TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1628/2019/DS-ST
Ngày: 15-11-2019
Về việc Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở; yêu cầu hủy quyết định cá biệt

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thành Châu

Bà Nguyễn Hồng Hà

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Thương

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tuấn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và ngày 15 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý: 526/2016/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2016, về việc: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở; yêu cầu hủy quyết định cá biệt";

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4967/2019/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9174/2019/QĐST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2019; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số A đường C, Phường Y, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Số B đường P, Phường U, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 01952 ngày 22/01/2018 của Phòng Công chứng K.

2. Bị đơn: Ông Lâm Dũng T1, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số I, đường Đ, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: Số N đường S, phường G, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số công chứng: 001447 ngày 19/01/2017 của Phòng Công chứng R.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Quốc Tr – luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà E đường A, phường E, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ngân hàng TMCP S;

Địa chỉ: Số E1, đường K1, Phường M8, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D - Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP S

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Ngọc T2, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Số E1, đường K1, Phường M8, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số: 3139/2019/GUQ-XLN ngày 26/9/2019 của Ngân hàng TMCP S.

3.2 Văn phòng Công chứng K;

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Ngọc T3.

Địa chỉ: Y2 đường Q, Phường C, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền ông Tống Sơn V - Chuyên viên chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T.

3.4 Bà Nguyễn Thị Xuân T4

Địa chỉ: Số U1đường H2, phường L1, Quận N3, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/8/2016 và các lời khai tại Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, nguyên đơn - ông Bùi Văn T có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Ngọc N trình bày:

Ngày 24/3/2014, ông Lâm Dũng T1 và Ngân hàng TMCP S (sau đây gọi là Sbank) ký thỏa thuận nhận cấn trừ tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở tại số I đường Đ, Phường C, quận T Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là căn nhà số I đường Đ) theo Hợp đồng tín dụng số LD1231700376 ngày 13/11/2012 giữa Sbank - Chi nhánh Đ1và ông Lâm Dũng T1.

Cùng ngày với tư cách là cá nhân được sự ủy quyền của Sbank, ông và ông Lâm Dũng T1 ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

được công chứng tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 006091 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi là Hợp đồng mua bán nhà). Hợp đồng mua bán nhà đã hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Bùi Văn T ngày 07/11/2011 số vào sổ cấp GCN: CH00401 (đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật ngày 18/11/2014).

Căn cứ theo thỏa thuận thì việc thanh toán và bàn giao căn nhà số I đường Đ cụ thể như sau:

- Về nghĩa vụ thanh toán: Ông Lâm Dũng T1 đồng ý để Sbank dùng toàn bộ số tiền từ việc chuyển nhượng căn nhà số I đường Đ để tất toán khoản vay của ông T1 tại Sbank theo Hợp đồng tín dụng số LD1231700376 ngày 13/11/2012. Việc tất toán khoản vay nêu trên đã được Sbank thực hiện hoàn tất trong ngày 24/3/2014.

- Về thời hạn bàn giao nhà: Sbank đồng ý cho ông T1 thời hạn để ưu tiên mua lại tài sản (sau đây gọi là thời hạn ưu quyền) là 06 tháng kể từ ngày 24/3/2014. Sau đó, ông Lâm Dũng T1 có làm giấy đề nghị xin gia hạn thêm 06 tháng và đã được Sbank đồng ý. Theo đó, thời hạn ông T1 phải bàn giao nhà cho ông là đến ngày 31/3/2015.

- Về phí quản lý và khai thác sử dụng: Sbank và ông T1 có thỏa thuận trong thời gian ưu quyền ông T1 được phép lưu trú tại căn nhà số I đường Đ và ông T1 phải có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà cho Sbank.

Tính đến thời điểm hiện nay, ông cùng Sbank đã nhiều lần yêu cầu ông T1 bàn giao căn nhà số I đường Đ theo đúng thỏa thuận nhưng ông T1 vẫn chưa thực hiện.

Việc chậm trễ bàn giao nhà của ông T1 ảnh hưởng đến việc khai thác và sử dụng tài sản của ông cũng như Sbank.

Do đó, ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về: Buộc ông Lâm Dũng T1 phải bàn giao ngay cho ông quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở tại số I đường Đ và buộc ông Lâm Dũng T1 có trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, chi phí phát sinh trong quá trình tố tụng.

***Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 27/10/2016 và đơn xin thay đổi một phần yêu cầu phản tố ngày 27/3/2018, các bản tự khai của bị đơn ông Lâm Dũng T1, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày*:**

Theo Hợp đồng tín dụng số LD1231700376 ngày 13/11/2012, ông T1 vay của Sbank số tiền là 18.000.000.000 đồng. Do không có khả năng thanh toán cho Sbank nên tính đến ngày 24/3/2014, Sbank đã tính tiền nợ gốc và lãi là 21.500.000.000 đồng. Do sự thúc ép của Sbank nên ngày 24/3/2014, ông phải ký

Thỏa thuận nhận cấn trừ tài sản để chuyển giao cho Sbank toàn bộ tài sản bảo đảm là căn nhà số I đường Đ mà ông đang thế chấp tại Sbank để cấn trừ khoản nợ là 21.500.000.000 đồng, với điều kiện kiện Sbank giành cho ông quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại tài sản trong thời hạn 06 tháng và có thể gia hạn thêm.

Thực hiện Thỏa thuận cấn trừ tài sản ngày 24/3/2014, đại diện của Sbank yêu cầu ông đến Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh để ký kết Hợp đồng mua bán nhà, theo đó ông phải chuyển nhượng toàn bộ căn nhà số I đường Đ cho cá nhân ông Bùi Văn T là Giám đốc Sbank Chi nhánh Đ1. Lý do Sbank đưa ra là do phải thực hiện quyền ưu tiên cho ông được chuộc lại tài sản trong thời hạn ưu quyền nên không thể chuyển nhượng trực tiếp tài sản cho Sbank vì phải chuyển giao cho đơn vị xử lý tài sản thế chấp và thu hồi nợ. Do đó, ông chỉ cần ký hợp đồng mua bán nhà cho cá nhân ông Bùi Văn T, khi nào ông chuộc lại tài sản bảo đảm này thì chỉ cần đến Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà. Sau đó, ông đã ký hợp đồng mua bán nhà với nội dung mua bán căn nhà số I đường Đ với giá là 21.500.000.000 đồng, ông T đã thanh toán đầy đủ cho ông, nhưng ông chưa nhận được số tiền này và ông T cũng không có chuyển vào Ngân hàng để trả nợ cho ông.

Như vậy, theo Thỏa thuận nhận cấn trừ tài sản ngày 24/3/2014, ông chỉ đồng ý chuyển giao tài sản bảo đảm cho Sbank để cấn trừ nợ, với điều kiện được quyền ưu tiên chuộc lại tài sản trong thời hạn ưu quyền, hoàn toàn không có thỏa thuận nào về việc chuyển nhượng tài sản bảo đảm này cho cá nhân ông Bùi Văn T.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông về tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 24/3/2014 là vô hiệu và hủy phần cập nhật biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T ngày 18/11/2014 cho ông Bùi Văn T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận T cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S có văn bản trình bày như sau:

Theo đề nghị của ông Lâm Dũng T1 tại Biên bản làm việc ngày 10/01/2014, Sbank đã chấp thuận mua lại tài sản thế chấp là căn nhà số I đường Đ để cấn trừ nợ của ông T1.

Theo mục 3 Biên bản phiên họp hội đồng quản trị số 18/TSBB-HĐQT ngày 17/8/2014 và Giấy ủy quyền số 761/2014/GUQ-PL&TT ngày 19/3/2014 đã thống nhất ủy quyền cho ông Bùi Văn T - Chức vụ Giám đốc chi nhánh Đ1 đứng tên bất động sản nhận cấn trừ tại căn nhà số I đường Đ với tư cách cá nhân.

Tại mục 2 và 3 Giấy ủy quyền số 761/2014/GUQ-PL&TT ngày 19/3/2014, ông Bùi Văn T được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tài sản cấn trừ và ông T có trách nhiệm chuyển nhượng bất động sản nêu trên cho tổ chức, cá nhân được Sbank chỉ định bằng văn bản.

Theo Điều 5.1.1 Thỏa thuận cấn trừ tài sản ngày 24/3/2014 Sbank – Chi nhánh Đ1đồng ý cho ông Lâm Dũng T1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại tài sản trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng và sau thời gian ưu quyền, Sbank có quyền thanh lý tài sản mà không cần ý kiến của ông Lâm Dũng T1. Như vậy, đến hết ngày 24/9/2014 là hết hạn được ưu quyền mua lại tài sản cấn trừ.

