

**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: 16/2020/DS-PT

Ngày: 09/01/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng vay
tài sản; tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Như Hà

Các Thẩm phán:

Bà Phan Thị Hằng

Bà Trần Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Vào ngày 16 tháng 12 năm 2019, ngày 9 tháng 1 năm 2020 tại trụ sở Tòa
án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ
lý số 355/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp
đồng vay tài sản; tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 247/2019/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2019
của Tòa án nhân dân G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5432/2019/QĐ-PT ngày 5 tháng
11 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 10470/2019/QĐPT- DS ngày 26
tháng 11 năm 2019, quyết định tạm dừng phiên tòa số 16087/2019/QĐ-PT ngày
16 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim O; sinh năm 1961, trú tại: Số 23E
đường NHC, Phường 22, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú :(Có
mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn
Văn Đ - Luật sư của Công ty Luật TNHH VL, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố
Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc P; sinh năm 1964; trú tại: Số 647/18/2/16
đường Quốc lộ 13, KP3, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T

2. Bà Võ Thị Thu H
3. Bà Nguyễn Thị Thanh X
4. Ông Mai Văn Y
5. Ông Nguyễn Thanh N
6. Chị Nguyễn Hải M
7. Anh Nguyễn Hữu Hải L
8. Chị Mai Hà K
9. Anh Đặng Tiến D

10. Cháu Mai Văn Tiến Z, sinh năm 2002 (do ông Mai Văn Y và bà Nguyễn Thị Thanh X đại diện theo pháp luật)

11. Cháu Đặng Hoàng Phương U, sinh năm 2012 (do anh Đặng Tiến D và chị Mai Hà K đại diện theo pháp luật)

Cùng cư trú tại: Số 60A đường NTS, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Các đương sự cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh N đại diện (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Thanh N: Ông Huỳnh Phi L - Luật sư của Văn phòng Luật sư QL, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

12. Ngân hàng TMCP N- Nay là Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ trụ sở: Số 28C-28D đường BT, phố HB, quận HK, Thành phố N.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng I (Văn bản ủy quyền lập ngày 03/3/2017)

Địa chỉ liên lạc: Số 314 đường THĐ, phường NCT, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

13. Ông Nguyễn Ngọc R; cư trú tại: Số 700/46 đường Quốc lộ 13, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Yêu cầu giải quyết vắng mặt).

14. Phòng Công Chứng A1; địa chỉ: Số 97 đường P, phường BN, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. (Yêu cầu giải quyết vắng mặt)

15. Phòng Công Chứng A2; địa chỉ: Số 278 đường NVN, Phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim O trình bày: Năm 2007 bà O mua căn nhà số 60A (số mới 245A) NTS, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Ngọc P theo hợp đồng mua bán nhà ở số 5488/HĐMBN do Phòng Công Chứng A2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07/6/2007, với giá 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), đã thanh toán đủ tiền mua nhà, nộp thuế trước bạ và được Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1043/2007/UB-GCN ngày

