vay vốn. Ông T khuyến cáo bà Ph, nếu bà Ph không nộp sẽ bị Ngân hàng phát mãi nhà để thu hồi nợ, vì quá lo sợ và không am hiểu pháp luật nên bà Ph đã trực tiếp đến Ngân hàng TMCP H Chi nhánh P để nộp vốn vay và lãi vay của tháng 7/2018 với số tiền là 60.000.000 đồng, theo giấy nộp tiền ngày 25/7/2018.

Ông Nh, bà Ph khởi kiện đối với bà Nguyễn Lê Vi L và yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 009759 vào ngày 30/8/2017 lập tại Văn phòng Công chứng T.

2/ Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 030751 lập tại Văn phòng Công chứng H ngày 11/9/2017.

3/ Hủy nội dung cập nhật biến động ngày 05/9/2017 và ngày 12/9/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 368573 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00564/3a do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2001.

4/ Buộc Ngân hàng TMCP H có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Ph số tiền 60.000.000 đồng do sợ mất căn nhà mà bà L thế chấp khi vay tiền của Ngân hàng, nên bà Ph đã nộp vốn và lãi của tháng 7/2018 cho Ngân hàng.

5/ Buộc Ngân hàng TMCP H phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nh - bà Ph toàn bộ bản chính các giấy tờ tài liệu liên quan đến quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 56 đường 152 C, nằm trên thửa đất số 534 - 184 tờ bản đồ số 2 khu quy hoạch Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S 368573, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00564/3a do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2001, cập nhật biến động ngày 18/4/2003 và ngày 17/2/2006;
- Biên bản nghiệm thu hiện trạng công trình ngày 16/12/2005;
- Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 20/01/2003 và ngày 30/12/2005;
- Giấy xác nhận cấp số nhà theo bản vẽ quy hoạch ngày 08/2/2006.

Trong trường hợp Ngân hàng không thực hiện việc giao trả giấy tờ nhà nêu trên thì ông Phan Thanh Nh và bà Nguyễn Thị Ph có quyền liên hệ các cơ quan chức năng để lập thủ tục cấp lại giấy chứng nhận đối với nhà, đất tại số 56 đường 152 C, khu quy hoạch Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) mà ông Nh, bà Ph đã vay của bà L theo Bản cam kết ngày 18/8/2017, thì ông Nh, bà Ph đồng ý trả cho bà L khi bà L có yêu cầu và giải quyết trong vụ án khác. Vì bà L vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ. Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh, bà Ph với Linh là không có thật nên việc tách số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) mà ông Nh, bà Ph vay của bà L để giải quyết bằng vụ án khác không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng và bà L.

Bị đơn bà Nguyễn Lê Vi L vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm. Bà L không có văn bản trình bày ý kiến và cũng không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP H trình bày:

Ngân hàng TMCP H đã cho bà Nguyễn Lê Vi L vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 13253/17MN/HĐTD ngày 11/09/2017, đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 13253/17MN/ HĐTD-ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 13/09/2017 và Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 3010/16/HĐTDTDH-CN/017 ngày 30/06/2016, đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 3010/16/HĐTDTDH-CN/017-ĐNGN-KUNN/01 ngày 01/07/2016 như sau:

1/ Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 3010/16/HĐTDTDH-CN/017 ngày 30/06/2016.

Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 3010/16/HĐTDTDH- CN/017-ĐNGN-KUNN/01 ngày 01/07/2016, số tiền giải ngân 300.000.000đ (Ba trăm triệu) với lãi suất ban đầu 14%/năm, thời hạn khoản vay 01/07/2016 - 01/07/2023.

Mục đích vay vốn : Vay tiêu dùng - mua sắm đồ gia đình.

Mức phạt chậm trả lãi: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Tài sản đảm bảo là động sản: Xe ô tô con FORD ECOSPORT, số máy: UEJA03422, số khung: SBAMFSR03422, biển số: 51F-246.37. Theo Hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị/phương tiện vận tải số 2625/16/FIĐBĐ-017 ký ngày 30/06/2016. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại T Đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 30/06/2016.

