

**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: 725/2025/DS-PT
Ngày: 30/6/2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng mua
bán nhà, hợp đồng thế chấp nhà ở
và quyền sử dụng đất”

**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 Nguyễn Thị Thoa

Các Thẩm phán:

Bà Châu Kim Anh

Bà Phạm Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Hồng Thanh- Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông
Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 24 và ngày 30 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai Vụ án thụ lý số
429/2025/TLPT-DS, ngày 16 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà, hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2025
của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2310/2025/QĐPT-DS
ngày 29 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 7462/2025/QĐPT-DS
ngày 29 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ngân hàng N2 (A1).

Trụ sở: 02 L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Văn T (Quyết
định về việc ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án số
812/QĐ-NHNo.5-TH ngày 13/5/2025); địa chỉ: B đường H, Phường A, Quận E,
Thành phố Hồ Chí Minh); Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đức V
– Luật sư của Công ty L và T1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

2. Bị đơn:

Ông Nguyễn Đăng C, sinh năm: 1982;

Địa chỉ: số A đường T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;
Có đơn xin xét xử vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đặng Ngọc Duy A; sinh năm: 1988; địa chỉ: A Đường số A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 01/4/2025 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh); Có mặt.

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

3.1. Ông Hứa Ngọc T2, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Số B đường L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Ông Nguyễn Hữu P; sinh năm: 1968; địa chỉ: A Đường số A, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 05/01/2023 tại Văn phòng C3); Có mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1959;

Địa chỉ: C đường N, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; Có đơn xin vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Ông Đặng Ngọc Duy A; sinh năm: 1988; địa chỉ: A Đường số A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 01/4/2025 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh); Có mặt.

3.3. Bà Đặng Thị H (đã chết).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H:

3.3.1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1959;

Địa chỉ: C đường N, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, Có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Ông Đặng Ngọc Duy A; sinh năm: 1988; địa chỉ: A Đường số A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 01/4/2025 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh); Có mặt.

3.3.2. Ông Nguyễn Hiền C1, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: C đường N, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; Có đơn xin vắng mặt.

3.3.3. Ông Nguyễn Đăng C, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Số A, đường T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh,

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Đặng Ngọc Duy A; sinh năm: 1988; địa chỉ: A Đường số A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 01/4/2025 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh); Có mặt.

3.4. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số B đường L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Có đơn xin vắng mặt

3.5. Ông Lê Ngọc T3, sinh năm: 1968; Có đơn xin vắng mặt

3.6. Bà Lê Thị Hồng H1, sinh năm: 1978; Có đơn xin vắng mặt

3.7. Em Lê Hồng T4, sinh năm: 2009; Có đơn xin vắng mặt

Cùng địa chỉ: D đường N, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn-Ngân hàng N2, bị đơn - ông Nguyễn Đăng C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hiền C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn Ngân hàng N2 (A1) có ông Đặng Văn T là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 18/01/2012, Ngân hàng A1 có cho ông Nguyễn Đăng C vay số tiền là 2.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201200049 ngày 14/01/2012 để bổ sung vốn hoàn công đưa công trình xây dựng tại 6 N, Khu phố B, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh vào sử dụng. Kỳ hạn trả nợ lãi: 01 tháng/lần vào ngày 28, kỳ hạn trả gốc định kỳ một năm một lần, hạn trả gốc cuối cùng vào ngày 14/01/2013. Ngày 18/01/2012, ông Nguyễn Đăng C đã nhận nợ vay tại A1 Chi nhánh 5, chi tiết như sau: Nhận nợ vay số tiền là: 2.500.000.000 đồng; thời hạn cho vay: 12 tháng; trả nợ gốc: Trả 01 lần vào cuối kỳ, ngày đến hạn cuối cùng ngày 14/01/2013; trả lãi vay: Định kỳ 01 tháng 01 lần, vào ngày 28 hàng tháng; lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 20.0%/năm; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% so với lãi suất vay trong hạn.

Biện pháp bảo đảm: Khoản vay của ông Nguyễn Đăng C được bảo đảm bởi tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bên thứ ba của ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị H (đã chết), cụ thể là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại địa chỉ số: 425 Nguyễn Thị Đ (số cũ: 38 ấp C), Khu phố A, phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 14790/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 08/12/1999, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 1901-LCP-201100017 ngày 20/01/2011 do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, số công chứng: 003020, quyền số: 01 ngày 20/01/2011, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất - Phòng T10, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/01/2011. Tài sản trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật hiện hành. Tài sản này được ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị H tự nguyện thế chấp cho A1 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Đăng C cho A1 tại Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201200049 đã được ký kết ngày 14/01/2012 bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có), trong đó số tiền nợ gốc được bảo đảm là 2.500.000.000 đồng.

Theo kỳ hạn trả nợ của hợp đồng tín dụng thì ông Nguyễn Đăng C phải trả nợ lãi cho Ngân hàng định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 28, kỳ lãi tháng tiếp theo sẽ trả vào ngày 30/02/2012 và hạn trả gốc cuối cùng vào ngày 14/01/2013, tuy nhiên đến nay ông Nguyễn Đăng C vẫn không trả nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng ông C cũng không trả nợ cho Ngân hàng, vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của A1 gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của A1. Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ 2.500.000.000 đồng sang tính lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay kể từ ngày 15/01/2013.

Tính đến hết ngày 01/11/2023, tổng số tiền nợ gốc và lãi của ông Nguyễn Đăng C tại A1 Chi nhánh 5 là: 7.341.121.528 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.500.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 3.373.236.111 đồng (Tạm tính từ 01/02/2012 đến 01/11/2023); nợ lãi quá hạn: 1.467.885.417 đồng (Tạm tính từ 15/01/2013 đến 01/11/2023).

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu cá nhân ông Nguyễn Đăng C phải trả toàn bộ gốc, lãi, lãi quá hạn trên và tiền lãi phát sinh đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông Nguyễn Đăng C không trả được nợ, đề nghị Tòa án tuyên cho A1 Chi nhánh 5 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại địa chỉ số D N (số cũ: 38 ấp C), Khu phố A, phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 14790/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 08/12/1999) thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị H (đã chết) để thu nợ cho Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì A1 Chi nhánh 5 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Đăng C để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Theo Quyết định Giám đốc thẩm số 271/2022/DS-GĐT ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đối với khoản vay của ông Nguyễn Đăng C vẫn phải thực hiện trả nợ cho Ngân hàng theo Bản án số: 120/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý. Về việc xử lý tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay, A1 - Chi nhánh 5 cung cấp một số thông tin với nội dung như sau: Để đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Đăng C nêu trên ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị H (là cha, mẹ của ông C) đã chấp thuận tiếp tục dùng tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại địa chỉ số D N (số cũ: 38 ấp C), Khu phố A, phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông bà đứng tên chủ sở hữu đề thế chấp cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp tài sản số 1901-LCP-201100017 ngày 20/01/2011 do Phòng C4, Thành phố

Hồ Chí Minh chứng nhận, số công chứng 003020, quyền số 01 ngày 20/01/2011 và đã được Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Quận B xác nhận đăng ký thế chấp ngày 21/01/2011.

Căn cứ Công văn số 1998/CN2 ngày 01/10/2020 của Văn phòng Đ3 (nay là thành phố T) phúc đáp cho Công văn số 723/CQCSĐT-ĐTTH ngày 09/6/2020 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Q (nay là thành phố T) đã xác định tính hợp pháp, không có khiếu nại, tố cáo liên quan tới tài sản trên, đồng thời cũng liệt kê rõ quá trình cập nhật liên quan đến giao dịch đảm bảo, trong đó có xác nhận: Ngày 21/01/2011, Chi nhánh Văn phòng Đ3 chứng nhận nhà, đất thế chấp cho ông Nguyễn Đặng C tại Chi nhánh Ngân hàng N2 - Chi nhánh B đến nay. Việc cập nhật biến động thế chấp trên giấy tờ nhà đất tại thời điểm trên thuộc nghiệp vụ của Chi nhánh Văn phòng Đ3.

Việc thẩm định tài sản tại thời điểm cho vay theo cán bộ tín dụng Bùi Thị T5, hiện đang là giao dịch viên của A1 - Chi nhánh 5 - PGD Trang Tử xác nhận là có đến nơi thẩm định và có bà H dẫn đi, do thời gian khá lâu không nhớ rõ có gặp ai trong nhà hay không. Hơn nữa, việc cho những người đang cư ngụ (nếu có) tại căn nhà thế chấp ký vào biên bản thẩm định không nằm trong quy định bắt buộc của ngành tại thời điểm cho vay, đồng thời tại thời điểm thế chấp, bên thế chấp có cam kết tài sản không tranh chấp tại Điều 6 và các thỏa thuận khác của hợp đồng thế chấp. Đồng thời, ông M thế chấp tài sản từ năm 2006 đến nay và đã có nhiều Ngân hàng khác nhau cho vay chứ không phải một Ngân hàng nên việc các Ngân hàng đều không đến nơi thẩm định tài sản là không thể xảy ra. Dựa vào các điều kiện đối với tài sản đảm bảo được nhận làm bảo đảm tiền vay theo quy định như: Tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bên bảo đảm và được thế chấp theo quy định của pháp luật về đất đai, tài sản được phép giao dịch; thời điểm thế chấp tài sản không có tranh chấp (không có đơn thư khiếu nại. Do đó, việc thẩm định tài sản, nhận thế chấp và đăng ký thế chấp tài sản phía Ngân hàng đã thực hiện đúng quy định pháp luật và của Ngân hàng N3.