10/7/2007. Tại thời điểm mua, có một số người bà con của ông P đang ở trong nhà nên bà O đồng ý cho thời hạn 2 tháng để tìm chỗ ở mới. Tuy nhiên, khi hết hạn và bà O có yêu cầu giao nhà thì những người đang sống trong nhà không đồng ý. Vì vậy, bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa bà O và ông P là hợp pháp và buộc những người đang sinh sống trong nhà phải di dời tài sản và giao trả nhà cho bà O. Ngoài ra, năm 2009 bà O có vay tiền của Ngân hàng TMCP N (nay được đổi tên là Ngân hàng TMCP Q) và đề đảm bảo cho khoản vay bà O đã thế chấp nhà, đất số 60A (số mới 245A) NTS, Phường E, Quận G cho Ngân hàng TMCP Q. Ngân hàng TMCP Q cũng đã khởi kiện bà O để thu hồi nợ.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Ngọc P trình bày: Nguồn gốc căn nhà 60A (số mới 245A) NTS, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh ông P được bà Từ Tú V (ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc R) tặng cho theo hợp đồng tặng cho nhà ở số 04621/HĐ-TCN ngày 22/6/2006 do Phòng Công Chứng A2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, trước bạ ngày 24/7/2006, đăng ký quyền sở hữu ngày 01/8/2006. Ông P xác nhận có bán căn nhà số 60A (số mới là 245A) NTS, Phường E, Quận G cho bà O như bà O đã trình bày. Sau khi nhận đủ tiền ông đã bàn giao nhà cho bà O. Tại thời điểm bán nhà, ông cũng đã thông báo cho bà O biết về tình trạng nhà vẫn còn một số người bà con của ông đang sinh sống, bà O đồng ý mua và đồng ý sẽ tự thương lượng với những người này để nhận nhà, có lập biên bản thỏa thuận cụ thể. Nay bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa ông và bà O là hợp pháp thì ông đồng ý. Về phần trách nhiệm bàn giao nhà của ông với bà O đã thực hiện xong. Việc mua bán giữa ông và bà O đã hoàn tất, không còn tranh chấp gì nữa. Nếu có phát sinh tranh chấp với những người đang ở trong nhà thì bà O tự giải quyết với họ, không liên quan gì đến ông.

Tại bản tường trình và đơn xin vắng mặt ngày 24/4/2017, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Ngọc R trình bày: Nhà đất tại số 60A (số mới 245A) NTS), Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc thuộc sở hữu của bà Từ Tú V. Ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị T, ông Mai Văn Y, bà Nguyễn Thị Thanh X, bà Võ Thị Thu H đều là họ hàng của bà V và được bà V cho ở cùng tại căn nhà trên. Trong quá trình chung sống, do bà V bị đối xử không tốt nên đã chuyển đến ở cùng gia đình ông và được con trai ông là Nguyễn Ngọc P chăm sóc nên bà V đã ủy quyền cho ông để làm thủ tục tặng cho căn nhà trên cho ông P. Tại thời điểm ủy quyền căn nhà trên thuộc sở hữu hợp pháp của bà V; thủ tục ủy quyền cũng như tặng cho được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về việc tranh chấp giữa bà O với ông P và những người liên quan khác ông không có ý kiến. Ông cũng không có yêu cầu gì trong vụ kiện này. Vì lý do sức khỏe, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Q (do ông Nguyễn Trọng I đại diện) trình bày: Năm 2007 và năm 2010 bà Nguyễn Thị Kim O có ký với Ngân hàng TMCP N (nay là Ngân hàng TMCP Q) (sau đây viết tắt là Ngân hàng) 2 hợp đồng tín dụng. Cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 02-10/07/HĐTD-