2/ Hợp đồng tín dụng số 13253/17MN/HĐTD ngày 11/09/2017

Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 13253/17MN/HĐTD- ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 13/09/2017, số tiền giải ngân 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng) với lãi suất ban đầu 10.5%/năm, thời hạn khoản vay 14/09/2017 - 13/09/2037.

Mục đích vay vốn: Cho vay mua bất động sản tại 56 đường 152 C, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Mức phạt chậm trả lãi: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Tài sản đảm bảo là bất động sản: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 56 đường 152 C, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 368573, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00564/3a QSĐĐ/9661/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2001. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 11615/17MN/HĐBĐ ký ngày 11/09/2017 được công chứng tại Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng Công chứng H1) theo số công chứng 030751, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 8 ngày 12/09/2017.

Ngân hàng TMCP H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu độc lập với bà Nguyễn Lê Vi L, đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1/. Buộc bà Nguyễn Lê Vi L phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi đến thời điểm xét xử sơ thẩm cho HB theo Hợp đồng tín dụng số 13253/17MN/HĐTD với tổng số tiền là 4.283.397.994 đồng (Bốn tỷ hai trăm tám mươi ba triệu ba trăm chín mươi bảy ngàn chín trăm chín mươi bốn đồng). Trong đó:

Gốc: 3.833.299.971 đồng.

Lãi trong hạn: 426.759.684 đồng.

Lãi chậm trả: 23.338.339 đồng.

(Lãi tạm tính đến ngày 18/6/2019)

2/. Buộc bà Nguyễn Lê Vi L phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho HB theo Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 3010/16/HĐTDTDH-CN/017 với tổng số tiền là 247.284.305 đồng (Hai trăm bốn mươi bảy triệu hai trăm tám mươi bốn ngàn ba trăm lẻ năm đồng). Trong đó:

Gốc: 214.272.000 đồng.

Lãi trong hạn: 27.695.576 đồng.

Lãi chậm trả: 3.595.323 đồng.

Phí phạt chậm trả: 2.400.000 đồng.

(Lãi tạm tính đến ngày 18/6/2019)

Buộc bà Nguyễn Lê Vi L phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với HB từ ngày 13/04/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3/. Yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực pháp lý của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 11615/17MN/HĐBĐ ký ngày 11/09/2017 được công chứng tại Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng Công chứng H1) theo số công chứng 030751, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 8 ngày 12/09/2017 và Hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị phương tiện vận tải số 2625/16/HĐBĐ- 017 ký ngày 30/06/2016 đăng ký giao dịch bảo đảm tại T Đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 30/06/2016 do các giao dịch đã được thực hiện theo đúng quy định của HB và pháp luật.

Trường hợp bà Nguyễn Lê Vi L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho HB, đề nghị Quý Tòa tuyên phát mãi tài sản đã thế chấp tại HB, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Lê Vi L đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Nguyễn Lê Vi L tại HB, thì bà Nguyễn Lê Vi L phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T có đại diện theo pháp luật là ông Phạm Xuân Thọ trình bày:

Theo Công văn số 76/VPCCTT ngày 18/9/2018 của Văn phòng Công chứng T xác nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Thanh Nh và bà Nguyễn Thị Ph với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Lê Vi L do Công chứng viên Đoàn Thị L ký công chứng ngày 30/8/2017, số công chứng 009759.

Hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng Công chứng T thể hiện việc lập và công chứng hợp đồng được thực hiện đúng qui trình và thủ tục theo qui định của pháp luật, hồ sơ công chứng hoàn toàn hợp lệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng Công chứng H1) có đại diện theo pháp luật là ông H1 trình bày:

Theo Công văn số 35/CV ngày 09/3/2019 của Văn phòng Công chứng H1 xác nhận về trình tự, thủ tục và hồ sơ công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được Công chứng viên Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng Công chứng H1) công chứng chứng nhận số 030751 ngày 11/9/2017 là đúng qui định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai Thành

phố - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Phương Th trình bày:

Nhà, đất số 56 đường 152 C, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty TNHH Thương mại HL được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00564/3a ngày 28/12/2001, đã trước bạ.