Phía Ngân hàng cũng có một số ý kiến về việc ông Hứa Ngọc T2 yêu cầu độc lập bổ sung, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 1901-LCP-201100017 ngày 20/01/2011 đối với nhà và đất số 425 Nguyễn Thị Đ (số cũ: 38 ấp C) giữa ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị H (đã chết) và A1: Phía A1 đã yêu cầu các bên cung cấp hợp đồng mua bán hợp pháp đối với tài sản nêu trên nhưng đến nay các bên liên quan vẫn không thực hiện được và cũng xác nhận không có một hợp đồng mua bán hay giấy tờ giao dịch hợp pháp nào. Đồng thời, việc mua bán nhà đất (nếu có) giữa ông T2 và ông M1 có sự tham gia và đồng ý hay không của bà H (vợ ông M- đồng sở hữu tài sản). Việc ông M thế chấp tài sản qua nhiều Ngân hàng khác nhau từ năm 2006 đến nay ông T2 có biết hay không.

Ngân hàng A1 - Chi nhánh 5 đồng thời khẳng định về tính hợp pháp, đúng quy định của khoản vay và nhận thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay. Vì vậy, A1 - Chi nhánh 5 đề nghị Tòa án tuyên cho A1 - Chi nhánh 5 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi

tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại địa chỉ số: 425 Nguyễn Thị Đ (số cũ: 38 ấp C), Khu phố A, phường C, thành phố T (Quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 14790/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 08/12/1999) thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị H (đã chết) để thu nợ cho Ngân hàng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hứa Ngọc T2 có ông Nguyễn Hữu P là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 2002, ông Hứa Ngọc T2 có mua Căn nhà, đất tại số D đường N (số C ấp C), phường C, thành phố T (Quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng ở, hồ sơ số 14790/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 08/12/1999) của vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị H với số tiền là 350.000.000 đồng, tiền mua nhà ông T2 đã thanh toán xong cho ông M, bà H thành 02 đợt có giấy ký nhận tiền và xác nhận của ông M. Ông M, bà H cũng đã bàn giao nhà, đất và bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông T2 quản lý và sử dụng ổn định ngay thời điểm thanh toán xong tiền mua nhà cho đến nay.

Sau khi mua bán hai bên có tiến hành làm thủ tục công chứng việc mua bán, sang tên tại Ủy ban nhân dân phường C, nhưng tại thời điểm đó do Ủy ban nhân dân Thành phố H đang có Quyết định xem xét phúc tra lại Quyết định giải quyết khiếu nại số 4483/QĐ-UB ngày 24/7/2001 trước đây của Ủy ban nhân dân Thành phố H theo kiến nghị của Ủy ban nhân dân Quận B1 liên quan đến việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn G về việc xin lại phần đất trống thuộc khuôn viên Căn nhà số D N, phường C, Quận B cũ nên việc công chứng mua bán và sang tên buộc phải tạm thời dừng lại. Trong quá trình quản lý, sử dụng căn nhà trên cho đến nay, ông T2 đã nhiều lần sửa chữa lại căn nhà này, do nhà cũ, hư hỏng nhiều. Đồng thời, căn nhà trên đã được ông T2 cho một số người quen mượn ở và cho thuê để buôn bán liên tục, không có phát sinh tranh chấp, khiếu nại gì từ năm 2002 đến năm 2019 (Thời điểm C tiến hành phát mãi).

Khoảng cuối năm 2006, ông T2 được biết việc khiếu nại của ông G đã được Ủy ban nhân dân thành phố ký Quyết định giải quyết khiếu nại cuối cùng số 3324/QĐ-UBND ngày 19/7/2006 và Thanh tra Chính phủ có Công văn số 1854/TTCP-V5 ký ngày 05/9/2007 về trả lời báo cáo khiếu nại của ông Nguyễn Văn G. Thì ông M có đến yêu cầu ông T2 cho mượn lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của căn nhà nêu trên để ông M liên hệ Ủy ban nhân dân Quận B1 điều chỉnh lại diện tích nhà, đất theo nội dung Quyết định số 3324/QĐ-UBND ngày 19/7/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố H (diện tích thực tế được Ủy ban nhân dân Thành phố H công nhận điều chỉnh còn lại là 152,5m²/225,06m² đã cấp giấy, vị trí thuộc khu 1 được xác định tại bản vẽ hiện trạng số 85220/DĐBĐ -VPTT ngày 02/11/2005) và Văn phòng Công chứng để lập thủ tục công chứng mua bán, sang tên. Vì thế ông T2 mới đồng ý đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông M, bởi tại thời điểm này ông M là Chủ tịch Ủy ban

nhân dân phường C, Quận B. Sau thời gian không thấy ông M thông báo việc công chứng hợp đồng mua bán, ông T2 đã nhiều lần tìm và gọi điện thoại nhưng ông M cố tình tránh mặt, việc này ông T2 đã có trình báo và Ủy ban nhân dân phường C cũng nhiều lần mời các bên đến giải quyết nhưng ông M vẫn tránh né, không đến làm việc với phường. Vì bận công tác nên lúc bấy giờ ông T2 chưa có thời gian tìm gặp để yêu cầu ông M giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tiến hành làm thủ tục công chứng hợp đồng mua bán nhà, đất và đăng bộ sang tên cho ông T2.

Năm 2019, khi Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 tiến hành phát mãi căn nhà số D đường N, phường C, Quận B (nay là Thành phố T) để thi hành bản án Số 120/2018/DSST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 2 thì ông T2 mới được biết bản chính giấy chứng nhận nhà đất trên đã bị ông M, bà H lừa gạt đem thế chấp cho Ngân hàng. Việc ông M và bà H biết rõ căn nhà, đất tại số D (số cũ là 38) đường N, phường C, thành phố T (Quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh không còn thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của mình nữa vì đã bán và đã giao nhà cho ông T2 quản lý, sử dụng. Đồng thời diện tích đất thực tế không còn đúng, đủ như trong giấy chứng nhận (do đã có quyết định điều chỉnh giảm lại diện tích đất được cấp theo Quyết định số 3324/QĐ-UBND ký ngày 19/7/2006 về sửa đổi Quyết định số 4483/QĐ-UB ngày 24/7/2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố H) nhưng vẫn cố ý sử dụng Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của căn nhà, đất trên để ký hợp đồng thế chấp bảo lãnh khoản vay cho ông Nguyễn Đăng C tại Ngân hàng N2 - Chi nhánh B mà không thông báo cho ông T2 và Ngân hàng biết về tình trạng thực tế của tài sản thế chấp là hành vi cố tình gian dối, dẫn đến hậu quả gây thiệt hại cho ông T2 (người mua nhà) và Ngân hàng (bên nhận thế chấp).

Do đó, ông T2 yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức căn cứ vào các chứng cứ tài liệu, thực tế khách quan nêu trên để xem xét:

- Công nhận giao dịch mua bán nhà, đất giữa ông Hứa Ngọc T2 với ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị H đối với Căn nhà, đất tại Số D (số cũ là 38 ấp C) đường N, phường C, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy Chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; hồ sơ gốc số 14790/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 08/12/1999 với diện tích thực tế sau khi được Ủy ban nhân dân thành phố công nhận là 152,5m²) là giao dịch hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

- Ông Hứa Ngọc T2 được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền theo quy định pháp luật để thực hiện thủ tục điều chỉnh diện tích theo Quyết định số 3324/QĐ-UB ngày 19/7/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố và thủ tục đăng bộ đứng tên trên giấy Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và các tài sản khác gắn liền trên đất tại Căn nhà, đất số D đường N, phường C, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 1901-LCP-201100017 ký ngày 20/01/2011 giữa ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị H với Ngân hàng N2 - Chi nhánh B.

Riêng đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đặng C và yêu cầu độc lập, yêu cầu độc lập bổ sung của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Văn M, những người thừa kế của bà Đặng Thị H), ông T2 đều không đồng ý, bởi lẽ: Giao dịch mua bán căn nhà, đất trên giữa vợ chồng ông M và bà H với ông T2 đã được thực hiện, bên bán đã nhận đủ số tiền bán và giao nhà; bên mua đã thanh toán hết tiền mua nhà, đã tiếp nhận, quản lý, sửa chữa, sử dụng ổn định nhà, đất từ năm 2002. Bên cạnh đó, phía gia đình ông M, bà H cũng không có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện nào về căn nhà đã bán nói trên cho ông T2 trong suốt thời gian từ năm 2002 đến nay. Do đó, theo quy định pháp luật thì giao dịch mua bán nhà đất giữa ông T2 với ông M, bà H là hợp pháp và đủ điều kiện để được công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà, đất nêu trên.