Đến ngày 18/11/2014, Sbank mới thực hiện đăng bộ sang tên cho cá nhân ông Bùi Văn T là hoàn toàn phù hợp với Thỏa thuận cấn trừ tài sản ngày 24/3/2014 và văn bản ủy quyền của Sbank.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trình bày như sau:

Theo hồ sơ lưu trữ thể hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 24/3/2014 do cá nhân ông Bùi Văn T là người nhận chuyển nhượng căn nhà số I đường Đ, không có bất cứ giấy tờ hay thông tin nào thể hiện ông Bùi Văn T ký hợp đồng với tư cách là người đại diện cho Ngân hàng Sbank. Tại thời điểm công chứng, người công chứng, người yêu cầu công chứng đã xuất trình đầy đủ giấy tờ nhân thân và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản và Văn bản giải trừ thế chấp tài sản ngày 24/3/2014 của Ngân hàng Sbank đối với căn nhà số I đường Đ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trình bày như sau:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Bùi Văn T ngày 07/11/2011 số vào sổ cấp GCN: CH00401 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ.

Việc xác nhận thay đổi chủ sở hữu được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T thực hiện đúng trình tự, thủ tục tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Đối với việc tranh chấp giữa ông T và ông T1, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải không thành và mở phiên tòa xét xử.

Trước khi mở phiên tòa: Giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S (Sbank) đã đồng ý cho ông Lâm Dũng T1 mua lại căn nhà số I đường Đ, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 27 tỷ đồng. Để thực hiện việc mua căn nhà trên ông T1 đã chuyển vào tài khoản của ngân hàng Sbank số tiền 27 tỷ đồng vào ngày 12.11.2019.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của ông T và đại diện theo ủy quyền của ông T1 đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất ở số 006091/HĐ-MBN ngày 24/3/2014 vô hiệu; Hủy phần cập nhật biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T ngày 18/11/2014 cho ông Bùi Văn T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận T số vào sổ cấp GCN: CH00401 ngày 07/11/2011.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Thông qua việc kiểm sát giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Thực hiện tống đạt các quyết định cho các đương sự đầy đủ. Thẩm phán Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 68, Điều 70, Điều 71, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy:

Quyết định đưa vụ án ra xét xử thể hiện không đầy đủ các quan hệ tranh chấp của đương sự đã yêu cầu tòa án giải quyết.

Thời hạn chuẩn bị xét xử tòa án đã vi phạm theo quy định tại điều 203 Bộ luật TTDS do thời gian giải quyết vụ án kéo dài.

Về nội dung:

- Nguyên đơn ông Bùi Văn T yêu cầu: Buộc ông Lâm Dũng T1 phải bàn giao ngay cho ông quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở tại số I đường Đ và buộc ông Lâm Dũng T1 có trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, chi phí phát sinh trong quá trình tố tụng.

- Bị đơn Lâm Dũng T1 yêu cầu: Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông về tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà là vô hiệu và hủy phần cập nhật biến động cho ông Bùi Văn T trên Giấy chứng nhận nhà ở do Ủy ban nhân dân quận T cấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S yêu cầu : Đề nghị tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng K, TP.HCM, và Văn phòng đăng ký đất đai TP.HCM yêu cầu: Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa các đương sự có thỏa thuận như sau:

Ngân hàng đồng ý cho ông T1 mua lại căn nhà số I đường Đ Phường C, quận T, với giá 27 tỷ đồng, để thực hiện việc mua căn nhà trên ông T1 đã chuyển vào tài khoản của ngân hàng số tiền 27 tỷ đồng vào ngày 12 tháng 11 năm 2019. Nay tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông T1, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Sbank và đại diện theo ủy quyền của ông T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận việc thỏa thuận trên của các đương sự theo quy định pháp luật. Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 006091/HĐ-MBN ngày 24/3/2014 giữa ông Bùi Văn T và ông Lâm Dũng T1; Hủy phần cập nhật biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T ngày 18/11/2014 cho ông Bùi Văn T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận T số vào sổ cấp GCN: CH00401 ngày 07/11/2011.

Xét thấy: Theo nội dung thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận ngày 31/10/2019, Ngân hàng Sbank đồng ý cho ông T1 chuộc lại căn nhà số I đường Đ với giá 27 tỷ đồng là đúng theo tất cả nội dung của Giấy ủy quyền số 761 lập ngày 19/3/2014 trước đây, trong đó có nội dung: *"Ông T có trách nhiệm chuyển nhượng bất động sản nêu trên cho tổ chức cá nhân được Sbank chỉ định bằng văn bản".* Cụ thể việc Sbank đã có công văn số 786 ngày 13/11/2019 để thông báo cho ông T biết về việc Sbank đã đồng ý cho ông T1 mua lại nhà số I đường Đ và số tiền ông T1 đã chuyển vào tài khoản Sbak để mua lại căn nhà là 27 tỷ đồng là đúng theo giá đã được hội đồng định giá xác định trước đây. Nên việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp đúng quy định pháp luật.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận thỏa thuận của các đương sự hủy hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 006091/HĐ-MBN ngày 24/3/2014 giữa ông Bùi Văn T và ông Lâm Dũng T1; Hủy phần cập nhật biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T ngày 18/11/2014 cho ông Bùi Văn T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận T số vào sổ cấp GCN: CH00401 ngày 07/11/2011.

Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu bàn giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số I đường Đ, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 27/10/2016, ông Lâm Dũng T1 có Đơn yêu cầu phản tố về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 07/11/2011 số vào sổ cấp GCN: CH00401 (đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật ngày 18/11/2014).

Vụ án được xác định quan hệ tranh chấp: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy quyết định cá biệt;". Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân T4 đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do; Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh và Văn phòng công chứng K xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự như trên.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn bàn giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số I đường Đ, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 006091/HĐ - MBN ngày 24/3/2014.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 006091/HĐ-MBN ngày 24/3/2014 thì Bên A (ông T1) chuyển nhượng cho bên B (ông T) toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số I đường Đ, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 21.500.000.000 đồng.

Xét, theo thỏa thuận nhận cấn trừ nợ ngày 24/3/2014 giữa bên A là Ngân hàng Thương mại cổ phần S - chi nhánh Đ1với bên B là ông Lâm Dũng T1, thể hiện bên B đồng ý chuyển nhượng và bên A đồng ý nhận chuyển nhượng tài sản bảo đảm để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của bên B đối với bên A. Bên A sẽ dành cho bên B một thời gian để nhận chuyển nhượng lại tài sản này.

Theo khoản 5.1.1 Điều 5 của Thỏa thuận nhận cấn trừ tài sản ngày 24/3/2014, Sbank - Chi nhánh Đ1đồng ý cho ông Lâm Dũng T1 được quyền ưu

tiên nhận chuyển nhượng lại tài sản trong thời hạn 06 (sáu) tháng tính từ ngày Sbank - Chi nhánh Đ1và ông Lâm Dũng T1 ký hợp đồng mua bán nhà có công chứng.

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 303 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi khách hàng vay nợ quá hạn thì bên nhận bảo đảm được quyền nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm. Do đó, Sbank có quyền nhận chính tài sản đảm bảo là căn nhà số I đường Đ để cấn trừ việc thực hiện nghĩa vụ của ông Lâm Dũng T1 là có căn cứ.

Căn cứ Điều 11 Thông tư số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/6/2014 của Bộ Tư pháp - Bộ Tài nguyên và Môi trường - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam: *"Trong trường hợp bên bảo đảm và bên nhận bảo đảm có thỏa thuận về việc xử lý tài sản bảo đảm theo phương thức nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm thì thực hiện như sau:…Trường hợp tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, sau khi xử lý tài sản bảo đảm, bên nhận bảo đảm có trách nhiệm nộp hồ sơ chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 12 của Thông tư này. Hợp đồng bảo đảm hoặc văn bản thỏa thuận khác về việc nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm được sử dụng thay thế cho hợp đồng, giấy tờ, tài liệu chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm".*

Tuy nhiên, cùng ngày 24/3/2014 cá nhân ông Bùi Văn T đã ký Hợp đồng mua bán nhà với ông Lâm Dũng T1 được công chứng tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng quy định pháp luật, cụ thể:

Theo Thỏa thuận nhận cấn trừ tài sản ngày 24/3/2014, ông Lâm Dũng T1 chỉ đồng ý chuyển giao tài sản bảo đảm cho Sbank để cấn trừ nợ với điều kiện được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại tài sản trong thời hạn ưu quyền. Như vậy, ông Lâm Dũng T1 hoàn toàn không có bất cứ thỏa thuận nào về chuyển nhượng tài sản bảo đảm cho cá nhân ông Bùi Văn T.

Sbank cung cấp Trích sao Biên bản phiên họp hội đồng quản trị số 18/TSBB-HĐQT ngày 17/8/2014 và Giấy ủy quyền số 761/2014/GUQ-PL&TT ngày 19/3/2014 để cho rằng ông Bùi Văn T được sự ủy quyền của Sbank nhận chuyển nhượng căn nhà số I đường Đ và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là không có cơ sở.

Tuy nhiên, theo Hợp đồng mua bán nhà được công chứng tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh thì chỉ có ông Bùi Văn T nhân danh cá nhân để nhận chuyển nhượng căn nhà số I đường Đ mà không có sự ủy quyền của Sbank là không đúng quy định pháp luật. Nội dung Hợp đồng mua bán nhà không có nội dung ông Bùi Văn T được nhận chuyển nhượng căn nhà số I đường Đ theo ủy quyền của Sbank. Điều này cũng phù hợp với hồ sơ lưu trữ tại Phòng Công chứng

K, Thành phố Hồ Chí Minh về việc ký Hợp đồng mua bán nhà là do cá nhân ông Bùi Văn T là người nhận chuyển nhượng căn nhà số I đường Đ, không có bất cứ giấy tờ hay thông tin nào thể hiện ông Bùi Văn T ký hợp đồng với tư cách là người đại diện cho Ngân hàng Sbank.