PGD13 ngày 10/10/2007 với số tiền vay là 7.800.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng tính từ ngày giải ngân 11/10/2007, lãi suất trong hạn 12,96%/năm; sau mỗi 6 tháng lãi suất điều chỉnh +3,2%/năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn; lãi phạt chậm trả 0,1%/ngày. Hợp đồng tín dụng số 01-03/2009/HĐTD-PGD13 ngày 31/3/2009 với số tiền vay 850.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, tính từ ngày giải ngân 31/3/2009, lãi suất vay trong hạn 13,72%/năm; sau mỗi 6 tháng lãi suất điều chỉnh +5,52%/năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn; lãi phạt chậm trả 0,1%/ ngày. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 17 đường BC, Phường M, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh và tại địa 245A NTS, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Do bà O vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã thực hiện việc khởi kiện để thu hồi nợ. Quá trình xử lý thu hồi nợ, bà O đã chuyển nhượng tài sản bảo đảm là nhà, đất tại địa chỉ số 17 đường BC, Phường M, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh để thanh toán một phần nợ vay của ngân hàng vào ngày 31/5/2011. Cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 02-10/07/HĐTD-PGD13 ngày 10/10/2007 thu vốn gốc 4.748.557.992 đồng, còn nợ lại vốn gốc 3.051.442.008 đồng và nợ lãi. Hợp đồng tín dụng số 01-03/2009/HĐTD-PGD13 ngày 31/3/2009 thu toàn bộ vốn gốc 850.000.000 đồng, còn nợ lại toàn bộ lãi. Tính đến ngày 18/4/2019, bà O còn nợ Hợp đồng tín dụng số 02-10/07/HĐTD-PGD13 ngày 10/10/2007 số tiền nợ gốc: 3.051.442.009 đồng; lãi trong hạn: 1.663.935.947 đồng; lãi trên nợ gốc quá hạn: 6.706.112.485 đồng; lãi chậm trả lãi: 53.069.567 đồng; tổng cộng nợ gốc và lãi của hợp đồng này là 11.474.560.007 đồng. Nợ tiền lãi hợp đồng tín dụng số 01-03/2009/HĐTD-PGD13 ngày 31/3/2009 bao gồm: nợ lãi 230.026.491 đồng; lãi chậm trả lãi 11.488.215 đồng; lãi trên nợ gốc quá hạn 93.700.569 đồng; tổng cộng nợ lãi của hợp đồng này là 335.215.203 đồng. Tổng cộng số tiền Ngân hàng yêu cầu bà O trả theo hai hợp đồng tín dụng nêu trên là: 11.809.775.210 đồng (Tiền lãi tạm tính đến ngày 18/4/2019) và yêu cầu bà O tiếp tục trả lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ. Nếu bà O không trả được nợ thì ngân hàng yêu cầu được quyền phát mãi tài sản bà O đã thế chấp là nhà, đất tại địa chỉ số 60A (số mới 245A) NTS, Phường E, Quận G, TP.HCM để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị T, ông Mai Văn Y, bà Nguyễn Thị Thanh X, bà Võ Thị Thu H (do ông N đại diện) trình bày: Nhà đất số 60A (số mới 245A) NTS, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Từ Tú V nhưng có công sức đóng góp của ông Nguyễn Hữu T là cha của ông N trong việc xây dựng nhà. Năm 1991, sau khi ông Thành đột ngột qua đời trong gia đình đã hợp lại và bà V đã thống nhất chỉ sử dụng căn nhà 60A NTS, Phường E, Quận G để bà V ở cùng gia đình ông N, không được mua bán. Việc bà V sau đó ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc R tặng cho căn nhà trên cho ông P là không hợp pháp vì căn nhà trên có công sức đóng góp của cha ông N, chưa được giải quyết nên bà V không có quyền tự mình định đoạt. Mặt khác, tại thời điểm bà V ủy quyền cho ông Đ, bà V đã rất yếu nên không còn đủ minh mẫn để nhận thức việc làm của mình. Sau khi bà V qua đời, ông P mới hoàn tất các thủ tục đăng bộ, sang tên chủ sở hữu là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, các ông bà có yêu cầu độc lập

đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng tặng cho nhà giữa bà V (do ông R đại diện) với ông P và tuyên hủy các hợp đồng mua bán nhà giữa ông P với bà O, hợp đồng thế chấp nhà giữa bà O với ngân hàng TMCP Q; yêu cầu được tiếp tục ở, sử dụng ổn định căn nhà trên theo đúng ý chí của bà Từ Tú V lúc sinh thời. Trường hợp bà Từ Tú V không có người thừa kế theo quy định của pháp luật thì đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ cho cơ quan chức năng có thẩm quyền để xác lập quyền sở hữu căn nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh chị Nguyễn Hải M, Nguyễn Hữu Hải L, Mai Hà K, Mai Phương T, Đặng Tiến D (do ông Nguyễn Thanh N đại diện) trình bày: Các anh chị là con, cháu của các ông bà Nguyễn Thanh N, Nguyễn Thị T, Mai Văn Y, Nguyễn Thị Thanh X, Võ Thị Thu H và cùng sinh sống tại nhà số 60A NTS, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc tranh chấp liên quan đến căn nhà do bà, các bác và cha mẹ quyết định, các anh chị không có ý kiến, yêu cầu gì.