Ông T2 cũng không đồng ý với các ý kiến của ông M cho rằng giao dịch mua bán nhà giữa ông M, bà H với ông T2 là giao dịch có điều kiện; việc mua bán không có xác nhận của bà H (vợ ông M); thỏa thuận mua bán trong thời gian nhà đất có tranh chấp. Đồng thời, việc ông M yêu cầu ông T2 phải thanh toán cho ông M số tiền 225.000.000 đồng tương đương 50% giá trị trên số tiền mà ông T2 đã cho thuê nhà từ khi ông T2 tiếp nhận căn nhà số C cho đến nay là không có cơ sở và vô lý.

** Bị đơn là ông Nguyễn Đặng C, ông C đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị H, ông C có ông Nguyễn Văn T6 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông C là con ruột của ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị H (đã chết năm 2014). Ngày 18/01/2012, ông C có vay của Ngân hàng N2 số tiền 2.500.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này, ngày 20/01/2011, ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị H đã thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại Số D (số C ấp C) Nguyễn Thị Đ, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng N2. Sau khi vay Ngân hàng, do chưa có tiền trả nên đến năm 2016, Ngân hàng đã khởi kiện ông C tại Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 30/11/2018, vụ án được đưa ra xét xử. Đến ngày 28/9/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định giám đốc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm và giao cho Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức) xét xử sơ thẩm lại. Riêng nhà đất tại địa chỉ số D (số C, ấp C) Nguyễn Thị Đ, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh hiện vẫn đang được thế chấp tại Ngân hàng N2 để đảm bảo cho khoản vay.

Ngày 13/4/2024, ông Nguyễn Đặng C có đơn phản tố đề nghị Tòa án: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số D (số C, ấp C) Nguyễn Thị Đ, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông M, bà H với ông Hứa Ngọc T2; buộc ông Hứa Ngọc T2 phải giao trả lại nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số D (số C, ấp C) Nguyễn Thị Đ, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cho ông C và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị H; ông C và những

người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị H sẽ trả lại cho ông Hứa Ngọc T2 số tiền 250.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn M, ông M đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị H, ông M có ông Nguyễn Văn T6 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào năm 1999, ông M và vợ ông M tên là Đặng Thị H (đã chết vào năm 2014) có mua căn nhà hóa giá tại địa chỉ số D (số C, ấp C) Nguyễn Thị Đ, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc nhà đất này là của ông Nguyễn Văn Đ1. Năm 1983, do ông Nguyễn Văn Đ1 đã xuất cảnh trái phép ra nước ngoài và để lại căn nhà này, nên ngày 21/11/1994, Ủy ban nhân dân Thành phố H đã ban hành quyết định xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với Căn nhà số D (số cũ 38, ấp C) Nguyễn Thị Đ, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 09/02/1996, ông M có ký hợp đồng thuê căn nhà này với Công ty Quản lý và Phát triển nhà huyện T (nay là thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh). Đến năm 1998, ông Nguyễn Văn G (bố đẻ của ông Nguyễn Văn Đ1) đã làm đơn khiếu nại, tranh chấp đòi lại phần đất khuôn viên căn nhà trên. Ngày 08/12/1999, vợ chồng ông M được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 14790/99. Sau khi ông M được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất thì ông G tiếp tục khiếu nại, tranh chấp đòi lại phần đất thuộc khuôn viên nhà số D (số cũ 38, ấp C) Nguyễn Thị Đ, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 05/9/2007, Thanh tra Chính Phủ đã có văn bản giải quyết đơn của ông G thì việc khiếu nại, tranh chấp của ông G mới dừng lại.

Quá trình giải quyết ông M có các tài liệu thể hiện nhà đất 425 (số cũ 38, ấp C) Nguyễn Thị Đ, phường C, Quận B đang bị tranh chấp như:

Quyết định số 820/1998/QĐ-UB-QLĐT ngày 15/5/1998 của Ủy ban nhân dân Quận B1 (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn G.

Quyết định số 4149/QĐ-UB ngày 25/8/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc phúc tra giải quyết đơn khiếu nại của ông G.

Quyết định số 3324/QĐ-UBND ngày 19/7/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc sửa đổi quyết định 4483 ngày 24/7/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Tờ tường trình ngày 22/6/2016 của ông Hứa Ngọc T2 gửi Ủy ban nhân dân phường C. Trong tờ trình này có nêu căn nhà số D (số cũ 38, ấp C) Nguyễn Thị Đ, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh đang bị tranh chấp.

Đơn của ông T2 tố cáo ông M. Trong đơn này, ông T2 trình bày là số 425 (số cũ 38, ấp C) Nguyễn Thị Đ, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh đang có tranh chấp.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông M với ông Hứa Ngọc T2 là giao dịch chuyển nhượng có điều kiện. Hợp đồng (giao dịch) này chưa có hiệu lực pháp luật vì điều kiện của hợp đồng chưa xảy ra. Trước và sau khi vợ chồng ông M được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất nêu trên thì bố đẻ của ông Đ1 tên là Nguyễn Văn G liên tục khiếu nại, tranh chấp để đòi lại khuôn viên nhà đất mà Nhà nước đã bán cho ông M.

Vào khoảng năm 2002, trong thời gian khiếu nại, tranh chấp trên chưa được giải quyết xong, ông M và vợ ông M (Đặng Thị H) và ông T2 đã thỏa thuận bằng miệng với nội dung là: Vợ chồng ông M chuyển nhượng nhà đất số D (số cũ 38, ấp C) Nguyễn Thị Đ, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Hứa Ngọc T2 -lúc đó giữ chức Phó Văn phòng Quận ủy Q1 với giá 250.000.000 đồng kèm theo điều kiện là ông T2 phải bán cho vợ chồng ông M 02 nền đất (01 nền theo giá duyệt và 01 nền theo giá thị trường) thuộc Dự án 02 héc ta thuộc Khu nhà ở cán bộ thuộc địa bàn phường B - C, Quận B (cũ) nay là thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, mỗi nền có diện tích 160m², tổng cộng hai nền có diện tích là 320m². Dự án này do ông Đinh Quang N1 lúc đó giữ chức Chánh Văn phòng Quận ủy Quận B phụ trách.

Trong Biên bản làm việc của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Q (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nguyễn Văn M và ông Hứa Ngọc T2 vào ngày 03 tháng 3 năm 2020 thể hiện lời khai của ông T2 như sau: “ông T2 thừa nhận có hứa với ông M lúc mua bán là: Khi dự án hoàn thành, ông M sẽ bảo cho cấp trên giải quyết cho mua 01 nền với giá ưu đãi (không kinh doanh)”. Tuy nhiên, kể từ khi giao dịch mua bán nhà có điều kiện đến nay, ông M có hỏi về việc giao 02 nền đất cho ông M thì ông T2 không trả lời. Do ông T2 đã không thực hiện việc giao 02 nền đất cho ông M nên ông M không làm thủ tục bán nhà cho ông T2.

Về vấn đề thanh toán, ông T2 đã giao cho vợ chồng ông M 02 lần tiền, cụ thể:

Lần thứ nhất, khoảng đầu năm 2002, ông T2 giao cho ông M 80.000.000 đồng. Lần này, hai bên không ký nhận với nhau nên ông M không nhớ ngày tháng năm;

- Lần thứ hai, ông T2 giao cho ông M 170.000.000 đồng vào ngày 15/02/2002. Về việc ghi chép số tiền này là do ông M ghi vào trong cuốn sổ tay của ông Hứa Ngọc T2 vào ngày 15/02/2002. Cuốn sổ tay này ông M còn lưu giữ. Tổng cộng, ông T2 giao cho ông M số tiền là 250.000.000 đồng. Sau khi ông T2 giao tiền cho vợ chồng ông M thì vợ chồng ông M vẫn quản lý, sử dụng căn nhà trên từ năm 2002 đến năm 2007. Năm 2006, 2007, ông M đã đem giấy tờ nhà đi thế chấp Ngân hàng để vay tiền.

Về quá trình quản lý, sử dụng nhà cụ thể như sau:

Từ năm 2008 - 2009: Do ông Lê Văn T7 và vợ là bà Phạm Thị Đ2 (cùng ở địa chỉ: C, Đường A, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) sửa nhà nên không có nhà để ở nên vợ chồng ông T7 nói vợ chồng ông M cho mượn nhà để

ở. Vợ chồng ông M đồng ý và đã giao chìa khóa nhà cho ông Lê Văn T7. Trong năm 2009, ông M tiếp tục thế chấp nhà đất cho Ngân hàng để vay tiền. Trong quá trình quản lý sử dụng, căn nhà, khoảng cuối năm 2009, ông T7 đã tự động giao chìa khóa cho ông T2 mà không báo cho ông M biết. Sau đó, ông T2 đã quản lý và sử dụng.

- Từ năm 2010 - 2011: Ông Hứa Ngọc T2 cho Ngân hàng C5 thuê. Trong 02 năm 2010 và 2011, ông M đã thế chấp căn nhà trên cho Ngân hàng để vay tiền.

Từ tháng 3/2012 - 2015: Ông Hứa Ngọc T2 cho ông Lê Văn M2 quản lý, sử dụng.

- Ngày 10/5/2016, ông Hứa Ngọc T2 đã cho bà Lê Thị H2, địa chỉ: B N, phường B, Quận B (nay là thành phố T) thuê với giá 3.500.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là 02 năm, nhưng thực tế thời gian cho thuê là 20 tháng và số tiền thu được là 70.000.000 đồng.

Ngày 31/01/2018, ông Hứa Ngọc T2 đã cho Đoàn Trần Thiện Lệ T8, địa chỉ: 1, ấp C, phường T Quận B (nay là thành phố T) thuê với giá 10.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là 02 năm, nhưng thực tế thời gian cho thuê là 18 tháng và số tiền thu được là 180.000.000 đồng.

Ngày 08/7/2019, ông Hứa Ngọc T2 đã cho bà Trương Thị Bích H3 thuê với giá 10.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là 03 năm và số tiền thu được là 360.000.000 đồng.

- Từ năm 2023 đến nay, ông Hứa Ngọc T2 đã cho ông Lê Ngọc T3 (địa chỉ: B Chung cư B, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh) ở và quản lý, sử dụng.

Trong số những người mà ông T3 cho thuê, quản lý, sử dụng nêu trên, ông M thấy có 03 hợp đồng cho thuê giữa ông T3 với Lê Thị H2; giữa ông T3 và Đoàn Trần Thiện Lệ T8; giữa ông T3 và Trương Thị Bích H3. Tổng số tiền mà ông T3 thu được từ 03 hợp đồng trên là 510.000.0000 đồng.

Do nể tình anh em, nên ông M cho ông T3 tạm quản lý căn nhà trên. Đến khoảng năm 2020, ông T3 làm đơn tố cáo ông M về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Hiện Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố T chưa có kết luận cuối cùng về vụ này. Về hoàn cảnh gia đình: Hiện nay, gia đình ông M đang gặp rất nhiều khó khăn về chỗ ở. Việc ông T3 đang quản lý, sử dụng căn nhà của ông M mà không trả lại cho ông M khiến gia đình ông M phải đi thuê nhà để ở. Trong khi đó, tuổi của ông M đã cao, sức khỏe yếu nên rất cần để có chốn nương thân trong những năm cuối cuộc đời của mình.

Qua nội dung thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông M với ông T3 thì đây là giao dịch (hợp đồng) chuyển nhượng có điều kiện. Tính từ năm 2002 đến nay, ông T3 đã không thực hiện việc bán cho vợ chồng ông M 02 nền đất dự án như đã hứa nên ông T3 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ đối với vợ chồng ông M trong giao dịch chuyển nhượng có điều kiện về chuyển nhượng nhà, đất. Ngoài việc vi phạm thỏa thuận có điều kiện nêu trên, giao dịch chuyển

nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông M với ông T3 được giao kết khi nhà đất này đang xảy ra tranh chấp giữa vợ chồng ông M với ông Nguyễn Văn G, nên nay ông M cũng nhận thức được rằng việc giao kết này là vi phạm quy định của luật.

Do quyền và lợi ích hợp pháp của ông M bị xâm phạm và cần phải được pháp luật bảo vệ, do đó, ông M kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số D (số C, ấp C) Nguyễn Thị Đ, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh giữa vợ chồng ông M với ông Hứa Ngọc T2.

2. Buộc ông Hứa Ngọc T2 phải giao trả lại nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số D (số C, ấp C) Nguyễn Thị Đ, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh cho ông M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị H.

3. Ông M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị H sẽ trả lại cho ông Hứa Ngọc T2 số tiền 250.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định.

4. Buộc ông Hứa Ngọc T2 phải trả cho ông M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị H (vợ ông M) số tiền là 255.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi lăm triệu đồng) tương đương với 1/2 số tiền mà ông T2 thu được từ tiền cho thuê nhà mà có.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hiền C1, ông C1 đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị H, ông C1 có ông Nguyễn Văn T6 là người đại diện theo ủy quyền: ông C1 có cùng ý kiến, thống nhất với ý kiến trình bày của ông M, ông C.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Ngọc T3 trình bày:*

Năm 2022, do nhu cầu kinh doanh của gia đình, ông Lê Ngọc T3 đã liên hệ thuê lại căn nhà số D N, phường C, thành phố T của ông Hứa Ngọc T2. Tuy nhiên, do là chỗ anh em trước đây đều công tác chung tại Quận B (nay là thành phố T) nên ông Hứa Ngọc T2 đồng ý cho mượn với mục đích để ở và mở văn phòng, không lấy tiền thuê. Thời gian mượn là 03 năm (từ năm 2023 đến năm 2025). Ông T2 đã ở tại căn nhà nêu trên từ năm 2023 đến nay cùng với bà Lê Thị Hồng H1 (vợ) và Lê Hồng T4 (con). ông T2 và gia đình không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này nên đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Hồng H1 và em Lê Hồng T4 có cùng ý kiến trình bày với ông Lê Ngọc T3 và xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị N trình bày:*

Căn nhà 425 (số cũ là 38 ấp C) đường N, phường C, Quận B cũ (nay là thành phố T) là tài sản riêng của chồng bà N là ông Hứa Ngọc T2 mua lại của ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị H4 từ năm 2002. Căn nhà này hiện do ông

T2 quản lý, sử dụng liên tục từ đó đến nay. Bà N không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến căn nhà. Do đó, bà N đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng, đồng thời bà N xin được vắng mặt trong toàn bộ các cuộc hòa giải, tham dự phiên tòa.

** Tại Quyết định giám đốc thẩm số 271/2022/DS-GĐT ngày 28/9/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định như sau:*

Ngân hàng N2 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng A1) và ông Nguyễn Đăng C ký kết hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201200049 ngày 14/01/2012, về việc Ngân hàng cho ông C vay số tiền 2.500.000.000 đồng. Tài sản thế chấp đảm bảo tiền vay là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số D, N, phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị H, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1901-LCP-201100017 ngày 20/01/2011. Hợp đồng tín dụng do các bên tự nguyện thỏa thuận, về hình thức và nội dung không vi phạm pháp luật nên phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông C vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngân hàng khởi kiện, yêu cầu ông C thanh toán nợ gốc, lãi và các khoản lãi phạt là có căn cứ.

Tài liệu, chứng cứ do ông Hứa Ngọc T2 cung cấp cho Tòa án và Kiến nghị kháng nghị giám đốc thẩm của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 kèm theo Công văn số 724/CQCSĐT-KTTH ngày 09/6/2020, Công văn số 1096/COCSĐT-KTTH ngày 28/8/2020 và Công văn số 3344/CQCSĐT-ĐTTH ngày 22/11/2021 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố T thể hiện: Vào năm 2002, ông T2 nhận chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ số D, N, phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng ông M-bà H với giá 350.000.000 đồng. Trong giai đoạn điều tra, ông M cũng thừa nhận đã chuyển nhượng nhà, đất này cho ông T2, mặc dù việc chuyển nhượng chưa sang tên theo quy định, nhưng ông M đã giao tài sản cho ông T2 quản lý sử dụng từ năm 2002 đến nay, và khi làm thủ tục vay tiền thì ông M không cho Ngân hàng A1 biết nhà, đất đã chuyển nhượng cho ông T2.

Như vậy, có cơ sở xác định nhà, đất tại địa chỉ số D N vợ chồng ông M, bà H đã chuyển nhượng cho ông T2 năm 2002 nhưng ông M, bà H vẫn sử dụng tài sản này thế chấp cho Ngân hàng A1 để đảm bảo khoản vay cho ông Nguyễn Đăng C; khi Ngân hàng nhận thế chấp tài sản không tiến hành thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp nên đã không biết được nhà, đất này do gia đình ông T2 đang quản lý, sử dụng trên cơ sở nhận chuyển nhượng từ ông M, bà H, là có vi phạm quy định về thủ tục nhận thế chấp tài sản. Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm có tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp nhưng biên bản không thể hiện ai là người đang quản lý tài sản thế chấp để đưa những người này tham gia tố tụng, đồng thời giải quyết yêu cầu của họ (nếu có) trong cùng vụ án là có thiếu sót, gây ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2 và khó khăn trong công tác thi hành án. Do đó, kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay là có căn cứ, nên cần phải chấp nhận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DSST ngày 13/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các điều 128, Điều 137, Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Các điều 117, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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;

- Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hứa Ngọc T2:

1.1. Công nhận giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hứa Ngọc T2 với ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị H đối với nhà đất tại địa chỉ số D N (số C ấp C), phường C, thành phố T (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 14790/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 08/12/1999 với diện tích được xác định theo Quyết định số 3324/QĐ-UBND ngày 19/7/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố H là 152,5 m²) là có hiệu lực pháp luật.

1.2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 1901-LCP-201100017 ngày 20/01/2011 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị H với Ngân hàng N2 - Chi nhánh B.

Ngân hàng N2 - Chi nhánh B (nay là Ngân hàng A1 - Chi nhánh 5) có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 14790/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 08/12/1999 và các giấy tờ kèm theo gồm: Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 04/11/1999 và Quyết định đổi số nhà số F-UB-QLĐT ngày 03/9/2002 cho ông Nguyễn Văn M. Ông M và Ngân hàng A1 - Chi nhánh 5 có nghĩa vụ tiến hành thủ tục xóa đăng ký thế chấp đối với Nhà đất số D N (số C ấp C), phường C, thành phố T. Sau đó, ông M có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục điều chỉnh diện tích, đăng bộ, sang tên nhà đất này cho ông Hứa Ngọc T2.