Năm 2003, Công ty TNHH Thương mại HL chuyên nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Ph theo hợp đồng có xác nhận của Ủy ban nhân dân Quận 8 số 191/CN ngày 13/12/2002, đã đăng ký biến động ngày 18/4/2003. Năm 2006 đã đăng ký cập nhật biến động tài sản trên đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 8 ngày 17/02/2006.

Năm 2017, ông (bà) Phan Thanh Nh và Nguyễn Thị Ph chuyển nhượng nhà, đất trên cho bà Nguyễn Lê Vi L theo Hợp đồng công chứng số 999759 ngày 30/8/2017 do Văn phòng Công chứng T chứng nhận, đã đăng ký biến động sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 8 ngày 05/9/2017.

Căn cứ theo Điều 5 của Luật Công chứng 53/2014/QH 13 ngày 20/6/2014 của Quốc Hội; khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 8 đã đăng ký biến động chủ sở hữu, sử dụng nhà, đất trên giấy chứng nhận ngày 05/9/2017 cho bà Nguyễn Lê Vi L đối với nhà, đất tại địa chỉ số 56 đường 152 C, Phường 4, Quận 8 (thửa đất số 534-184, tờ bản đồ số 2) là đúng qui định.

Đối với yêu cầu hủy bỏ nội dung cập nhật biến động trên giấy chứng nhận sau khi tòa xét xử Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 8 sẽ thực hiện khi bản án có hiệu lực.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh T có đại diện hợp pháp là ông Phan Thanh Nh và bà Nguyễn Thị Ph trình bày:

Đồng ý với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và có ý kiến như sau:

- Các đương sự thống nhất trị giá nhà, đất tranh chấp tọa lạc tại 56 đường 152 C, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là 8.500.000.000 đồng (Tám tỷ năm trăm triệu đồng). Các đương sự thống nhất không yêu cầu định giá tài sản trên.

- Theo Kết quả trả lời xác minh ngày 21/3/2019 của Công an Phường 4, Quận 8 và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày thì hiện nay tại nhà số 56 đường 152 C, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh những người đang cư trú, gồm:

+ Phan Thanh Nh, sinh năm 1970.

+ Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1974.

+ Phan Thanh T, sinh năm 2004.

Các đương sự có mặt thống nhất ngoài những người trên không còn ai cư trú (tạm trú, ở thuê, ở nhờ) tại nhà số 56 đường 152 C, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 12/8/2019, ông Phan Thanh Nh và bà Nguyễn Thị Ph rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc Ngân hàng TMCP H trả lại cho bà Nguyễn Thị Ph số tiền 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng).

Ngày 27/9/2019, Ngân hàng TMCP H có đơn rút một phần yêu cầu độc lập đối với số tiền bà L vay theo Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 3010/16/HĐTDTDH-CN/017 với tổng số tiền vốn, lãi là 247.284.305 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1520/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 158, Điều 161, Điều 317 và Điều 579 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Căn cứ Điều 12 của Luật Nhà ở năm 2014; Căn cứ các Điều 26, 31, 34 của Luật Hôn nhân gia đình 2014.

Tuyên xử :

1/. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph về việc buộc Ngân hàng TMCP H trả lại cho bà Nguyễn Thị Ph số tiền 60.000.000 đồng.

2/. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP H về việc yêu cầu bà Nguyễn Lê Vi L trả số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số 3010/16/HĐTDTDH-CN/017 ngày 01/7/2016.

3/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph;

3.1/. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 009759 lập ngày 30/8/2017 tại Văn phòng công chứng T giữa ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph với bà Nguyễn Lê Vi L.

3.2/. Hủy bỏ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 030751 lập ngày 11/9/2017 tại Văn phòng công chứng H (nay là Văn phòng công chứng H1), giữa Ngân hàng TMCP H với bà Nguyễn Lê Vi L.

3.3/. Hủy nội dung cập nhật biến động ngày 05/9/2017 và ngày 12/9/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 368573 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00564/3a do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2001;

3.4/. Buộc Ngân hàng TMCP H phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nh - bà Ph toàn bộ bản chính các giấy tờ tài liệu liên quan đến quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 56 đường 152 C, nằm trên thửa đất số 534 - 184 tờ bản đồ số 2 khu quy hoạch Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi án có hiệu

lực pháp luật, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S 368573, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00564/3a do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2001, cập nhật biến động ngày 18/4/2003 và ngày 17/2/2006;
- Biên bản nghiệm thu hiện trạng công trình ngày 16/12/2005;
- Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 20/01/2003 và ngày 30/12/2005;
- Giấy xác nhận cấp số nhà theo bản vẽ quy hoạch ngày 8/2/2006.

4/. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP H về việc đòi nợ bà Nguyễn Lê Vi L trước thời hạn theo Hợp đồng tín dụng số 13253/17MN/HĐTD ngày 11/9/2017.

4.1/. Buộc bà Nguyễn Lê Vi L phải trả cho Ngân hàng TMCP H số tiền vốn là 3.833.299.971đ (Ba tỷ tám trăm ba mươi ba triệu hai trăm chín mươi chín nghìn chín trăm bảy mươi một đồng) và tiền lãi phát sinh là 623.545.244đ (Sáu trăm hai mươi ba triệu năm trăm bốn mươi lăm ngàn hai trăm bốn mươi bốn đồng).

4.2/. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph thay bà Nguyễn Lê Vi L trả số tiền nợ gốc là 3.833.000.000đ (Ba tỷ tám trăm ba mươi ba triệu đồng) và tiền lãi phát sinh là 623.545.244đ (Sáu trăm hai mươi ba triệu năm trăm bốn mươi lăm ngàn hai trăm bốn mươi bốn đồng) cho Ngân hàng TMCP H, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4.3/. Ngay khi ông Nh, bà Ph thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc và lãi nêu trên thay cho bà L, thì Ngân hàng TMCP H phải giao trả cho ông Nh, bà Ph toàn bộ bản chính các giấy tờ tài liệu liên quan đến quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 56 đường 152 C, thuộc thửa đất số 534 - 184 tờ bản đồ số 2 khu quy hoạch Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh được nêu tại mục 3.4.

Việc giao nhận tiền và giao nhận giấy tờ nhà được thực hiện cùng lúc.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5/. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP H về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 030751 lập ngày 11/9/2017 tại Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng công chứng H1).

6/. Giành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Lê Vi L giải quyết bằng vụ án khác đối với số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) mà ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph đã vay của bà L theo Bản cam kết ngày 18/8/2017 và số tiền 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng) mà bà Nguyễn Lê Vi L vay và giải chấp tại Ngân hàng TMCP H mà bà Nguyễn Thị Ph đã nhận.

7/. Giành quyền khởi kiện cho ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph giải

quyết bằng vụ án khác đối với số tiền trả thay cho bà Nguyễn Lê Vi L do bà L vay của Ngân hàng TMCP H theo Hợp đồng tín dụng số 13253/17MN/HĐTD ngày 11/9/2017.

8/. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 226/2018/QĐ-BPKCTT ngày 17/8/2018; Quyết định bổ sung áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 226/2018/QĐ-BPKCTT ngày 17/8/2018 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 222/2018/QĐ-BPBD ngày 17/8/2018, cho đến khi ông Phan Thanh Nh và bà Nguyễn Thị Ph thay bà Nguyễn Lê Vi L thanh toán xong khoản tiền nêu trên cho Ngân hàng TMCP H và ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph được nhận lại được toàn bộ bản chính giấy tờ nhà, đất số 56 đường 152 C, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/11/2019, nguyên đơn ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 14/11/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 47/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và Ngân hàng TMCP H trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Vương Chánh H đại diện nguyên đơn trình bày: Việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nh, bà Ph với bà Vi Linh là giả tạo; giao dịch thực chất giữa hai bên là ông Nh, bà L vay tiền của bà L số tiền 2.000.000.000 đồng. Hồ sơ chuyển nhượng có dấu hiệu của sự giả tạo; kết luận giám định chữ ký cũng xác định chữ ký của bà Ph trên tờ hợp đồng đặt cọc và hủy hợp đồng đặt cọc không phải do một người ký ra. Bà L chưa được xác lập quyền sở hữu nhà mà đã thế chấp tại Ngân hàng HB để vay tiền là không đúng quy định pháp luật. Phía nguyên đơn xác định có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên tự nguyện trả cho Ngân hàng HB 2.000.000.000 đồng – là số tiền nguyên đơn đã vay của bà L. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng HB và kháng nghị của Viện kiểm sát; sửa bản án sơ thẩm theo hướng nguyên đơn chỉ trả thay bà L số tiền 2.000.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP H trình bày: Ngân hàng và Nguyễn Lê Vi L thực hiện hợp đồng thế chấp đúng quy định pháp luật; khi lập hồ sơ thế chấp có thẩm định tài sản. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng HB; sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao tài sản cho Ngân hàng HB phát mãi tài sản trong trường hợp bà L không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của hợp đồng vay tài sản.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Có căn cứ xác định bà L đã thanh toán cho ông Nh, bà L số tiền 6.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà L ký kết với Ngân hàng HB là hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Trường hợp xác định giao dịch giữa ông Nh, bà Ph với bà L vô hiệu thì giao dịch thế chấp giữa bà L với Ngân hàng HB cũng không bị vô hiệu. Kết quả xác minh cho thấy ông Nh, bà L còn có địa chỉ thường trú và tạm trú nơi khác nên không có cơ sở xác định ông Nh, bà L cư trú tại nhà đất tranh chấp. Phần quyết định của bản án tuyên “buộc bà Nguyễn Lê Vi L phải trả cho Ngân hàng TMCP H” là không đúng người tham gia tố tụng nên không thi hành được. Tòa án sơ thẩm không thông báo cho bà Nguyễn Lê Vi L trên phương tiện thông tin đại chúng là không đúng quy định. Từ những phân tích trên, xét thấy bản án sơ thẩm giải quyết không có căn cứ, trái pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, kháng cáo của Ngân hàng HB và một phần kháng cáo của nguyên đơn; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đơn kháng cáo của ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Phương, Ngân hàng TMCP H thực hiện trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 009759 vào ngày 30/8/2017; hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 030751; Hủy nội dung cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với nhà đất số 56 đường 152 C; buộc Ngân hàng TMCP H phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nh, bà Ph toàn bộ bản chính các giấy tờ tài liệu liên quan đến nhà đất nêu trên và 60.000.000 đồng.

Ngân hàng TMCP H có yêu cầu độc lập buộc bà Nguyễn Lê Vi L phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo các hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP H; trường hợp bà L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì đề nghị được phát mãi nhà đất số 56 đường 152 C để thu hồi nợ.

[2.2] Tại cấp sơ thẩm, ông Nh, bà L đã có đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc đòi Ngân hàng TMCP H hoàn trả lại cho ông Nh, bà Ph số tiền 60.000.000 đồng. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP H (HB) rút một phần yêu cầu độc lập đối với số tiền 300.000.000 đồng mà bà L vay theo Hợp đồng tín dụng

trung - dài hạn số 3010/16/HĐTĐTDH-CN/017 ngày 01/07/2016. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trên của ông Nh, bà Ph và Ngân hàng HB là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/8/2017 giữa ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Lê Vi L:

Nhà, đất tọa lạc tại 56 đường 152 C thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Phan Thanh Nh và bà Nguyễn Thị Ph. Ngày 30/8/2017, vợ chồng ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph và bà Nguyễn Lê Vi L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 009759 lập ngày 30/8/2017 tại Văn phòng Công chứng T đối với nhà, đất nêu trên. Trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thì giữa ông Nh và bà Ph đã ký Bản cam kết ngày 18/8/2017 với bà L có nội dung thỏa thuận như sau:

“Điều 1: Đồng ý ký mua bán tài sản cho bà Nguyễn Lê Vi L, đồng ý nhận tiền vay giải chấp từ Hợp đồng tín dụng số TSG.CN.279.291015 vợ chồng chúng tôi đã vay từ khoảng 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) và nhận thêm 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Tổng số tiền nhận từ bà Nguyễn Lê Vi L là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng).

Điều 2: Chúng tôi đồng ý và có trách nhiệm đóng lãi gốc đúng kỳ hạn như đã cam kết (theo quy định của ngân hàng). Nếu trong thời gian 1 năm không thực hiện được các khoản vay lãi gốc, thì phải chịu trách nhiệm bàn giao căn nhà đã ký để thanh lý xử lý khoản nợ đã nhận”.

Theo Kết luận giám định số 1698/C09B ngày 20/3/2019 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thì chữ ký, chữ viết của bà L trên bản cam kết này và tài liệu so sánh do cùng một người ký ra. Tại thời điểm ông Nh, bà Ph ký Bản cam kết ngày 18/8/2017 với bà L thì ông Nh, bà Ph đang vay nợ tiền của Ngân hàng TMCP A (AB) với số tiền 1.200.000.000 đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng số TSG.CN.279.291015 ngày 29/10/2015 và số tiền 500.000.000 đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng số TSG.CN.152.181116 ngày 18/11/2016; thế chấp bằng nhà, đất số 56 đường 152 C. Trên cơ sở nội dung tờ cam kết trên, có căn cứ xác định ông Nh, bà Ph đã nhận 1.500.000.000 đồng tiền vay của bà L để giải chấp cho khoản vay tại Ngân hàng A và 500.000.000 đồng tiền mặt như lời trình bày của ông Nh, bà Ph.

Ngoài ra, theo hồ sơ vay vốn của bà L do phía Ngân hàng TMCP H cung cấp cho Tòa án có Hợp đồng đặt cọc ngày 17/7/2017 (giấy tay) được bà Ph ký và viết xác nhận ngày 30/8/2017 có nhận 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Theo Kết luận giám định 3762/C09B ngày 03/8/2020 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh chữ ký, chữ viết của bà Ph trên Hợp đồng đặt cọc ngày 17/7/2017 và trên các mẫu so sánh không phải do cùng một người ký ra. Hơn nữa, nhà và đất nêu trên thuộc quyền sở hữu chung của vợ chồng ông Nh, bà Ph nên việc bà Ph một mình ký kết thỏa thuận đặt cọc là không hợp pháp. Do vậy, về hình thức và nội dung, Hợp đồng đặt cọc ngày 17/7/2017 không phải là căn cứ để xác định có việc đôi bên đã giao nhận đủ tiền mua bán nhà.

Thực tế từ thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay ông Nh, bà Ph vẫn là người quản lý, sử dụng căn nhà trên chứ không phải là bà L.

Việc ông Nh, bà Ph chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà L theo hợp đồng ngày 30/8/2017 với số tiền 1.000.000.000 đồng là không có thật; nhằm che giấu giao dịch vay mượn tiền giữa hai bên. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ngày 30/8/2017 là vô hiệu do giả tạo. Lỗi để hợp đồng vô hiệu thuộc về cả hai bên ông Nh, bà Ph và bà L.

[2.4] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Lê Vi L và Ngân hàng TMCP H:

Theo nội dung bản cam kết ngày 18/8/2017 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh, bà L là có điều kiện; ông Nh, bà Ph phải bàn giao nhà cho bà L nếu sau thời hạn 01 năm không trả được nợ gốc và lãi. Tuy nhiên, chỉ 05 ngày sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/8/2017 thì bà L đã hoàn tất thủ tục đứng tên chủ quyền nhà đất trên vào ngày 05/9/2017 và đem thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền vào ngày 11/9/2017. Việc làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L không trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên và không đúng pháp luật vì bà L chưa được chuyển quyền sở hữu nhà, đất nêu trên theo Điều 12 của Luật Nhà ở năm 2014.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh, bà Ph với bà L là giả tạo nên bị vô hiệu. Bà L chưa được chuyển giao quyền sở hữu nhà Điều 12 của Luật Nhà ở năm 2014, nên bà L chưa đủ điều kiện để thực hiện ký kết Hợp đồng thế chấp ngày 11/9/2017 đảm bảo cho hợp đồng vay tín dụng của bà L tại Ngân hàng TMCP H. Việc ký kết hợp đồng thế chấp của bà L đã vi phạm theo quy định tại Điều 124, Điều 295 và khoản 1 Điều 317 của Bộ luật dân sự năm 2015. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà L với Ngân hàng TMCP H vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

Bà L có hành vi gian dối trong việc thực hiện việc thế chấp tài sản. Ngân hàng TMCP H khi cho vay và nhận tài sản thế chấp không xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp, yêu cầu bên thế chấp phải cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp, không thực hiện đúng qui trình thẩm định tài sản thế chấp nên đã không phát hiện ra nguyên đơn là chủ sở hữu thực sự và thực tế vẫn cư trú tại nhà đất số 56 đường 152 C. Do đó, cả bà L và Ngân hàng TMCP H đều có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

[2.5] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2017; hủy hợp đồng thế chấp tài sản ngày 11/9/2017; hủy cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 368573; buộc Ngân hàng TMCP H phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ giấy tờ liên quan tới nhà đất số 56 đường 152 C là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Tại cấp sơ thẩm ông Nh, bà Ph đã cam kết trả thay bà L toàn bộ số tiền vay và lãi cho Ngân hàng TMCP H. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, ông Nh, bà Ph thay đổi ý kiến, chỉ đồng ý hỗ trợ trả nợ cho Ngân hàng TMCP H số tiền 2.000.000.000 đồng.

Việc thay đổi ý kiến này là quyền tự định đoạt của đương sự, không trái pháp luật nên ghi nhận việc ông Nh, bà Ph hỗ trợ việc trả nợ cho Ngân hàng TMCP H số tiền 2.000.000.000 đồng. Ngoài ra, giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng số 030751 lập tại Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng Công chứng H1) vô hiệu có lỗi của tất cả các bên, mức độ lỗi của các bên là ngang nhau, do vậy, không thể chỉ có ông Nh, bà Ph chịu trách nhiệm về thiệt hại xảy ra được nên Hội đồng xét xử ghi nhận mức hỗ trợ của ông Nh, bà Ph là 2.000.000.000 đồng.

[2.6] Ngân hàng TMCP H (HB) có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Lê Vi L phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi từ 05/7/2018 đến thời điểm xét xử sơ thẩm cho HB đối với Hợp đồng tín dụng số 13253/17MN/HĐTD, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của HB, buộc bà Nguyễn Lê Vi L có trách nhiệm trả tiền vốn và lãi phát sinh kể từ ngày 05/7/2018 đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 19/10/2019 là 4.456.845.215đ, gồm: Gốc: 3.833.299.971 đồng; Lãi trong hạn: 579.772.719 đồng; Lãi chậm trả: 43.772.525 đồng là phù hợp với thỏa thuận vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 13253/17MN/HĐTD ngày 11/9/2017 giữa Ngân hàng TMCP H và bà Nguyễn Lê Vi L. Tuy nhiên, đối với yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp tại HB để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Lê Vi L đối với Ngân hàng trong trường hợp bà Nguyễn Lê Vi L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho HB, thì không có cơ sở chấp nhận do hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 11615/17MN/HĐBĐ ký ngày 11/09/2017 bị vô hiệu như đã phân tích tại mục [2.4].

[2.7] Bà Nguyễn Lê Vi L vắng mặt trong suốt thời gian xét xử sơ thẩm và không có ý kiến trình bày; các đương sự không có yêu cầu về việc giải quyết hợp đồng vay tiền giữa bà L với ông Nh, bà Ph. Do đó, tách ra giải quyết bằng vụ án khác đối với giao dịch vay số tiền 2.000.000.000 đồng giữa ông Nh, bà Ph với bà L và việc ông Nh, bà Ph trả thay cho bà L số tiền 2.000.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP H khi các bên đương sự có yêu cầu.

[3] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nh, bà Ph và Ngân hàng HB; sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Do sửa án sơ thẩm nên ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph, Ngân hàng TMCP H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận Quyết định số 47/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/11/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph và Ngân hàng TMCP H. Sửa

một phần Bản án sơ thẩm số 1520/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 158, Điều 161, Điều 317 và Điều 579 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 26, 31, 34 của Luật Hôn nhân gia đình 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Căn cứ

Tuyên xử :

1/. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph về việc buộc Ngân hàng TMCP H trả lại cho bà Nguyễn Thị Ph số tiền 60.000.000 đồng.

2/. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP H về việc yêu cầu bà Nguyễn Lê Vi L trả số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số 3010/16/HĐTDTDH-CN/017 ngày 01/7/2016.

3/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph:

3.1/. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 009759 lập ngày 30/8/2017 tại Văn phòng công chứng T giữa ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph với bà Nguyễn Lê Vi L.

3.2/. Hủy bỏ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 030751 lập ngày 11/9/2017 tại Văn phòng công chứng H (nay là Văn phòng công chứng H1), giữa Ngân hàng TMCP H với bà Nguyễn Lê Vi L.

3.3/. Hủy nội dung cập nhật biên động ngày 05/9/2017 và ngày 12/9/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 368573 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00564/3a do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2001;

3.4/. Buộc Ngân hàng TMCP H phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nh, bà Ph toàn bộ bản chính các giấy tờ tài liệu liên quan đến quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 56 đường 152 C, nằm trên thửa đất số 534 - 184 tờ bản đồ số 2 khu quy hoạch Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi ông Nh, bà Ph thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S 368573, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00564/3a do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2001, cập nhật biên động ngày 18/4/2003 và ngày 17/2/2006;

- Biên bản nghiệm thu hiện trạng công trình ngày 16/12/2005;

- Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 20/01/2003 và ngày 30/12/2005;

- Giấy xác nhận cấp số nhà theo bản vẽ quy hoạch ngày 8/2/2006.

4/. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP H về việc đòi nợ bà Nguyễn Lê Vi L trước thời hạn

theo Hợp đồng tín dụng số 13253/17MN/HĐTD ngày 11/9/2017.

4.1/. Buộc bà Nguyễn Lê Vi L phải trả cho Ngân hàng TMCP H số tiền vốn là 3.833.299.971 đồng (Ba tỷ tám trăm ba mươi ba triệu hai trăm chín mươi chín nghìn chín trăm bảy mươi một đồng) và tiền lãi phát sinh là 623.545.244đ (Sáu trăm hai mươi ba triệu năm trăm bốn mươi lăm ngàn hai trăm bốn mươi bốn đồng).

4.2/. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph thay bà Nguyễn Lê Vi L trả số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng cho Ngân hàng TMCP H.

4.3/. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5/. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP H về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 030751 lập ngày 11/9/2017 tại Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng công chứng H1).

6/. Tách ra giải quyết bằng vụ án khác đối với tranh chấp giao dịch cho vay số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) giữa ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph với bà Nguyễn Lê Vi L và tranh chấp liên quan đến việc ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph trả thay cho bà Nguyễn Lê Vi L số tiền vay 2.000.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP H theo Hợp đồng tín dụng số 13253/17MN/HĐTD ngày 11/9/2017 khi các bên đương sự có yêu cầu.

7/. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 226/2018/QĐ-BPKCTT ngày 17/8/2018; Quyết định bổ sung áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 226/2018/QĐ-BPKCTT ngày 17/8/2018 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 222/2018/QĐ-BPBD ngày 17/8/2018, cho đến khi ông Phan Thanh Nh và bà Nguyễn Thị Ph thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng TMCP H theo quyết định tại mục 4.2.

8/. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

9/. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho ông Phan Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0045013 ngày 20/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0045035 ngày 25/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

11/. Trong 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- ĐS (8);
- Lưu VP(3), HS(2). 18b.HDT.

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

Trần Thị Thu Thủy