Tại văn bản số 145/CV-CC5 ngày 20/3/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công Chứng A2, Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến đối với việc chứng nhận hợp đồng tặng cho nhà ở số 04621/HĐ-TCN ngày 22/6/2006 và Hợp đồng mua bán nhà ở số 5488/HĐMBN ngày 07/6/2007: Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, đã kiểm tra năng lực hành vi, ý chí tự nguyện của các bên tham gia giao dịch; tại thời điểm công chứng, không có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản bị tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng hay bị ngăn chặn. Do vậy, việc công chứng các hợp đồng trên là phù hợp với pháp luật công chứng về trình tự thủ tục và phù hợp với sự thể hiện ý chí của các bên tại thời điểm giao dịch; đáp ứng yêu cầu về giao dịch dân sự được pháp luật dân sự quy định. Như vậy, đối với yêu cầu của ông Nguyễn Thanh N về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy các hợp đồng do Phòng Công Chứng A2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là không có căn cứ pháp lý. Đồng thời, Phòng Công Chứng A2 có yêu cầu được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

Tại văn bản số 363/CC1 ngày 30/11/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công Chứng A1, Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến đối với việc chứng nhận hợp đồng thế chấp số công chứng 011035 ngày 31/3/2009 là đúng trình tự, thủ tục, quy định của pháp luật và yêu cầu được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

Bản án sơ thẩm số 247/2019/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận G đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim O

Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở số 5488/HĐMBN ký ngày 06/7/2007 giữa bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn Ngọc P do Phòng Công Chứng A2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là hợp pháp. Bà Nguyễn Thị Kim O là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà, đất số 60A (số mới 245A) NTS, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1043/2007/UB-GCN do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/7/2007.

Buộc các ông bà Nguyễn Ngọc P, Nguyễn Thị T , Nguyễn Thanh N, Mai Văn Y, Nguyễn Thị Thanh X, Võ Thị Thu H; Chị Nguyễn Hải M, anh Nguyễn Hữu Hải L, chị Mai Hà K, anh Đặng Tiến D, cháu Mai Văn Tiến Z (do ông Mai Văn Y và bà Nguyễn Thị Thanh X đại diện theo pháp luật), cháu Đặng Hoàng Phương U (do anh Đặng Tiến D và chị Mai Hà K đại diện theo pháp luật) và những người đang ở tại nhà số 60A (số mới 245A) NTS, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh phải di dời tài sản và giao trả nhà cho bà Nguyễn Thị Kim O ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim O phải thanh toán cho các đồng thừa kế của ông Nguyễn Hữu T là bà Nguyễn Thị T , ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị Thanh X $\frac{1}{2}$ giá trị xây dựng nhà là 387.020.819đ (Ba trăm tám mươi bảy triệu, không trăm hai mươi nghìn, tám trăm mười chín đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày các ông bà Nguyễn Thị T , Nguyễn Thanh N, Nguyễn Thị Thanh X có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Thị Kim O còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập về việc tuyên hủy các hợp đồng tặng cho nhà giữa bà Từ Tú V (do ông Nguyễn Ngọc R đại diện) với ông Nguyễn Ngọc P; hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Ngọc P với bà Nguyễn Thị Kim O, hợp đồng thế chấp nhà giữa bà Nguyễn Thị Kim O với ngân hàng TMCP Q đối với căn nhà số 60A (số mới 245A) NTS, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Thị T , Nguyễn Thanh N, Mai Văn Y, Nguyễn Thị Thanh X, Võ Thị Thu H.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp về hợp đồng vay tài sản của Ngân hàng TMCP Q.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim O thanh toán cho ngân hàng TMCP Q số tiền 11.809.775.210đ (Mười một tỷ, tám trăm lẻ chín triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn, hai trăm mười đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 19/4/2019 cho đến khi thi hành án xong, bà O còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết với ngân hàng TMCP Q.