Trường hợp, ông Nguyễn Văn M và Ngân hàng A1 - Chi nhánh 5 không thực hiện các nghĩa vụ nêu trên thì ông Hứa Ngọc T2 được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh diện tích tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 14790/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 08/12/1999 theo đúng Quyết định số 3324/QĐ-UBND ngày 19/7/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Đồng thời, ông Hứa Ngọc T2 được quyền đăng bộ, sang tên quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất theo quy định. Chi phí liên quan đến việc điều chỉnh diện tích, đăng bộ và sang tên nhà đất do ông T2 chịu. Ông M phải chịu thuế thu nhập cá nhân (nếu có).

Các bên thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng N2 (A1) về việc đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là Căn nhà số D N (số cũ 38, ấp C), phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Đăng C theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201200049 ngày 14/01/2012.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Nguyễn Đăng C và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hiền C1 về việc hủy hợp đồng mua bán nhà đất tọa lạc tại địa chỉ: Số D (số C, ấp C) Nguyễn Thị Đ, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh và buộc ông Hứa Ngọc T2 giao trả lại nhà và đất này cho ông Nguyễn Văn M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị H là ông Nguyễn Đăng C và ông Nguyễn Hiền C1.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập bổ sung của ông Nguyễn Văn M về việc buộc ông Hứa Ngọc T2 trả cho ông M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị H số tiền 255.000.000 đồng tương đương ½ số tiền ông T2 thu được từ tiền cho thuê nhà Số D (số cũ 38, ấp C) Nguyễn Thị Đ, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 15 tháng 01 năm 2025, Nguyên đơn- Ngân hàng N2 (A1) kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DSST ngày 13/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức vì quyết định của bản án sơ thẩm không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án, không bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Ngày 21/01/2025, bị đơn-ông Nguyễn Đăng C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hiền C1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DSST ngày 13/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức vì quyết định của bản án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông M và ông T2 là chưa đúng bản chất của vụ án, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông C, ông M và ông C1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không rút yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút yêu cầu độc lập. Nguyên đơn cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ về Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201100015 ngày 07/01/2011, chứng chỉ quy hoạch số 09/CCQH-QLĐT ngày 13/01/2012 của Phòng quản lý đô thị Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

** Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Hợp đồng thế chấp không vi phạm về mặt hình thức. Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT chỉ là hướng dẫn nghiệp vụ kỹ thuật hành chính cho cán bộ chuyên trách thực hiện đối với việc ghi chép nội dung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Khoản 1 Điều 324 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 3, Điều 5 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP thì các bên có thể thỏa thuận một tài sản duy nhất để đảm bảo cho tất cả các nghĩa vụ. A1 không có nghĩa vụ phải kiểm tra tình trạng tài sản, người thế chấp tài sản phải có nghĩa vụ cung cấp trung thực về thông tin tài sản thế chấp. Việc A1 không tiến hành thẩm định không vi phạm thủ tục thế chấp đối với quyền sử dụng đất. Tòa cấp sơ thẩm viện dẫn Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 để cho rằng A1 không phải là bên thứ ba ngay tình là không chính xác vì Công văn số 02 không thể áp dụng cho các văn bản pháp luật đã có trở về trước là Bộ luật dân sự năm 2005, Bộ luật dân sự năm 1995.

Giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông T2 và ông M bà H vào năm 2002 là vô hiệu, lý do: Việc chuyển nhượng này không được sự đồng ý của bà H (là đồng sở hữu chung với ông M). Tòa cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 giải quyết tranh chấp là không đúng thời điểm xảy ra giao dịch. Giao dịch mua bán nhà đất giữa ông T2 và ông M xảy ra năm 2002 nên Tòa cấp sơ thẩm phải áp dụng Bộ luật Dân sự năm 1995 để giải quyết tranh chấp. Giao dịch mua bán nhà đất giữa ông T2 và ông M không được lập thành văn bản, không có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 1995. Ông T2 chưa được cập nhật, sang tên chủ quyền nhà đất. Giá mua bán các bên khai không trùng khớp, ông T2 khai giá mua 350 triệu, ông M khai 250 triệu và đã nhận đủ, điều này chứng tỏ việc thanh toán của giao dịch này chưa được hoàn thành. Tại thời điểm chuyển nhượng năm 2002 thì diện tích quyền sử dụng đất đang có tranh chấp với ông G. Do đó, căn cứ vào Khoản 3 Điều 30 Luật Đất đai năm 1993, Điều 639 Bộ luật Dân sự năm 1995, ông M không được quyền chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông T2. Mặt khác, ông M không bàn giao nhà và quyền sử dụng đất cho ông T2 mà trên thực tế người được ông M cho ở nhờ là ông Lê Văn T7 đã tự ý bàn giao chìa khóa nhà cho ông T2.

Từ những căn cứ nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật

** Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đăng C, ông Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Hiền C1 trình bày:* Đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận kháng cáo của ông C, ông M, ông H, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp

nhận yêu cầu độc lập của ông M, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hứa Ngọc T2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở phúc thẩm như sau:

Về Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận.

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hiền C1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DSST ngày 13/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hiền C1, Bà Huỳnh Thị N, ông Lê Ngọc T3, bà Lê Thị Hồng H1, em Lê Hồng T4 có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên theo qui định tại Khoản 2 Điều 269 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-Ông Nguyễn Hiền C1, ông Nguyễn Văn M

[3.1] Về nguồn gốc nhà đất mua bán:

Nhà đất số 38 ấp C (nay là 425 Nguyễn Thị Đ) có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn G cho con là ông Nguyễn Văn Đ1 để cất nhà ở và ông Đ1 có đăng ký theo chỉ thị 299/TT diện tích 100m² thuộc Thửa 57, Tờ bản đồ số 1. Năm 1983, ông Đ1 đi vượt biên. Năm 1986, vợ chồng ông M, bà H được xét cấp Căn nhà 38 ấp C Ông và sử dụng dưới hình thức thuê nhà với Nhà nước.

Ngày 21 tháng 11 năm 1994, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định số 5070/QĐ-UB xác lập sở hữu Nhà nước căn nhà 38 ấp C, xã T, huyện T (nay thuộc phường C, Quận B) diện nhà vượt biên trái phép. Ông G không đồng ý có đơn xin lại toàn bộ khuôn viên nhà 38 ấp C.

Ngày 15 tháng 5 năm 1998, Ủy ban nhân dân Quận B1 có Quyết định số 820/QĐ-UB-QLĐT không công nhận đơn của ông G xin lại toàn bộ diện tích khuôn viên nhà 38 do toàn bộ phần đất trên thuộc quyền quản lý của Nhà nước,

Ngày 22 tháng 11 năm 1999, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định giải quyết khiếu nại số 7161/QĐ-UB-TD công nhận Quyết định 820/QĐ-UB-QLĐT ngày 15 tháng 5 năm 1998 của Ủy ban nhân dân Quận B1.

Ngày 08 tháng 12 năm 1999, hộ bà H được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 14790/99 với diện tích đất ở là 225,06m², diện tích xây dựng là 69,35m².

Ngày 24 tháng 7 năm 2001, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 4483/QĐ-UB về việc sửa đổi Điều 1 Quyết định số 7161/QĐ-UB-TD ngày 22 tháng 11 năm 1999 của Ủy ban nhân dân thành phố với nội dung: Công nhận quyền sử dụng 100m² đất tại C ấp C, phường C, Quận B cho hộ ông Nguyễn Văn M. Phần diện tích vượt quá 100m² trên, Nhà nước hoàn trả tiền mua bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho hộ ông Nguyễn Văn M, trường hợp hộ ông M muốn tiếp tục sử dụng phần diện tích vượt quá 100m² thì phải thỏa thuận với ông G.

Sau đó, Ủy ban nhân dân Quận B1 gặp khó khăn trong việc thực hiện Quyết định nên có Công văn số 398/UB-TP xin ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố. Cụ thể là: Ông G và ông M không thỏa thuận được, ông M được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với diện tích đất 225,06m², diện tích xây dựng 69,35m² nhưng thực tế diện tích xây dựng nhà lớn hơn 100m².

Ngày 25 tháng 8 năm 2004, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định 4149/QĐ-UB về việc phúc tra Quyết định số 4483/QĐ-UB ngày 24 tháng 7 năm 2001 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Ngày 19 tháng 7 năm 2006, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 3324/QĐ-UBND về sửa đổi Quyết định số 4483/QĐ-UB ngày 24/7/2001 của Ủy ban nhân dân thành phố với nội dung như sau:

“...+ Giữ nguyên hiện trạng nhà và đất của ông Nguyễn Văn M với diện tích 152,5 m² theo Bản vẽ hiện trạng số 85220/ĐĐBĐ-VPTT ngày 02 tháng 11 năm 2005...”.

Ngày 05 tháng 9 năm 2007, Thanh tra Chính Phủ có Công văn số 1854/TTCP-V5 về việc bác đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn G, giữ nguyên Quyết định số 3324/QĐ-UBND ngày 19/7/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Như vậy, có cơ sở xác định nhà đất số C, ấp C (nay là 425 N), phường C, thành phố T theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 14790/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 08/12/1999, thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Văn M và bà Đặng Thị H, với diện tích sau khi điều chỉnh là 152,5 m².

[3.2] Về hiệu lực của giao dịch mua bán nhà đất số C ấp C (nay là 425 N).