Như vậy, việc ký kết Hợp đồng mua bán nhà là không phù hợp với Thỏa thuận nhận cấn trừ tài sản do chủ thể nhận tài sản bảo đảm không phù hợp với thỏa thuận tại Thỏa thuận nhận cấn trừ tài sản ngày 24/3/2014 và không đúng với ý chí thỏa thuận giữa ông T1 và Sbank. Mặt khác, theo xác nhận đăng ký thế chấp ngày 14/11/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T, thì tài sản này đang được thế chấp tại Ngân hàng. Căn cứ Điều 122, Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005, Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 24/3/2014 là vô hiệu do giả tạo.

Do Hợp đồng mua bán nhà vô hiệu nên hủy việc cập nhật biến động chuyển quyền sở hữu cho ông Bùi Văn T vào ngày 18/11/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Lâm Dũng T1 số vào sổ cấp GCN: CH00401.

Từ những nhận định trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T về việc buộc ông Lâm Dũng T1 phải bàn giao ngay cho ông quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở tại số I đường Đ và buộc ông Lâm Dũng T1 có trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, chi phí phát sinh trong quá trình tố tụng.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm Dũng T1 về tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng tại Phòng Công chứng K, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 24/3/2014 là vô hiệu và hủy phần cập nhật biến động chuyển quyền sở hữu cho ông Bùi Văn T vào ngày 18/11/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận T cấp cho ông Lâm Dũng T1 số vào sổ cấp GCN: CH00401.

Xét thấy, tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án do giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S (Sbank) và ông Lâm Dũng T1 đã hoàn tất việc mua bán lại căn nhà số I đường Đ Phường C, quận T với giá 27 tỷ đồng. Ông T1 đã chuyển vào tài khoản của ngân hàng Thương mại cổ phần S (Sbank) số tiền 27 tỷ đồng vào ngày 12 tháng 11 năm 2019 và Ngân hàng cũng đã thực hiện việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận T số vào sổ cấp GCN: CH00401 ngày 07/11/2011 cho ông T1. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy sự thỏa thuận này không có mặt đầy đủ các đương sự trong vụ án, nên Hội đồng xét xử không thể công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử sẽ giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng các bên đã tự thỏa thuận giải quyết xong, nên không yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Như vậy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 006091/HĐ-MBN ngày 24/3/2014 giữa ông Bùi Văn T và ông Lâm Dũng T1; Hủy phần cập nhật biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T ngày 18/11/2014 cho ông Bùi Văn T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận T số vào sổ cấp GCN: CH00401 ngày 07/11/2011 được chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Do yêu cầu phản tố được chấp nhận nên ông Lâm Dũng T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 37, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 127 và Điều 450 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ khoản 3 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. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T về việc: Buộc ông Lâm Dũng T1 phải bàn giao ngay cho ông quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở tại số I đường Đ, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 006091/HĐ - MBN ngày 24/3/2014 và buộc ông Lâm Dũng T1 có trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, chi phí phát sinh trong quá trình tố tụng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lâm Dũng T1:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất ở tại số I đường Đ, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 006091/HĐ - MBN ngày 24/3/2014 là vô hiệu.

- Hủy phần cập nhật biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T ngày 18/11/2014 cho ông Bùi Văn T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận T số vào sổ cấp GCN: CH00401 ngày 07/11/2011.

- Căn cứ vào bản án này ông Lâm Dũng T1 được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục đối với nhà đất tại số I đường Đ, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh trở về quyền sở hữu của mình theo quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 129.500.000 (Một trăm hai mươi chín triệu năm trăm ngàn) đồng đối với yêu cầu buộc bị đơn thực hiện hợp đồng mua bán nhà không được chấp nhận và 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng đối với yêu cầu phản tố hủy phần cập nhật trên giấy chứng nhận của bị đơn được chấp nhận.

- Hoàn trả cho ông Bùi Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0011151 ngày 31/8/2016 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 64.550.000 (Sáu mươi bốn triệu năm trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0011456 ngày 18/10/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận T Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lâm Dũng T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lâm Dũng T1 số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0049770 ngày 25/9/2018 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên Tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt, niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thành Châu - Nguyễn Hồng Hà **Phạm Thị Thảo**