Sau khi bà Nguyễn Thị Kim O thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim O bản chính các giấy tờ nhà 60A (Số mới 245A) NTS, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm:

- Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 1043/2007/UB-GCN do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 10/7/2007;
- Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 6723 ngày 12/07/2007.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Kim O không thanh toán được số tiền trên thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là nhà 60A (Số

mới 245A) NTS, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 7 Điều 351 của Bộ luật dân sự năm 2005 để thu hồi nợ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự

Ngày 25/6/2019 nguyên đơn, có đơn kháng cáo không đồng ý thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị xây dựng nhà cho các đồng thừa kế;

Ngày 24/6/2019 những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T, bà H, ông Y, bà X, ông N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị xây dựng nhà cho các đồng thừa kế.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Trọng I Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Q trình bày: vẫn giữ yêu cầu buộc bà O trả nợ theo yêu cầu tại cấp sơ thẩm, không có ý kiến gì khác. Đối với khoản tiền tạm ứng án phí thì phía ngân hàng đã nộp 2 lần, một lần ở Tòa án BT theo biên lai thu số 002129 ngày 26/01/2010 số tiền 58.744.000đ tại Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, sau đó vụ án được chuyển quan Tòa án nhân dân Quận K và có quyết định hòa giải thành số 68/2010/HGT-DS-ST ngày 13/8/2010, ngân hàng đã thi hành quyết định này về việc nộp số tiền tạm ứng án phí mà ngân hàng tự nguyện nộp theo quyết định, cụ thể đã nộp số tiền 29.569.500đ và đã hoàn lại 29.174.500đ theo biên lai số 002129 ngày 26/01/2010 và quyết định đã bị hủy theo trình tự giám đốc thẩm, một biên lai nộp tạm ứng án phí ở Tòa án G số tiền 58.013.000đ theo biên lai số AA/2016/0016677 ngày 12/8/2016 của Chi cục thi hành án G, và khoản tiền này thì ngân hàng chưa nhận lại số tiền tạm ứng án phí.

Ông N trình bày: vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà giữa bà V (do ông R đại diện) với ông P và tuyên hủy các hợp đồng mua bán nhà giữa ông P với bà O, hợp đồng thế chấp nhà giữa bà O với ngân hàng TMCP Q; yêu cầu được tiếp tục ở, sử dụng ổn định căn nhà trên theo đúng ý chí của bà Từ Tú V lúc sinh thời; đối với yêu cầu về số tiền mà bố ông là ông Thành đã bỏ vào xây dựng căn nhà thì ông không có yêu cầu tòa án giải quyết.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: gia đình ông N đã sử dụng căn nhà trên rất lâu, và mở bán cà phê để có lợi nhuận; không chịu giao nhà lại cho bà O; Nay đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vì trách nhiệm thanh toán tiền cho gia đình ông N không phải nghĩa vụ của bà O sửa một phần bản án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu của ông N và những người trong gia đình ông N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người có quyền và lợi nghĩa vụ liên quan là bà T, bà H, ông Y, bà X, ông N: theo biên bản họp gia đình năm 1991, ông N và gia đình vào ở trong căn nhà 60A NTS, Phường E, quận G cùng bà V; việc xác lập quyền sở hữu tài sản thì bà O chưa đủ điều kiện ; hợp đồng thế chấp không khách quan. Đối với kháng cáo của nguyên đơn là không

có cơ sở vì cấp sơ thẩm dựa vào biên bản họp gia đình năm 1991 để làm căn cứ bồi thường. Hiện tại ông N và gia đình đang ở căn nhà 60A NTS, không kinh doanh hay cho ai thuê. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của gia đình ông N hủy hợp đồng tặng cho nhà, hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông P với bà O, hợp đồng thế chấp nhà giữa bà O với ngân hàng TMCP Q; yêu cầu được tiếp tục ở, sử dụng ổn định căn nhà trên.