Trong các Biên bản làm việc tại Cơ quan điều tra Công an Q (nay là thành phố T) cũng như quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các bên đương sự đều thừa nhận vào năm 2002, ông Hứa Ngọc T2 và ông Nguyễn Văn M có thỏa thuận mua bán Căn nhà 425 (Số cũ 38, ấp C), đường N, phường C, Quận B (nay là thành phố T), các bên đã giao nhận đủ tiền nhưng chưa thực hiện việc công chứng, chứng thực và sang tên theo quy định. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự .

- Về số tiền mua bán nhà đất:

Ông T2 cho rằng giá mua bán là 350.000.000 đồng. Ông M khai nhận giá bán là 250.000.000 đồng. Các bên không cung cấp được tài liệu, chứng cứ bằng văn bản thể hiện các nội dung cụ thể liên quan đến thỏa thuận mua bán. Tuy nhiên, tại chứng cứ là Tờ giấy viết tay lưu giữ trong cuốn sổ tay do ông M cung cấp có thể hiện nội dung ngày 25/02/2002 ông M nhận số tiền 170.000.000 đồng của ông T2 bán nhà 38, Khu phố A, phường C, Quận B, các bên không chứng minh được các lần giao tiền tiếp theo. Do đó, số tiền mua bán được xác nhận là sự thừa nhận của bên bán (ông M) với số tiền mua bán nhà là 250.000.000 đồng. Phía ông M xác định đã nhận đủ tiền mua bán.

- Về việc bàn giao nhà đất và quá trình quản lý, sử dụng nhà đất

Tại Đơn phản tố ngày 13/4/2023 và Bản tường trình gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Q, ông M khai nhận: "... Sau khi nhận tiền, tôi tạm giao nhà cho ông T2 quản lý, sử dụng và chờ ông T2 bán 02 nền đất cho vợ chồng tôi, quá trình quản lý, sử dụng nhà từ năm 2002 cho đến nay ông T2 đã cho nhiều người thuê và thu lợi rất lớn từ việc thuê nhà...".

Tại Biên bản lấy lời khai tại Cơ quan điều tra Q ngày 02/3/2020, ông M trình bày: "Sau khi bán nhà cho ông T2 thì ông T2 là người đã nhận nhà và quản lý căn nhà. Ông T2 cho ai đến ở thuê gì đó hay sửa chữa nhà thì ông T2 quyết định. Tôi không cần quản lý căn nhà đó nữa.

.... Tôi khẳng định là có bán nhà cho ông T2, đã nhận đủ tiền và đã giao nhà cho ông T2. Tuy nhiên do ông T2 chưa làm được theo thỏa thuận là cho tôi mua nền đất nên quan điểm là việc giao dịch mua bán nhà chưa hoàn thành".

Tuy nhiên, tại Bản tự khai ngày 02/4/2024, ông M thay đổi lời khai cho rằng: "... Sau khi ông T2 giao tiền cho vợ chồng tôi thì vợ chồng tôi vẫn quản lý, sử dụng căn nhà trên từ 2002 đến 2007. Năm 2006, 2007 tôi đã đem giấy tờ đi thế chấp ngân hàng để vay tiền...

Từ 2008-2009,... vợ chồng tôi giao chìa khóa cho ông Lê Văn T7. Trong năm 2009, tôi tiếp tục thế chấp nhà đất của tôi cho ngân hàng để vay tiền. Trong quá trình quản lý sử dụng, căn nhà, khoảng cuối năm 2009, ông T7 đã tự động giao chìa khóa cho ông T2 mà không báo cho tôi biết. Sau đó, ông T2 đã quản lý và sử dụng...". Lời khai của ông M mâu thuẫn với lời khai của ông T7 (người mượn nhà) thể hiện tại Biên bản ghi lời khai ngày 07/02/2020 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Q: "...ông T2 và ông M chỉ làm giấy tờ mua bán viết tay chứ không làm giấy tờ sang tên, công chứng. Số tiền mua bán nhà theo tôi được

biết là 250 – 260 triệu đồng. Ông T2 đã giao tiền và nhận bàn giao nhà rồi quản lý nhà chứ ông T2 không dọn vào ở... Sau khi mua nhà thì ông T2 để không suốt một thời gian dài mãi đến năm 2008 (khoảng tháng 2) do tôi xây nhà không có chỗ ở nên mới hỏi ông T2 mượn căn nhà này để ở (lúc đó ông T2 làm Bí thư còn tôi làm Phó Bí thư phường T, Quận B). Khi tôi đến xem nhà thì thấy căn nhà đó sắp sẽ không ở được nên tôi có nói với ông T2. Ông T2 thấy vậy còn bỏ ra 60 triệu thuê người đến sửa lại rồi tôi mới vào ở, ông T2 không lấy tiền thuê nhà và trả tiền sửa nhà trước thật nên tôi biết rất rõ. Tôi ở trong căn nhà này đến tháng 01/2010 thì tôi dời đi do đã xây nhà xong rồi. Khi dời đi thì tôi trả chìa khóa nhà cho ông T2 (tôi khóa cửa lại)...”. Do đó, lời trình bày tại Bản tự khai ngày 02/4/2024 của ông M không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Q thu thập được và cung cấp cho Tòa án gồm: Đơn xin mượn nhà ở ngày 02/4/2012 của ông Nguyễn Văn M3 (đơn có xác nhận của Ban C6); Sổ đăng ký tạm trú của Công an phường C, Quận B ngày 09/4/2012 của ông M3; Hợp đồng thuê nhà ngày 10/5/2016 giữa ông Hứa Ngọc T2 (bên cho thuê) và bà Lê Thị H2 (bên thuê); Giấy chứng nhận đăng ký Hộ kinh doanh số 4188011655 ngày 17/6/2016 của bà Lê Thị H2; Hợp đồng thuê nhà ngày 31/01/2018 giữa ông Hứa Ngọc T2 (bên cho thuê) và ông Đoàn Trần Thiện Lệ T8 (bên thuê); Hợp đồng thuê nhà ngày 08/7/2019 giữa ông Hứa Ngọc T2 (bên cho thuê) và bà Trương Thị Bích H3 (bên thuê); Bảng báo giá thi công ngày 30/3/2016 gửi anh T2, công trình: Cải tạo sửa chữa nhà phố, địa chỉ: Số C đường N, phường C, Quận B và căn cứ vào lời khai của các cá nhân đã và đang sinh sống trên nhà đất có tranh chấp thể hiện các hợp đồng cho thuê, cho ở nhờ đều do ông T2 ký tên, ông T2 là người trực tiếp cho thuê, cho mượn nhà đất. Tại Biên bản ghi kết quả thẩm định tại chỗ tài sản của Tòa cấp sơ thẩm cũng thể hiện người đang thực tế cư trú là gia đình ông Lê Ngọc T3 được ông Hứa Ngọc T2 cho ở nhờ.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ông Hứa Ngọc T2 đã nhận nhà, quản lý, sửa chữa và cho thuê nhà số D N (số cũ C ấp C) từ thời điểm mua bán (năm 2002) cho đến nay

- Về việc bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất

Ông T2 trình bày: sau khi trả đủ tiền mua nhà đất, ông M giao nhà đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông T2 và có ủy quyền cho ông T2 thay mặt ông M giải quyết việc ông G có đơn yêu cầu phúc tra lại Quyết định số 4483/QĐ-UB ngày 24 tháng 7 năm 2001 của Ủy ban nhân dân thành phố. Ngày 19 tháng 7 năm 2006, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 3324/QĐ-UBND về sửa đổi Quyết định số 4483/QĐ-UB ngày 24/7/2001 của Ủy ban nhân dân thành phố với nội dung: “...+Giữ nguyên hiện trạng nhà và đất của ông Nguyễn Văn M với diện tích 152,5 m² theo Bản vẽ hiện trạng số 85220/ĐĐBĐ-VPTT ngày 02 tháng 11 năm 2005. Lúc này ông M gặp ông T2 mượn lại Giấy chứng nhận để làm thủ tục điều chỉnh lại diện tích đất trên giấy chứng nhận. Tuy nhiên

ông T2 không làm thủ tục điều chỉnh mà thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo hợp đồng vay tiền cho ông C mà không thông báo cho ông T2 biết.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa cấp sơ thẩm, ông M trình bày ông bán nhà cho ông T2 nhưng không giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông T2. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông M trình bày ông M giao bản chính giấy chứng nhận cho ông T2 sau khi nhận đủ tiền bán nhà và có ủy quyền cho ông T2 giải quyết việc ông G khiếu nại đòi trả đất. Sau đó, năm 2007 thì có mượn lại bản chính giấy chứng nhận như ông T2 đã trình bày. Như vậy, lời khai bên phía ông M có mâu thuẫn nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét chấp nhận. Lời khai của ông T2 được bên phía ông M thừa nhận nên có cơ sở chấp nhận.

- Về hình thức của giao dịch:

Ông T2 cho rằng việc mua bán giữa 02 bên có lập giấy tay nhưng đã bị thất lạc. Về phía ông M, tại Biên bản ghi lời khai của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Q, ông M cũng xác định việc mua bán bằng giấy tay, Trong quá trình giải quyết vụ án, ông M thay đổi lời khai cho rằng việc thỏa thuận mua bán bằng miệng, không có giấy tờ gì khác. Tại Phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông M xác định việc mua bán nhà đất bằng giấy tay, giấy tờ đã bị thất lạc. Quá trình giải quyết vụ án, ông M cung cấp 01 tài liệu ngày 25/02/2002 có nội dung ông Nguyễn Văn M nhận của ông Hứa Ngọc T2 số tiền 170.000.000 (một trăm bảy mươi triệu) đồng bán Nhà 38, Khu phố A, phường C, Quận B. Như vậy, có cơ sở xác định giao dịch mua bán nhà đất giữa ông Hứa Ngọc T2 với Nguyễn Văn M đã được lập bằng văn bản mặc dù không được công chứng, chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, ông M, bà H (bên bán) đã nhận đủ số tiền mua bán và bàn giao nhà đất cho ông T2 (bên mua). Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét thấy có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông T2, công nhận giao dịch mua bán nhà và quyền sử dụng đất giữa ông T2 với ông M, bà H đối với nhà đất D (số cũ 38 ấp C), phường C, thành phố T là có hiệu lực pháp luật.

Phía ông M cho rằng vào thời điểm thực hiện giao dịch mua bán đất có tranh chấp nên việc mua bán là không hợp pháp. Tuy nhiên, trong suốt quá trình mua bán, các bên đều biết về việc nhà đất đã có quyết định phúc tra theo đề nghị của ông G. Chính bản thân ông M cũng đã ủy quyền cho ông T2 thay mặt mình giải quyết việc đề nghị phúc tra của ông G liên quan đến phần nhà đất Số C, ấp C, Khu phố A, phường C theo Giấy uỷ quyền ngày 04/4/2002. Mặc dù có quyết định giải quyết cuối cùng của Ủy ban nhân dân Thành phố H vào năm 2007, nhưng thực tế, ông T2 vẫn là người quản lý và sử dụng nhà đất. Phía ông M và bà H không có bất kỳ khiếu nại hay hành động nào liên quan đến việc đòi lại quyền quản lý, sử dụng nhà đất, cũng như không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến số tiền đã nhận theo thỏa thuận chuyển nhượng. Đồng thời, ông M và bà H cũng không yêu cầu trả lại tiền mua nhà đất, không có liên hệ đòi lại nhà đất và không yêu cầu huỷ giao dịch mua bán. Do đó, có đủ cơ sở để xác định ý

chỉ chuyển nhượng của các bên không thay đổi, và thỏa thuận chuyển nhượng vẫn có hiệu lực đối với phần nhà đất đã được cơ quan nhà nước xác nhận là thuộc quyền sở hữu của ông M bà H, có diện tích là 152,5 m² như nhận định của Tòa cấp sơ thẩm là có cơ sở.

Phía bị đơn ông Nguyễn Đăng C cùng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Hiền C1 cho rằng giao dịch mua bán nhà đất giữa vợ chồng ông M và ông T2 là giao dịch có điều kiện vì khi ông M bán nhà cho ông T2 thì ông T2 có cam kết cho ông M được mua lại 02 nền đất thuộc dự án 02 hecta, nằm sau Quận ủy Quận B (01 nền theo giá duyệt và 01 nền theo giá thị trường). Nhưng đến nay ông M vẫn chưa được duyệt mua. Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Việc thỏa thuận mua bán nhà đất đã được các bên thực hiện. Ông C, ông C1, ông M không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nếu một bên không thực hiện cam kết về việc mua nền đất thì giao dịch mua bán nhà đất sẽ không có hiệu lực. Mặt khác, lời trình bày của ông M, ông C và ông C1 về việc có thỏa thuận điều kiện mua bán không được phía ông T2 thừa nhận.

- Văn bản giao nhận tiền ngày 25/02/2002 chỉ thể hiện nội dung các bên đã giao nhận một phần tiền mua bán nhà là 170.000.000 đồng. Trong tài liệu này chỉ có nội dung “... Anh sẽ trao đổi lại 1 nền giá duyệt và 1 nền giá thị trường.”, nhưng không có điều khoản ràng buộc rõ ràng về hiệu lực của giao dịch. Như vậy, đây không phải là điều kiện mua bán mà chỉ là một phần thỏa thuận giữa các bên về nội dung giao dịch. Trong Biên bản làm việc tại Cơ quan điều tra Công an Q ngày 03/3/2020, ông T2 chỉ khai nhận rằng ông có hứa với ông M khi dự án hoàn thành sẽ hỗ trợ ông M báo cấp trên giải quyết cho mua một nền đất với giá ưu đãi. Do đó, nội dung trao đổi giữa các bên chỉ mang tính chất cam kết cá nhân, không đủ điều kiện để xác lập một giao dịch có điều kiện. Mặt khác, cá nhân ông T2 cũng không có thẩm quyền bán nền đất thuộc dự án. Vì vậy, ngay cả khi thỏa thuận này có tồn tại, nó cũng không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, không có đủ căn cứ để xác định rằng các bên đã có thỏa thuận về một giao dịch mua bán có điều kiện như phía nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã trình bày.

Đối với ý kiến của của ông Nguyễn Đăng C, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hiền C1 và Nguyên đơn- Ngân hàng N2 về việc mua bán chỉ thông qua ông M, không có xác nhận của bà H. Căn cứ theo lời khai của ông T2 và sự thừa nhận của ông M tại các bản tự khai ngày 02/4/2024 ông M thừa nhận: “Sau khi ông T2 giao tiền cho vợ chồng ông M thì vợ chồng ông M vẫn quản lý, sử dụng căn nhà trên từ 2002 đến 2007...”.

Các tài liệu và lời khai liên quan đến giao dịch mua bán căn nhà 425 Nguyễn Thị Đ giữa ông T2 và ông M (cùng vợ là bà H) cho thấy sự nhất quán trong việc thừa nhận giao dịch mua bán mặc dù không có công chứng hay chứng thực. Mặc dù bà H không trực tiếp ký kết hợp đồng hay có mặt trong các giao dịch, nhưng những thông tin liên quan, như việc bà H tìm được tờ giấy nhận tiền mua bán từ ông T2 kèm theo thông tin về việc trao đổi nền dự án ngày

25/02/2002 và đưa lại cho ông M cất giữ, cho thấy bà H đã biết về giao dịch này. Cả ông T2 và ông M đều thừa nhận bà H không tranh chấp hay khiếu nại liên quan đến việc ông T2 quản lý, sử dụng căn nhà, điều này chứng tỏ bà H đã đồng ý với giao dịch và không có ý kiến phản đối hay yêu cầu gì thêm mặc dù bà H không tham gia trực tiếp vào việc mua bán nhà đất. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm công nhận việc mua bán giữa ông T2 và vợ chồng ông M là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở xác định giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hứa Ngọc T2 với ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị H đối với nhà đất tại địa chỉ số D N (số C ấp C) là có hiệu lực pháp luật. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đăng C và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Hiền C1 về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại địa chỉ: D (số C, ấp C), đường N, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị H với ông Hứa Ngọc T2; buộc ông T2 phải giao trả nhà đất này cho ông Nguyễn Văn M và những người thừa kế của bà Đặng Thị H; ông M và những người thừa kế của bà H đồng ý trả lại số tiền 250.000.000 đồng tiền lãi cho ông T2; buộc ông Hứa Ngọc T2 thanh toán giá trị tiền thuê nhà mà ông T2 đã nhận là 255.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Tòa cấp phúc thẩm giữ nguyên phần này của bản án sơ thẩm.

[3.3] Về hiệu lực của Hợp đồng thế chấp tài sản:

Ngày 14/01/2012, giữa Nguyên đơn Ngân hàng N2 và bị đơn ông Nguyễn Đăng C ký kết Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201200049, tại Điều 4 của hợp đồng có nội dung: Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 425 Nguyễn Thị Đ (số cũ: 38 ấp C). Khu phố A, phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1901- LCP-201100017, số công chứng 003020, quyển số 1, ngày 20/01/2011.

- Về hình thức của hợp đồng thế chấp:

Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp là năm 2011, nội dung hợp đồng thế chấp không thể hiện tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng nào, các bên ký hợp đồng tín dụng vào ngày 14/01/2012, Điều 4 của hợp đồng có dẫn chiếu tài sản đảm bảo là tài sản theo hợp đồng thế chấp năm 2011. Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp không được cập nhật mới hồ sơ đăng ký giao dịch đảm bảo, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản dùng đảm bảo cho khoản vay không ghi nhận nội dung đăng ký thế chấp là không phù hợp với thực tế việc sử dụng tài sản để thực hiện giao dịch dân sự, vì phạm điểm 4.1 khoản 4 Mục III Thông tư liên tịch 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 16/6/2005 của Liên Bộ Tư pháp - Bộ T11.

- Về thủ tục nhận thế chấp:

Tại thời điểm thế chấp theo Hợp đồng tín dụng năm 2012, A1 không tiến hành thẩm định, xác minh tài sản thế chấp nên không biết tài sản thế chấp hiện do gia đình ông Hứa Ngọc T2 đang quản lý, sử dụng (theo sự thỏa thuận mua bán trước đó giữa ông M, bà H và ông T2), không biết diện tích tại giấy chứng nhận và diện tích thực tế có sự chênh lệch (giảm từ 225,06m² xuống còn 152,5m²). Mặt khác, Phía ông M, bà H thế chấp tài sản không được sự đồng ý của ông T2, phía ông T2 cũng không hề biết việc ông M thế chấp nhà đất đã bán cho ông T2 cho A1 để đảm bảo khoản nợ vay của ông Nguyễn Đăng C. Hành vi của ông M, bà H thế chấp tài sản trong khi đã bán cho ông T2 là không trung thực, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T2 và Ngân hàng A1.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 271/2022/DS-GĐT ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định khi Ngân hàng nhận thế chấp tài sản không tiến hành thẩm định tài sản nên không biết được nhà đất này do gia đình ông T2 đang quản lý, sử dụng trên cơ sở nhận chuyển nhượng từ ông M, bà H là có vi phạm quy định về thủ tục nhận thế chấp tài sản, cụ thể tại khoản 1 Điều 15 Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng năm 2010 ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng N3. Do đó, căn cứ Theo Điều 128, Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005, theo hướng dẫn tại Mục III, khoản 1 Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 về việc giải đáp một số vướng mắc trong xét xử của Tòa án nhân dân tối cao, Tòa cấp sơ thẩm xác định trong trường hợp này Ngân hàng A1 không phải là người thứ ba ngay tình và Hợp đồng thế chấp tài sản số 1901-LCP-201100017, số công chứng 003020, quyền số 1 ngày 20/01/2011 bị vô hiệu là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hứa Ngọc T2 về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 1901-LCP-201100017, số công chứng 003020, quyền số 1, ngày 20/01/2011. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A1 đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là Nhà đất số D N (số cũ 38 ấp C), phường C, thành phố T để đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Đăng C theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201200049 ngày 14/01/2012 là có căn cứ. Tòa cấp phúc thẩm giữ nguyên phần này của bản án sơ thẩm.

[3.4] Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Hợp đồng thế chấp tài sản số 1901- LCP-201100017, số công chứng 003020, quyền số 1 ngày 20/01/2011 bị vô hiệu nên căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Ngân hàng A1 - Chi nhánh 5 có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 14790/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 08/12/1999 và các giấy tờ kèm theo gồm: Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 04/11/1999 và Quyết định đổi số nhà số F-UB-QLĐT ngày 03/9/2002 cho ông Nguyễn Văn M. Ông M và Ngân hàng A1 Chi nhánh 5 có nghĩa vụ tiến hành thủ tục xóa đăng ký thế chấp đối với Nhà đất số D N (số C ấp C), phường C, thành phố T. Sau đó, ông M có nghĩa vụ hoàn tất

thủ tục điều chỉnh diện tích, đăng bộ, sang tên nhà đất này cho ông Hứa Ngọc T2.

Trường hợp, ông M và Ngân hàng A1 Chi nhánh 5 không thực hiện các nghĩa vụ nêu trên thì ông Hứa Ngọc T2 được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh diện tích tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 14790/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 08/12/1999 theo đúng Quyết định số 3324/QĐ-UBND ngày 19/7/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Đồng thời, ông Hứa Ngọc T2 được quyền đăng bộ, sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất theo quy định pháp luật. Chi phí liên quan đến việc điều chỉnh diện tích, đăng bộ và sang tên nhà đất do ông T2 chịu. Ông M phải chịu thuế thu nhập cá nhân (nếu có).

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa cấp sơ thẩm đã giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý và quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả trong trường hợp hợp đồng thế chấp tài sản bị vô hiệu theo hướng dẫn tại Khoản 2 Mục 3 Công văn 01/2017/GĐ-TATC ngày 07/04/2017 của Tòa án nhân dân tối cao, tuy nhiên các đương sự không đưa ra yêu cầu giải quyết cụ thể nên Tòa cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết hậu quả của Hợp đồng thế chấp tài sản số A-LCP-201100017, số công chứng 003020, quyền số 1 ngày 20/01/2011 bị vô hiệu là phù hợp quy định pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản:

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu độc lập của ông Hứa Ngọc T2 được chấp nhận nên Ngân hàng A1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ngân hàng A1 đã nộp đủ.

- Về chi phí thẩm định giá tài sản: ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Đăng C, ông Nguyễn Hiền C1 phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản. Ông M, ông C, ông C1 có nghĩa vụ hoàn lại số tiền chi phí thẩm định giá tài sản mà ông Hứa Ngọc T2 đã thanh toán.

[5] Về án phí

[5.1] án phí dân sự sơ thẩm

- Do yêu cầu công nhận hợp đồng của ông T2 được chấp nhận nên ông C, ông C1 phải chịu án phí không có giá ngạch.

- Ông M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu hủy hợp đồng không được chấp nhận và án phí có giá ngạch tương ứng với số tiền yêu cầu ông T2 thanh toán tiền thuê nhà, tuy nhiên ông M, sinh năm: 1959 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông M được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng N2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp không được chấp nhận.

[5.2]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn-Ngân hàng N2; bị đơn-ông Nguyễn Đăng C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-ông Nguyễn Hiền C1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng do kháng cáo của họ không được chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-ông Nguyễn Văn M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 269, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 128, Điều 137, Điều 138 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào các Điều 117, Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào 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;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn - Ngân hàng N2; Bị đơn – ông Nguyễn Đăng C, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hiền C1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2025/DSST ngày 13/01/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hứa Ngọc T2:

1.1. Công nhận giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hứa Ngọc T2 với ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị H đối với nhà đất tại địa chỉ số D N (số C ấp C), phường C, thành phố T (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 14790/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 08/12/1999 với diện tích được xác định theo Quyết định số 3324/QĐ-UBND ngày 19/7/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố H là 152,5 m²) là có hiệu lực pháp luật.

1.2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 1901-LCP-201100017 ngày 20/01/2011 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị H với Ngân hàng N2 - Chi nhánh B.

Ngân hàng N2 - Chi nhánh B (nay là Ngân hàng A1 - Chi nhánh 5) có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 14790/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 08/12/1999 và các giấy tờ kèm theo gồm: Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 04/11/1999 và Quyết định đổi số nhà số F-UB-QLĐT ngày 03/9/2002 cho ông Nguyễn Văn M. Ông M và Ngân hàng A1 - Chi nhánh 5 có nghĩa vụ tiến hành thủ tục xóa đăng ký thế chấp đối với Nhà đất số D N (số C ấp C), phường C,

thành phố T. Sau đó, ông M có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục điều chỉnh diện tích, đăng bộ, sang tên nhà đất này cho ông Hứa Ngọc T2.

Trường hợp, ông Nguyễn Văn M và Ngân hàng A1 - Chi nhánh 5 không thực hiện các nghĩa vụ nêu trên thì ông Hứa Ngọc T2 được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh diện tích tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 14790/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 08/12/1999 theo đúng Quyết định số 3324/QĐ-UBND ngày 19/7/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Đồng thời, ông Hứa Ngọc T2 được quyền đăng bộ, sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất theo quy định. Chi phí liên quan đến việc điều chỉnh diện tích, đăng bộ và sang tên nhà đất do ông T2 chịu. Ông M phải chịu thuế thu nhập cá nhân (nếu có).

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng N2 (A1) về việc đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là Căn nhà số D N (số cũ 38, ấp C), phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Đăng C theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201200049 ngày 14/01/2012.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Nguyễn Đăng C và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hiền C1 về việc hủy hợp đồng mua bán nhà đất tọa lạc tại địa chỉ: Số D (số C, ấp C) Nguyễn Thị Đ, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh và buộc ông Hứa Ngọc T2 giao trả lại nhà và đất này cho ông Nguyễn Văn M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị H là ông Nguyễn Đăng C và ông Nguyễn Hiền C1.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập bổ sung của ông Nguyễn Văn M về việc buộc ông Hứa Ngọc T2 trả cho ông M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị H số tiền 255.000.000 đồng tương đương $\frac{1}{2}$ số tiền ông T2 thu được từ tiền cho thuê nhà số D (số cũ 38, ấp C) Nguyễn Thị Đ, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản:

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng N2 (A1) phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ngân hàng N2 (A1) đã nộp đủ.

- Về chi phí thẩm định giá tài sản: ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Đăng C, ông Nguyễn Hiền C1 phải liên đới chịu chi phí thẩm định giá tài sản. Ông M, ông C, ông C1 có nghĩa vụ liên đới hoàn lại số tiền chi phí thẩm định giá tài sản mà ông Hứa Ngọc T2 đã thanh toán cho ông Hứa Ngọc T2.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Đăng C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

AA/2023/0004599 ngày 23/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. ông C đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Hiền C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông C1 đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0004600 ngày 23/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C1 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng N2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Đăng C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0079194 ngày 14/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. ông C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Hiền C1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông C1 đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0079200 ngày 14/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Văn M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Ngân hàng N2 (A1) phải chịu án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí A1 đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0079346 ngày 16/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngân hàng N2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. Các bên thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

9. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Tp. Thủ Đức;
- Chi cục Thi hành án dân TP. Thủ Đức
- Cục Thi hành án TP.HCM;

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

- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

Nguyễn Thị Thoa



**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Châu Kim Anh Phạm Thị Thanh Trúc Nguyễn Thị T9