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

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định

Về nội dung kháng cáo: nguyên đơn, có đơn kháng cáo không đồng ý thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị xây dựng nhà cho các đồng thừa kế;

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T, bà H, ông Y, bà X, ông N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Xét trình tự thủ tục mua bán nhà giữa bà O, ông P là đúng quy định; việc thế chấp nhà là hợp pháp nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

Cấp sơ thẩm buộc bà O phải bồi thường công sức đóng góp cho những người thừa kế của ông Thành dựa vào biên bản thỏa thuận khi mua bán nhà giữa ông P, bà O là không có cơ sở; đồng thời tại đơn yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà T, bà H, ông Y, bà X, ông N không yêu cầu giải quyết việc bồi thường nên cấp sơ thẩm đã xét vượt phạm vi xét xử, vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự nên cần hủy yêu cầu này.

Về phần án phí đối với khoản tiền ngân hàng TMCP Q đã thi hành theo quyết định hòa giải thành số 68/2010/HGT-DS-ST ngày 13/8/2010, số tiền 29.569.500đ cần hoàn lại.

Đề nghị sửa một phần án sơ thẩm: chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, bà H, ông Y, bà X, ông N; Hủy một phần bản án sơ thẩm về nội dung tuyên buộc bà O bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị xây dựng nhà cho các đồng thừa kế; sửa một phần nội dung về án phí; các nội dung khác cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, không có kháng cáo nên giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và đã tạm nộp tạm ứng án phí nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Xét đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn

Căn cứ hợp đồng mua bán nhà giữa bà O và ông P thì căn nhà 60A (số mới 245A) NTS, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây thuộc quyền sở hữu của bà Từ Tú V. Ngày 15/10/2013 bà V đã có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc R được quyền định đoạt đối với căn nhà trên, thời hạn ủy quyền 5 năm kể từ ngày ký ủy quyền. Sau đó ông R đã ký hợp đồng tặng cho ông P căn nhà trên ngày 22/6/2006 và ông P đã khai và nộp lệ phí trước bạ ngày 24/7/2006; như vậy đã xác lập quyền sở hữu hợp pháp căn nhà trên cho ông P trước thời điểm bà Từ Tú V mất (ngày 27/7/2006). Ngày 7/6/2007 ông P ký hợp đồng mua bán nhà với bà O; xét thấy trình tự thủ tục của các giao dịch trên là đảm bảo theo đúng quy định pháp luật. Việc mua bán giữa ông P và bà O là hợp pháp nên bà O thế chấp căn nhà trên cho khoản vay tại ngân hàng là có cơ sở. Cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ tính hợp pháp của các giao dịch trên. Do đó yêu cầu của nguyên đơn công nhận tính hợp pháp của việc giao dịch mua bán nhà là có cơ sở.

Đối với việc bồi thường tiền $\frac{1}{2}$ giá trị xây dựng; xét cấp sơ thẩm dựa trên biên bản thỏa thuận ngày 7/6/2007 giữa bà O ông P để xác định trách nhiệm bồi thường thuộc về bà O là không có cơ sở bởi lẽ ông P cam kết những người ở trong nhà không có tranh chấp gì căn nhà trên và bà O tự di dời người trong nhà. Đồng thời tại văn bản ủy quyền của bà V và hợp đồng tặng cho thì ông P là người thụ hưởng tài sản có điều kiện nên trách nhiệm liên quan đến việc thanh toán lại tiền đối với công sức đóng góp của ông Thành thuộc về ông P. Xét do các đồng thừa kế của ông Thành tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm đều xác định không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không thể xem xét, giải quyết. Trường hợp sau này các đương sự có yêu cầu sẽ khởi kiện ông P bằng một vụ án khác.

Xét yêu cầu kháng cáo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: là ông N, ông Y, bà T, bà H, bà X.

Như nhận định trên thì các hợp đồng tặng cho, mua bán cũng như thế chấp là hợp lệ nên yêu cầu kháng cáo của những người này là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng phía bà O về các khoản nợ, phía ngân hàng và bà O không có kháng cáo, cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, nên giữ nguyên nội dung.

Đối với số tiền tạm ứng án phí do ngân hàng Ngân hàng TMCP N (nay là Ngân hàng TMCP Q) đã nộp, do phía ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí tại tòa BT và Tòa G đối với yêu cầu khởi kiện bà O, căn cứ công văn số 502/TB-CCTHA ngày 29/11/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT thể hiện ngân hàng đã thi hành theo quyết định hòa giải thành số 68/2010/HGT-DS-ST ngày 13/8/2010 của Tòa án nhân Quận K0, đã nộp số tiền 29.569.500đ và đã hoàn lại 29.174.500đ theo biên lai số 002129 ngày 26/01/2010 và quyết định đã bị hủy theo trình tự giám đốc thẩm, xét cấp sơ thẩm không tuyên xử hoàn trả lại số tiền này là có thiếu sót nên cần phải sửa lại phần án phí.

Xét các đương sự không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ khác; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; xét Tòa án cấp sơ thẩm đã điều tra xác minh đầy đủ, căn cứ các quy định pháp luật đã viện dẫn, xác định yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà T, bà H, ông Y, bà X, ông N không có cơ sở nên không được chấp nhận .

Về án phí :

Án phí dân sự sơ thẩm: bà O phải nộp án phí trên nghĩa vụ thực hiện đối với ngân hàng là 119.810.000đ (Một trăm mười chín triệu tám trăm mười nghìn đồng);

Ông Nguyễn Ngọc P phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng);

Các ông bà Nguyễn Thị T , Nguyễn Thị Thanh X, Mai Văn Y, Võ Thị Thu H, Nguyễn Thanh N mỗi người phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) .

Ngân hàng TMCP Q không phải nộp án phí, hoàn trả lại cho Ngân hàng 58.013.000đ (Năm mươi tám triệu, không trăm mười ba nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2016/0016677 ngày 12/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và hoàn lại số tiền 29.569.500đ đã thi hành theo quyết định 68/2010/HGT-DS-ST ngày 13/8/2010 của Tòa án nhân Quận K0.

Án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm; do yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà X, ông Y, bà H, ông N, bà T không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 296 và Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 351, Điều 450, Điều 451, Điều 452, Điều 453, Điều 454, Điều 471, Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 91 Luật tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ; khoản 1 mục 1 Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án Ban hành kèm theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Điều 24, Điều 26, Điều 29, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị T , ông Mai Văn Y, bà Nguyễn Thị Thanh X, bà Võ Thị Thu H.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 247/2019/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận G.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim O:

Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở số 5488/HĐMBN ký ngày 06/7/2007 giữa bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn Ngọc P do Phòng Công Chứng A2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là hợp pháp. Bà Nguyễn Thị Kim O là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà, đất số 60A (số mới 245A) NTS, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1043/2007/UB-GCN do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/7/2007.

Buộc các ông bà Nguyễn Ngọc P, Nguyễn Thị T , Nguyễn Thanh N, Mai Văn Y, Nguyễn Thị Thanh X, Võ Thị Thu H; Chị Nguyễn Hải M, anh Nguyễn Hữu Hải L, chị Mai Hà K, anh Đặng Tiến D, cháu Mai Văn Tiến Z (do ông Mai Văn Y và bà Nguyễn Thị Thanh X đại diện theo pháp luật), cháu Đặng Hoàng Phương U (do anh Đặng Tiến D và chị Mai Hà K đại diện theo pháp luật) và những người đang ở tại nhà số 60A (số mới 245A) NTS, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh phải di dời tài sản và giao trả nhà cho bà Nguyễn Thị Kim O.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập về việc tuyên hủy các hợp đồng tặng cho nhà giữa bà Từ Tú V (do ông Nguyễn Ngọc R đại diện) với ông Nguyễn Ngọc P; hợp đồng mua bán nhà giữa ông Nguyễn Ngọc P với bà Nguyễn Thị Kim O, hợp đồng thế chấp nhà giữa bà Nguyễn Thị Kim O với ngân hàng TMCP Q đối với căn nhà số 60A (số mới 245A) NTS, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Thị T , Nguyễn Thanh N, Mai Văn Y, Nguyễn Thị Thanh X, Võ Thị Thu H.

Các đồng thừa kế của ông Nguyễn Hữu T là bà Nguyễn Thị T , ông Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị Thanh X được quyền khởi kiện phần công sức đóng góp của ông Nguyễn Hữu Thành đối với ông Nguyễn Ngọc P bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp về hợp đồng vay tài sản của Ngân hàng TMCP Q.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim O thanh toán cho ngân hàng TMCP Q số tiền 11.809.775.210đ (Mười một tỷ, tám trăm lẻ chín triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn, hai trăm mười đồng).

Kể từ ngày 19/4/2019 cho đến khi thi hành án xong, bà O còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết với ngân hàng TMCP Q.

Sau khi bà Nguyễn Thị Kim O thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim O bản chính các giấy tờ nhà 60A (Số mới 245A) NTS, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm:

- Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 1043/2007/UB-GCN do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 10/7/2007;
- Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 6723 ngày 12/07/2007.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Kim O không thanh toán được số tiền trên thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là nhà 60A (Số mới 245A) NTS, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 7 Điều 351 của Bộ luật dân sự năm 2005 để thu hồi nợ.

2. Về án phí :

Án phí dân sự sơ thẩm :

Ông Nguyễn Ngọc P phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng);

Các ông bà Nguyễn Thị T , Nguyễn Thị Thanh X, Mai Văn Y, Võ Thị Thu H, Nguyễn Thanh N mỗi người phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số AA/2016/0018314 của bà T; AA/2016/0018315 của bà X; AA/2016/0018316 của ông Y; AA/2016/0018317 của bà H; AA/2016/0018318 của ông N ngày 24/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà O phải nộp án phí trên nghĩa vụ thực hiện đối với ngân hàng TMCP Q là 119.810.000đ(Một trăm mười chín triệu tám trăm mười nghìn đồng) nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà O đã nộp 200.000đ(Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2014/0006591 ngày 29/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, bà O phải nộp thêm 119.610.000đ(Một trăm mười chín triệu sáu trăm mười nghìn đồng);

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP N (nay là Ngân hàng TMCP Q) số tiền 58.013.000đ (Năm mươi tám triệu, không trăm mười ba nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2016/0016677 ngày 12/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và hoàn lại số tiền 29.569.500đ(Hai mươi chín triệu năm trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm đồng) đã thi hành theo quyết định 68/2010/HGT-DS-ST ngày 13/8/2010 của Tòa án nhân Quận K0(theo biên lai số 002129 ngày 26/01/2010 của Chi cục Thi hành án quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh).

Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền 300.000đ(ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2018/0000981 ngày 25/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G.

Các ông bà Nguyễn Thị T , Nguyễn Thị Thanh X, Mai Văn Y, Võ Thị Thu H, Nguyễn Thanh N mỗi người phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ(ba trăm nghìn đồng) được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí do các ông bà đã nộp là 300.000đ(ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0001012 ngày

28/6/2019 của bà T, biên lai thu số AA/2019/0001016 ngày 28/6/2019 của bà H , biên lai thu số AA/2019/0001015 ngày 28/6/2019 của ông Y, biên lai thu số AA/2019/0001014 ngày 28/6/2019 của bà X, biên lai thu số AA/2019/0001013 ngày 28/6/2019 của ông N.

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

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận G ;
- Chi cục THADS Quận BT ;
- Tòa án nhân dân Quận G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà