

Bản án số: 717/2023/DS-PT

Ngày: 07/7/2023

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

**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:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Bà Phạm Thị Kim

2. Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – 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: Bà Hoàng Thị Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 30/6 và ngày 07/7/2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 167/2023/TLPT-DS ngày 12/4/2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng thế chấp”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 488/2022/DS-ST ngày 15/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2625/2023/QĐXXPT-DS ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng A

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị T, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: 78/4/7 PĐP, phường TT, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Võ Thị C, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 825/4/3 đường TC, phường TT, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Cảnh T – Công ty Luật HA– Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Công T1, sinh năm 1962

3.2. Bà Ngủ Thị Mộng T2, sinh năm 1975

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

Người đại diện ủy quyền của ông T1 và bà T2: Ông Hồ Phương L, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: 49 đường HC, phường LD, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Lưu Khôn N, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ HKTT: Tổ 2 Ấp BA, xã TTĐ, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Số 61 F đường BT, Ấp M, xã TTĐ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Đỗ Thế V, sinh năm 1982 (vắng mặt)

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

3.5. Bà Đặng Thị O, sinh năm 1963 (vắng mặt)

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

3.6. Phòng Công chứng SB - Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 25/5 đường HV, Phường B, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của Phòng Công chứng SB: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 25/5 đường HV, Phường B, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Ngân hàng A, bà Võ Thị C, ông Nguyễn Công T1, bà Ngũ Thị Mộng T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/6/2020, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng A ủy quyền cho bà Phan Thị T đại diện trình bày:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2, đại diện Ngân hàng có ý kiến như sau:

Về yêu cầu của bà T2 hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V và bà C vào ngày 04/01/2011 là không có căn cứ.

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

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

2. ...

3. Thời hạn ủy quyền là 20 năm

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

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

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

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

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

1 ...

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

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

+ Điều 4. Tài sản bảo đảm

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

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

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

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

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

+ Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm cả tài sản đã được hình thành tại thời điểm giao kết giao dịch bảo đảm, nhưng sau thời điểm giao kết

giao dịch bảo đảm mới thuộc sở hữu của bên bảo đảm (khoản 2 Điều 4 Nghị định 163).

Việc bà T2 và ông T1 yêu cầu tuyên vô hiệu, căn cứ vào khoản 2 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 là không đúng. Bởi lẽ, Nghị định số 11 có hiệu lực từ ngày 10/4/2012, còn giao dịch giữa bà C và Ngân hàng đã xác lập từ ngày 30/12/2010, khi đó Nghị định số 11 chưa được ban hành, và trường hợp này không được hồi tố.

3. Bà T2 yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền cho ông V ngày 04/01/2011 là không có căn cứ. Bởi lẽ:

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

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

Từ cơ sở trên đề nghị Tòa bác yêu cầu của ông T1 và bà T2

Tại Bản tự khai ngày 26/8/2022, bị đơn bà Võ Thị C trình bày (bút lục số 286):

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

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

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

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

Theo nội dung bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Phương L trình bày:

Ngày 16/3/2006, bà Ngũ Thị Mộng T2 được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 666410 ngày 16/3/2006 đối với diện tích 2.077,5 m², đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28, xã TTĐ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 04/01/2011, ông T1, bà T2 có ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Đỗ Thế V, cho phép ông V được thay mặt ông T1 và bà T2 được quyền thế chấp lô

đất để đảm bảo cho người thứ 3, được quyền chuyển nhượng lô đất.

Ngày 30/12/2010, Ngân hàng ký hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201001140/H với bà Võ Thị C, theo đó bà C vay Ngân hàng A (A) số tiền 3.000.000.000 đồng. Ngày 30/12/2010, Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 với bà C, theo đó bà C thế chấp lô đất và một tài sản khác cho Ngân hàng để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên. Ngày 04/01/2011, ông V ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Võ Thị C.

Ông T1 và bà T2 xác nhận là không biết và không đồng ý về Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng chuyển nhượng đất vì ông T1 và bà T2 chưa từng nhận được bất kỳ khoản thanh toán nào từ bà C theo Hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông T1 và bà T2 chưa từng thực hiện bất kỳ thủ tục sang tên đất cho bà C hay bất kỳ ai, cũng chưa từng làm thủ tục đăng ký thế chấp đất để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà C.

Nay ông T1 và bà T2 yêu cầu Tòa án hủy bỏ việc thực hiện Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng đất và tuyên bố Hợp đồng thế chấp chưa có hiệu lực theo quy định pháp luật.

Bà T2 có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với lô đất và được pháp luật bảo vệ: khoản 20 Điều 4 Luật Đất đai 2003 quy định: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.”, khoản 16 Điều 3, Luật Đất đai 2013 quy định: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.”

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

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

Như vậy, cả quy định pháp luật tại thời điểm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ban hành và pháp luật hiện nay, việc chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ

thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Vì thế, Hợp đồng chuyển nhượng đất và tuyên bố Hợp đồng thế chấp đều chưa có hiệu lực vì chưa từng được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai.

Nay ông T1 và bà T2 yêu cầu độc lập đề nghị như sau:

1. Hủy Hợp đồng ủy quyền số 000167 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng nhà nước SBchứng nhận ngày 04/01/2011 giữa ông Nguyễn Công T1, bà Ngũ Thị Mộng T2 và ông Đỗ Thế V.

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

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

4. Yêu cầu Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 cho ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 03/01/2011 của bà C cung cấp, bà C cho rằng đây là hợp đồng mua bán giữa bà Đặng Thị O và ông T1- bà T2, phía ông T1- bà T2 không thừa nhận vì tài liệu này là giả, không đầy đủ không phải là chứng cứ.

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

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

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

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

Vào năm 2010, bà và con rể của bà là Đỗ Thế V có mua lô đất của bà Ngũ Thị Mộng T2 và ông Lê Công T1 với số tiền 3.116.000.000 đồng và để cho con bà là Đỗ Thế V đứng tên làm thủ tục giấy tờ vì sức khỏe bà yếu đi lại khó khăn. Năm 2011 bà có bán lại cho bà C với số tiền 3.116.000.000 đồng. Việc bà C đã thế chấp vay của Ngân hàng A hai phần đất nêu trên bà không biết vì bà đã bán cho bà C xong.

Theo Bản tự khai và Đơn xin vắng mặt cùng ngày 30/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thế V trình bày:

Vào năm 2010, ông có mua của bà Lưu Khôn N thửa đất số 241, tờ bản đồ số 02, xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi và mua của ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 thửa đất 551, tờ bản đồ 28 (BĐKTS), xã TTĐ, huyện Củ Chi. Việc mua bán ông đã thanh toán đầy đủ cho các thửa đất, đến nay không có tranh chấp gì. Việc mua bán làm hợp đồng ủy quyền. Sau đó, đến năm 2011, ông bán toàn bộ cho bà Võ Thị C. Đã hoàn tất việc mua bán đến nay không tranh chấp gì. Nay bà C thế chấp 02 thửa đất trên để vay vốn ngân hàng A theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LVA-201001140/HĐTD ngày 30/12/2010, ông không có ý kiến gì, vì không có quyền, nghĩa vụ liên quan

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng SB Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho bà Lê Thu H là đại diện trình bày:

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

Ngày 04/01/2011, Phòng Công chứng nhà nước SB Thành phố Hồ Chí Minh có chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 000167 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông , bà Ngũ Thị Mộng T2 và ông Đỗ Thế V và chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000174 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD, giữa: ông Đỗ Thế V và bà Võ Thị C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006. Phòng Công chứng SB đã chứng nhận đúng theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 488/2022/DS-ST ngày 15/12/2022, Tòa án nhân dân quận Tân Phú đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A:

Buộc bà Võ Thị C phải thanh toán cho Ngân hàng A số tiền 9.844.687.847đ (chín tỷ tám trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm tám mươi bảy ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng). Trong đó nợ gốc là 2.875.000.000đ (hai tỷ tám trăm bảy mươi lăm triệu đồng), nợ lãi là 6.969.687.847 đồng (sáu tỷ chín trăm sáu mươi chín triệu sáu trăm tám mươi bảy ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201001140/HĐTD ngày 30/12/2010.

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

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

2. Không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng A theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010, giữa: Ngân hàng A và bà Võ Thị C. Ngay sau khi bà Võ Thị C thanh toán xong các khoản tiền nợ gốc và tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số

1901-LAV-201001140/HĐTD ngày 30/12/2010 thì Ngân hàng A có trách nhiệm trả lại cho bà Võ Thị C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 cho ông Nguyễn Công T1, bà Ngũ Thị Mộng T2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 416148 số vào sổ CH27541.10.000048 do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2010 cho bà Lưu Khôn N để bà Võ Thị C đăng ký quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công T1, bà Ngũ Thị Mộng T2 về việc:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số 000167 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng nhà nước SBThành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 04/01/2011 giữa ông Nguyễn Công T1, bà Ngũ Thị Mộng T2 và ông Đỗ Thế V

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

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

- Yêu cầu Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 cho ông Nguyễn Công T1, bà Ngũ Thị Mộng T2.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thị C phải chịu án phí sơ thẩm là 117.844.688 đồng.

- Ông Nguyễn Công T1, bà Ngũ Thị Mộng T2 phải chịu án phí sơ thẩm là 900.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0072038 ngày 28/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 83/2022/QĐ-BSBA ngày 20/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, có nội dung: Sửa chữa, bổ sung Bản án số 488/2022/DS-ST ngày 15/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Tại dòng thứ 18 từ trên xuống trang 11 của Bản án nêu trên đã ghi: “Đối với yêu cầu định giá lại, sau khi nhận được kết quả định giá, phía ông T1bà T2 không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở xem xét”

Nay sửa chữa như sau: “Đối với yêu cầu định giá lại, sau khi nhận được kết quả định giá, phía ông T1 bà T2 không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở xem xét. Đối với chi phí định giá tài sản là 11.000.000

(Mười một triệu) đồng do ông Trần Hiếu N là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 đã nộp cho Công ty cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 là Hồ Phương L không yêu cầu xử lý nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết”.

Ngày 28/12/2022, nguyên đơn Ngân hàng A, bị đơn bà Võ Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn Ngân hàng A ủy quyền cho bà Phan Thị T đại diện kháng cáo yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp hai thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.077,5m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 666410, sổ vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 và thửa đất số 241, tờ bản đồ số 2, diện tích 1880,7m² đất tại xã Tân Thạnh Tây theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 416148 sổ vào sổ CH27541.10.000048 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2010, theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010 giữa Ngân hàng A và bà Võ Thị C.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Võ Thị C yêu cầu chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị C xin được miễn toàn bộ án phí, với lý do bà Võ Thị C, sinh năm 1954, là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn giảm tạm ứng án phí, án phí ngày 28/12/2022.

Đồng thời, Hợp đồng ủy quyền do Phòng Công chứng nhà nước SB Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 04/01/2011, giữa ông Nguyễn Công T1, bà Ngũ Thị Mộng T2 và ông Đỗ Thế V và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng Công chứng nhà nước SB chứng nhận ngày 04/01/2011, giữa: ông Đỗ Thế V đại diện cho ông T1 và bà T2 với bà Võ Thị C là hợp pháp có hiệu lực. Các bên giao kết đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết, ông T1 và bà T2 là người được quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật và đạo đức xã hội. Hai bên không có thỏa thuận, khi bên được ủy quyền là ông V chuyển nhượng phải báo cho bên ủy quyền là ông T1 và bà T2 biết. Do đó, yêu cầu không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 và bà T2.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 cùng ủy quyền cho ông Hồ Phương L đại diện kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm như sau:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng A yêu cầu bà Võ Thị C phải trả số tiền nợ lãi là 6.969.687.848 đồng trên số tiền nợ gốc là 2.875.000.000 đồng, bởi vì yêu cầu khởi kiện của A đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015.

Chấp nhận toàn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công T1, bà Ngũ Thị Mộng T2 bởi vì:

Theo Hợp đồng ủy quyền số 000167 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng nhà nước SB Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 04/01/2011 giữa ông Nguyễn Công T1, bà Ngũ Thị Mộng T2 và ông Đỗ Thế V, thì ông T1 và bà T2 ủy quyền cho ông V được thay mặt ông T1 và bà T2 chuyển nhượng thửa đất 551, tờ bản đồ số 28 (BĐKTS) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006. Ông V với tư cách là người nhận ủy quyền phải có nghĩa vụ thực hiện các công việc được ủy quyền. Tuy nhiên, ông V chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thông báo cho ông T1 và bà T2 là người ủy quyền biết là vi phạm nên ông T1 và bà T2 có quyền hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 04/11/2011 theo quy định tại khoản 2 Điều 569 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, ông T1 và bà T2 kháng cáo yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 000167 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng nhà nước SB Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 04/01/2011 nêu trên.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 thể hiện ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 được quyền sử dụng thửa đất 551, tờ bản đồ số 28 (BĐKTS), diện tích 2.077,5m² đất, tại xã TTD, huyện Củ Chi. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V là người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà T2 cho bà C chưa đăng ký tại Cơ quan đăng ký đất đai, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000174 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng nhà nước SB chứng nhận ngày 04/01/2011 giữa ông Đỗ Thế V (là người đại diện cho ông T1 và bà T2) và bà Võ Thị C chưa có hiệu lực nên chưa bị ràng buộc bởi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Như vậy, ông T1 và bà T2 có quyền hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bởi vì: ông T1 và bà T2 không biết, không giao dịch với bà C và bà C chưa thanh toán các khoản tiền nào cho ông T1 và bà T2. Do đó, ông T1 và bà T2 kháng cáo yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000174 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng nhà nước SB chứng nhận ngày 04/01/2011 giữa ông Đỗ Thế V và bà Võ Thị C.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010 giữa Ngân hàng A và bà Võ Thị C vô hiệu.

Yêu cầu Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006, cho ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và các đương sự trong vụ án thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Nhận thấy, các bên có lập hợp đồng thế chấp nhưng không được công chứng và đăng ký đảm bảo theo quy định của pháp luật. Theo Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 thì thế chấp quyền sử dụng đất thì phải đăng ký giao dịch bảo đảm. Do vậy bà C muốn sử dụng tài 02 quyền sử dụng đất trên để đảm bảo cho khoản vay đối với Ngân hàng thì ngân hàng phải tiến hành thực hiện thế chấp và phải đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Việc bị đơn dùng tài sản để đảm bảo cho khoản vay chưa được đăng ký bảo đảm là trái quy định. Mặt khác, thời điểm các bên ký hợp đồng thế chấp, bà C chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V là đại diện theo uỷ quyền của ông T1, bà T2 và bà N. Do đó, hợp đồng thế chấp giữa các bên vô hiệu cả về nội dung và hình thức theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005. Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng và buộc Ngân hàng có trách nhiệm trả cho bà C các giấy tờ bản chính của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay sau khi bản án có hiệu lực là đúng quy định pháp luật. Như vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Căn cứ bản sao chứng minh nhân dân của bà Võ Thị C (bút lục 188) có cơ sở xác định bà Võ Thị C sinh ngày 31/12/1954, hiện nay bà C 69 tuổi nên thuộc trường hợp người cao tuổi. Ngày 28/12/2022 bà C có nộp đơn miễn nộp án phí kèm đơn kháng cáo. Căn cứ điểm đ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 thì bà C là người cao tuổi được miễn nộp án phí. Do đó, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà C về sửa bản án sơ thẩm phần án phí bà C được miễn tiền án phí sơ thẩm.

Căn cứ Hợp đồng uỷ quyền số 000167 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/1/2011; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000174 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/1/2011, nhận thấy 02 hợp đồng trên đã được công chứng chứng thực tại Phòng Công chứng SB, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật. Ông T1, bà T2 đã uỷ quyền cho ông V được thay mặt và nhân danh ông, bà quản lý, chuyển mục đích sử dụng, nhận tiền đền bù, xin phép xây dựng, cho thuê, cho mượn, thanh lý hợp đồng, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ của bên thứ ba đối với tài sản của ông T1 và bà T2. Do đó, việc ông V và bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp. Ông T1, bà T2 không đưa ra được chứng cứ chứng minh các hợp đồng trên vô hiệu do vi phạm quy định pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu huỷ 02 hợp đồng trên của ông T1, bà T2.

Đối với yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP- 201001222/223 ngày 30/12/2010 giữa Ngân hàng A và bà Võ Thị C. Như đã phân tích ở trên, hợp đồng thế chấp vô hiệu ngay từ khi các bên ký kết hợp đồng. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp của ông T1, bà T2 là có cơ sở.

Nhận thấy, ông T1 và bà T2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án do đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà C dùng để thế chấp đảm bảo cho khoản vay Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201001140/HĐTD. Hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP- 201001222/223 ngày 30/12/2010 đã bị xác định

vô hiệu nên không phát sinh quan hệ thế chấp tài sản, các bất động sản được bà C thế chấp không bị phát mãi, không còn liên quan đến Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201001140/HĐTD. Do đó, việc giải quyết khoản nợ gốc và lãi của bà C theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201001140/HĐTD không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T1, bà T2.

Mặt khác, bị đơn bà Võ Thị C không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện. Bà C xác định còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc 2.875.000.000 đồng và tiền lãi. Bà sẽ trả nợ Ngân hàng trong thời gian sớm nhất. Nguyên đơn cũng đã cung cấp cho Toà án Thông báo nợ quá hạn ngày 13/11/2019, ngày 12/8/2020 đối với bà Võ Thị C. Trường hợp này không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo yêu cầu của ông T1, bà T2. Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc và lãi là 9.844.687.847 đồng là đúng quy định pháp luật.

Do quyền sử dụng đất trên đã được chuyển nhượng cho bà Võ Thị C đúng quy định pháp luật. Ông T1, bà T2 không còn quyền sở hữu đối với các giấy tờ bản chính trên nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, nhận thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T1, bà Ngũ Thị Mộng T2.

Tuy nhiên, do hợp đồng thế chấp vô hiệu theo quy định tại Điều 131 BLDS 2015 các bên khôi phục lại hiện trạng ban đầu, trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ngân hàng giữ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chonhs và các hợp đồng chuyển nhượng của bà C là vi phạm pháp luật. Do đó, Ngân hàng phải có trách nhiệm trả lại cho bà C bản chính các giấy tờ đã thế chấp ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Việc bản án tuyên ngân hàng có nghĩa vụ trả các giấy tờ cho bà C sau khi bà C hoàn thành xong nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và lãi là không đúng. Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm đối với việc buộc Ngân hàng phải trả cho bà C các giấy tờ bản chính đã thế chấp ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bởi các lẽ trên;

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét tuyên: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T1, bà Ngũ Thị Mộng T2. Chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị C.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 488/2022/DS-ST ngày 15/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú.

Về án phí: Sửa án phí bà Võ Thị C được miễn án phí sơ thẩm;

Ngay sau khi bà Võ Thị C thanh toán xong các khoản tiền nợ gốc và tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201001140/HĐTD ngày 30/12/2010 thì Ngân hàng A có trách nhiệm trả lại cho bà C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 666410, sổ vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 cho ông Nguyễn Công T1, bà Ngũ Thị Mộng T2 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 416148 sổ vào sổ CH27541.10.000048 do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2010 cho bà Lưu Khôn N” thành “buộc Ngân hàng phải trả cho bà Võ

Thị C Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 cho ông Nguyễn Công T1, bà Ngũ Thị Mộng T2 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BA 416148 số vào sổ CH27541.10.000048 do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2010 cho bà Lưu Khôn N và các hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị C ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật pháp luật”.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm giữ nguyên.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Bị đơn bà Võ Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng SB Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu H đại diện có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Khôn N, ông Đỗ Thế V, bà Đặng Thị O đã được tổng đạt hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét, sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng A, bị đơn bà Võ Thị C không kháng cáo và Viện Kiểm sát nhân dân không kháng nghị đối với số tiền nợ số tiền 9.844.687.847 đồng, trong đó: số tiền nợ gốc là 2.875.000.000 đồng và nợ lãi là 6.969.687.848 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201001140/HĐTD ngày 30/12/2010. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến số tiền nợ lãi là 6.969.687.848 đồng, mà Tòa án nhân dân quận Tân Phú đã tuyên buộc bà Võ Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A. Đồng thời, tại các Thông báo nợ quá hạn của Ngân hàng A – Chi nhánh Tân Bình ngày 13/11/2019 và ngày 12/8/2020, bà Võ Thị C ký xác nhận số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến 31/8/2020 là 8.552.135.764 đồng. Như vậy, giữa Ngân hàng A với bà C đã xác nhận số nợ đến ngày 31/8/2020, nên thời hiệu khởi kiện của ngân hàng bắt đầu từ ngày 31/8/2020, nên thời hiệu ngân hàng khởi kiện vẫn còn theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Ayêu cầu bà Võ Thị C phải trả số tiền nợ lãi là 6.969.687.848 đồng trên số tiền nợ gốc là 2.875.000.000 đồng, vì yêu cầu khởi kiện của A đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Án sơ thẩm nhận định, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị C thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 09/12/2022, nợ gốc: 2.875.000.000 đồng và nợ lãi: 6.969.687.848 đồng, tổng cộng: 9.844.687.847 đồng. Nợ lãi kể từ ngày 10/12/2022 được tính theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi bà Võ Thị C thanh toán xong số tiền còn nợ, là có căn cứ nên giữ nguyên.

[4] Án sơ thẩm, tuyên phương thức và thời hạn thanh toán: Thanh toán một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là không cần thiết và không đúng vì đương sự có quyền tự nguyện thi hành án, trường hợp cần thiết thì phải cưỡng chế thi hành án.

[5] Theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010 có nội dung: Bên nhận thế chấp (Bên A) Ngân hàng A – Chi nhánh Bình Phú (nay là Chi nhánh Tân Bình) và Bên thế chấp (Bên B) bà Võ Thị C cùng thỏa thuận ký Hợp đồng thế chấp hình thành trong tương lai với nội dung như sau: Tài sản thế chấp: Bên B là chủ sở hữu hợp pháp về các tài sản hình thành trong tương lai sau đây: Tài sản thứ 1: Quyền sử dụng đất diện tích 2.077,5m², thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28 (BĐKTS), mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất xã TTĐ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh; tài sản gắn liền với đất: không và tài sản thứ 2: Quyền sử dụng đất diện tích 1.880,7m², thửa đất số 241, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng trồng cây hàng năm khác, địa chỉ thửa đất xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh; tài sản gắn liền với đất: chưa chứng nhận quyền sở hữu. Các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu về các tài sản hình thành trong tương lai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 666410, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 416148 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH27541.10.000048 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2010 (bút lục số 47A – 52).

[6] Xét, Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010, giữa: Ngân hàng A và bà Võ Thị C được lập thành văn bản, với nội dung bà C thế chấp tài sản là 02 quyền sử dụng đất cho Ngân hàng. Tuy nhiên, Hợp đồng thế chấp trên không có công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm là chưa bảo đảm về hình thức và điều kiện đăng ký giao dịch bảo đảm có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122; Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a, b khoản 1 Điều 130 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 8; Điều 9; Điều 10; Điều 11; Điều 12 Nghị định số 163/2006 /NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ, về giao dịch bảo đảm. Đồng thời, tại thời điểm ngày 30/12/2010, giữa bà C và Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp, tài sản quyền sử dụng đất không phải của bà C, vì đến ngày 04/01/2011, ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 do ông Đỗ Thế V làm đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04/01/2011, mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) có chứng nhận của Phòng Công chứng SB Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/01/2011. Đồng thời, ngày 05/01/2011 bà Lưu Khôn N do ông Đỗ Thế V làm đại diện theo Hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) có chứng nhận của Phòng Công chứng SB Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/01/2011. Như vậy, Hợp đồng thế chấp nêu trên, giữa Ngân hàng A và bà Võ Thị C vi phạm về hình thức, điều kiện và nội dung nên bị coi là vô hiệu. Do đó, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A kháng cáo

yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp hai thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.077,5m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 và thửa đất số 241, tờ bản đồ số 2, diện tích 1880,7m² đất tại xã Tân Thạnh Tây theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 416148 số vào sổ CH27541.10.000048 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2010, theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010, giữa Ngân hàng A và bà Võ Thị C là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[7] Án sơ thẩm, giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, buộc Ngân hàng có trách nhiệm giao trả các giấy tờ (bản chính) của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị C là có căn cứ nên giữ nguyên. Tuy nhiên, án sơ thẩm tuyên xử: ngay sau khi bà Võ Thị C thanh toán xong các khoản tiền nợ gốc và tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201001140/HĐTD ngày 30/12/2010 thì Ngân hàng A có trách nhiệm trả lại cho bà Võ Thị C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 cho ông Nguyễn Công T1, bà Ngũ Thị Mộng T2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 416148 số vào sổ CH27541.10.000048 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2010 cho bà Lưu Khôn N, để bà Võ Thị C đăng ký quyền sở hữu theo quy định của pháp luật, là không đúng quy định và không cần thiết vì bản án có khi có hiệu lực pháp luật là phải thi hành, đương sự có quyền tự nguyện hoặc thỏa thuận thi hành án, trường hợp cần thiết thì phải cưỡng chế thi hành án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm, sửa phần này của Bản án sơ thẩm, buộc Ngân hàng A có trách nhiệm trả lại cho bà Võ Thị C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 666410, số vào sổ cấp GCN: H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 đứng tên bà Ngũ Thị Mộng T2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 416148 số vào sổ cấp GCN: CH27541.10.000048 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2010 đứng tên bà Lưu Khôn N.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng A trình bày và xác nhận, ngoài hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì Ngân hàng còn giữ các giấy tờ bản chính khi bà C thế chấp cho ngân hàng như sau: Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000167, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng nhà nước SB Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 04/01/2011, giữa: ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 với ông Đỗ Thế V; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000174 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng nhà nước SB chứng nhận ngày 04/01/2011, giữa: Ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 do ông Đỗ Thế V đại diện với bà Võ Thị C; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 057707, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng nhà nước SB Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 20/12/2010, giữa: bà Lưu Khôn N và ông Đỗ Thế V; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000391, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng nhà nước

SBThành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 05/01/2011, giữa: Bà Lưu Khôn N do ông Đỗ Thế V đại diện với bà Võ Thị C. Do đó, Hội đồng xét xử bổ sung ngoài buộc Ngân hàng phải trả lại cho bà C hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì Ngân hàng còn phải trả bản chính các Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà C.

[9] Án sơ thẩm nhận định, Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010 giữa Ngân hàng A và bà Võ Thị C vô hiệu, nên không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản là hai quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp nêu trên. Tuy nhiên, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 và bà T2, yêu cầu độc lập tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010, giữa Ngân hàng A và bà Võ Thị C vô hiệu, là mâu thuẫn và không phù hợp. Đồng thời, như đã nhận định trên, Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010, giữa Ngân hàng A và bà Võ Thị C vô hiệu. Do đó, ông T1 và bà T2 kháng cáo yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010, giữa Ngân hàng A và bà Võ Thị C vô hiệu là có căn cứ nên chấp nhận.

[10] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 666410, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 thể hiện: Bà Ngũ Thị Mộng T2 được quyền sử dụng thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28 (BĐKTS), diện tích 2.077,5m², tại xã TTĐ, huyện Củ Chi (bút lục số 59 – 60).

[11] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 03/01/2011, có nội dung: Bên chuyển nhượng (Bên A) ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên được chuyển nhượng (Bên B) ông Đỗ Thế V thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.077,5m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 (Bên A ủy quyền cho bên B để bên B sang nhượng cho người thứ ba do bên B quyết định. Bên A chỉ hỗ trợ về mặt pháp lý nếu bên B cần bổ sung. Bên A ký ủy quyền toàn bộ cho bên B được toàn quyền tại Phòng công chứng). Bên A đồng ý cho bên B toàn quyền sử dụng thửa đất 551, tờ bản đồ 28, với giá chuyển nhượng là 3.116.000.000 đồng, phương thức thanh toán: trả đủ một lần sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên A đã nhận đủ số tiền và hai bên đã xác nhận. Tại phần cuối của hợp đồng này thể hiện: “Chúng tôi đã nhận đủ số tiền mua bán thửa đất nói trên có chữ ký của ông T1 và bà T2 (bút lục 447 – 448).

[12] Theo Hợp đồng ủy quyền có chứng nhận của Phòng Công chứng SB Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/01/2011, có nội dung: Ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 (Bên A) là người có quyền sử dụng đất tại thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28 (BĐKTS), diện tích 2.077,5m², tại xã TTĐ, huyện Củ Chi, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006, cùng ủy quyền cho ông Đỗ Thế V (Bên B) được thay mặt và

nhân danh bên A quản lý, chuyển mục đích sử dụng, nhận tiền đền bù (nếu có), xin phép xây dựng, cho thuê, cho mượn, thanh lý hợp đồng cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng, tặng cho (hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho), thế chấp, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ của bên thứ 3 đối với thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28 (BĐKTS), diện tích 2.077,5m², tại xã TTĐ, huyện Củ Chi, căn cứ theo những quy định hiện hành. Trường hợp thế chấp thì bên B được quyền thay mặt bên A ký các hợp đồng vay tiền có liên quan (không giới hạn số tiền vay và số lần vay). Trong trường hợp thế chấp, mà không trả được nợ cho bên nhận thế chấp, bên A đồng ý để cho bên nhận thế chấp được xử lý tài sản nêu trên theo quy định pháp luật để thu hồi vốn, lãi vay và các chi phí liên quan khác mà không có bất cứ tranh chấp hay khiếu nại gì... Giấy ủy quyền này không có tính thù lao và thời hạn ủy quyền là 20 năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền được Phòng công chứng chứng nhận hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định của Bộ luật dân sự (bút lục số 61 – 63).

[13] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) có chứng nhận của Phòng Công chứng SB Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/01/2011, có nội dung: Ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 do ông Đỗ Thế V làm đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số 167 do Phòng Công chứng SB Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 04/01/2011 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị C thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28 (BĐKTS), diện tích 2.077,5m², tại xã TTĐ, huyện Củ Chi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006, với giá chuyển nhượng là 3.116.000.000 đồng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt và việc thanh toán số tiền nêu trên hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật (bút lục số 64 – 68).

[14] Xét, Hợp đồng ủy quyền ngày 04/01/2011, giữa: ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 với ông Đỗ Thế V; về hình thức được lập bằng văn bản có chứng nhận của Phòng Công chứng nhà nước SB Thành phố Hồ Chí Minh; về chủ thể tham gia ký kết giao dịch các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, ông T1 và bà T2 được quyền sử dụng thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28 (BĐKTS), diện tích 2.077,5m², tại xã TTĐ, huyện Củ Chi, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006. Đồng thời, trong Hợp đồng ủy quyền nêu trên, hai bên không có thỏa thuận là bên ủy quyền yêu cầu bên được ủy quyền thông báo đầy đủ về việc thực hiện công việc ủy quyền. Do đó, ông T1 và bà T2 kháng cáo yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 04/01/2011, với lý do: ông V chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thông báo cho ông T1 và bà T2 là người ủy quyền biết là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 569 Bộ luật dân sự năm 2015, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[15] Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), giữa: Ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 do ông Đỗ Thế V làm đại diện (theo Hợp đồng ủy quyền có chứng nhận của Phòng Công

chứng SB Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/01/2011) với bà Võ Thị C ngày 04/01/2011; về hình thức được lập bằng văn bản có chứng nhận của Phòng Công chứng nhà nước SB Thành phố Hồ Chí Minh; về chủ thể tham gia ký kết, giao dịch các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội; ông T1 và bà T2 được quyền sử dụng thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28 (BĐKTS), diện tích 2.077,5m², tại xã TTĐ, huyện Củ Chi, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 đã ủy quyền cho ông Vđại diện (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04/01/2011) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 04/01/2011 là đúng quy định của pháp luật.

Đồng thời, ông T1 và bà T2 lập Hợp đồng ủy quyền ngày 04/01/2011, ủy quyền cho ông Vđại diện thay mặt và nhân danh ông T1 và bà T2 quản lý, chuyển mục đích sử dụng..., chuyển nhượng, tặng cho (hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho)..., thế chấp, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ của bên thứ 3 đối với thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28 (BĐKTS), diện tích 2.077,5m², tại xã TTĐ, huyện Củ Chi, căn cứ theo những quy định hiện hành... Do đó, ông V là người đại diện ông T1 và bà T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định. Đồng thời, tại Bản tự khai ngày 30/11/2020 và ngày 11/10/2022, ông Đỗ Thế V trình bày: Năm 2010, ông có mua của bà Lưu Khôn N thửa đất số 241, tờ bản đồ số 02, xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi và mua của ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 thửa đất 551, tờ bản đồ 28 (BĐKTS), xã TTĐ, huyện Củ Chi. Việc mua bán ông đã thanh toán đầy đủ cho bà N và ông T1, bà T2, đến nay không có tranh chấp gì, việc mua bán làm hợp đồng ủy quyền. Sau đó, đến năm 2011, ông bán toàn bộ cho bà Võ Thị C và đã hoàn tất việc mua bán đến nay không tranh chấp gì (bút lục số 136 và 499). Như vậy, ông V là người đại diện theo ủy quyền của ông T1 và bà T2 xác nhận việc chuyển nhượng đã hoàn tất và không có tranh chấp gì. Ngoài ra, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 03/01/2011 (không có chứng nhận công chứng), được ký giữa ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 với ông Đỗ Thế V (đã được Tòa án nhân dân quận Tân Phú đối chiếu bản chính, bút lục số 240 – 241 và 447 – 448) tại trang sau cùng của hợp đồng thể hiện: “Chúng tôi đã nhận đủ số tiền mua bán thửa đất nói trên) và có chữ ký của ông T1 và bà T2. Do đó, ông T1 và bà T2 cùng ủy quyền cho ông L đại diện kháng cáo yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), giữa: Ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 do ông Đỗ Thế V làm đại diện (theo Hợp đồng ủy quyền có chứng nhận của Phòng Công chứng SB Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/01/2011) với bà Võ Thị C ngày 04/01/2011, với lý do, ông T1 và bà T2 không biết, không giao dịch với bà C và bà C chưa thanh toán các khoản tiền nào cho ông T1 và bà T2 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[16] Ông T1 và bà T2 cùng ủy quyền cho ông L đại diện cho rằng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 03/01/2011 (không có chứng nhận công chứng), được ký giữa ông Nguyễn Công

T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 với ông Đỗ Thế V (đã được Tòa án nhân dân quận Tân Phú đối chiếu bản chính, bút lục số 240 – 241 và 447 – 448) là hợp đồng giả và không thừa nhận dấu lấn tay và chữ ký của ông T1 và bà T2. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông L là người đại diện theo ủy quyền của ông T1 và bà T2 không yêu cầu giám định dấu lấn tay, chữ ký và chữ viết của ông T1 và bà T2 trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2011 nêu trên và cũng không xuất trình chứng cứ chứng minh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2011 là hợp đồng giả và không phải dấu lấn tay và chữ ký của ông T1 và bà T2. Do đó, lời trình bày nêu trên của ông L là người đại diện theo ủy quyền của ông T1 và bà T2 là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[17] Xét, khi ký Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010, bà Võ Thị C là người giao cho Ngân hàng A Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 666410, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 đứng tên bà Ngũ Thị Mộng T2. Như đã nhận định trên, do không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, đồng thời bà C là người giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nên Ngân hàng phải có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C. Do đó, ông T1 và bà T2 kháng cáo yêu cầu Ngân hàng A phải trả lại cho ông T1 và bà T2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 666410, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[18] Đối với Hợp đồng ủy quyền có chứng nhận của Phòng Công chứng SB Thành phố Hồ Chí Minh ngày 20/12/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) có chứng nhận của Phòng Công chứng SB Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/01/2011, giữa: Bà Lưu Khôn N do ông Đỗ Thế V làm đại diện với bà Võ Thị C. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà C, bà N, bà O và ông V không kháng cáo, Viện Kiểm sát nhân dân không kháng nghị, nên không xem xét.

[19] Xét, bà Võ Thị C, sinh năm 1954 là người cao tuổi và ngày 28/12/2022, bà C có Đơn xin miễn giảm tạm ứng án phí, án phí. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bà Võ Thị C kháng cáo yêu cầu được miễn toàn bộ án phí cho bà C là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn toàn bộ án phí cho bà C theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14 của 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.

[20] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1 và bà T2, yêu cầu tuyên bố hủy Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010, giữa Ngân hàng A và bà Võ Thị C.

Xét, Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010, giữa Ngân hàng A và bà Võ Thị C vô hiệu

nếu đã nhận định trên. Do đó, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1 và bà T2, yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010, giữa Ngân hàng A và bà Võ Thị C, là không phù hợp nên không chấp nhận.

Đối với các đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng A về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp hai thửa đất số 551, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.077,5m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 666410, sổ vào sổ H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 và thửa đất số 241, tờ bản đồ số 2, diện tích 1880,7m² đất tại xã Tân Thạnh Tây theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 416148 sổ vào sổ CH27541.10.000048 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2010, theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010 giữa Ngân hàng A và bà Võ Thị C. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị C xin miễn án phí. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2, về việc bà Võ Thị C phải trả số tiền nợ lãi là 6.969.687.848 đồng trên số tiền nợ gốc là 2.875.000.000 đồng cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 000167 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/1/2011, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000174 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/1/2011 và yêu cầu buộc Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà T2, là có căn cứ nên chấp nhận.

[21] Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho bà Võ Thị C.

Ngoài ra, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án thì Ngân hàng A đã nộp số tiền 58.485.943 đồng (bút lục số 3). Án sơ thẩm ghi sai số tiền Ngân hàng A đã nộp tạm ứng án phí là 26.349.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm, sửa phần này của bản án sơ thẩm.

Do chấp nhận kháng cáo đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, nên ông T1 và bà T2 không phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu này.

[22] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên Ngân hàng A, bà Võ Thị C, ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
Căn cứ khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
Căn cứ điểm a, b khoản 1 Điều 130 Luật Đất đai 2003;
Căn cứ Điều 122; Điều 342, 343 Bộ luật dân sự 2005;
Căn cứ Điều 8; Điều 9; Điều 10; Điều 11; Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ, về giao dịch bảo đảm;

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

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14 và khoản 2 Điều 29 của 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng A.
2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị C.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2.

4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 488/2022/DS-ST ngày 15/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A:

Buộc bà Võ Thị C phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A số tiền 9.844.687.847đ (chín tỷ tám trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm tám mươi bảy ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng). Trong đó nợ gốc là 2.875.000.000đ (hai tỷ tám trăm bảy mươi lăm triệu đồng), nợ lãi là 6.969.687.847đ (sáu tỷ chín trăm sáu mươi chín triệu sáu trăm tám mươi bảy ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 1901-LAV-201001140/HĐTD ngày 30/12/2010.

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

4.2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A, yêu cầu phát mãi tài sản là hai quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010, giữa: Ngân hàng A và bà Võ Thị C.

4.3. Buộc Ngân hàng A có trách nhiệm trả lại cho bà Võ Thị C các bản chính giấy tờ sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 666410, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 đứng tên bà Ngũ Thị Mộng T2.

- Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000167, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng nhà nước SBThành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 04/01/2011, giữa: ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 với ông Đỗ Thế V.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000174 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng nhà nước SB chứng nhận ngày 04/01/2011, giữa: Ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 do ông Đỗ Thế V đại diện với bà Võ Thị C.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 416148, sổ vào sổ cấp GCN: CH27541.10.000048 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2010 đứng tên bà Lưu Khôn N.

- Hợp đồng ủy quyền số công chứng 057707, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng nhà nước SBThành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 20/12/2010, giữa: bà Lưu Khôn N và ông Đỗ Thế V.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000391, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng nhà nước SBThành phố Hồ Chí

Minh chứng nhận ngày 05/01/2011, giữa: Bà Lưu Khôn N do ông Đỗ Thế V đại diện với bà Võ Thị C.

4.4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2.

4.4.1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2, yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000167, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng nhà nước SB Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 04/01/2011, giữa: ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 với ông Đỗ Thế V.

4.4.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000174 Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng nhà nước SB chứng nhận ngày 04/01/2011, giữa: Ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 do ông Đỗ Thế V đại diện với bà Võ Thị C.

4.4.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2, yêu cầu Ngân hàng A trả lại cho ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 666410, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00300/13 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2006 đứng tên bà Ngũ Thị Mộng T2.

4.4.4. Chấp nhận yêu cầu của yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2, về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010, giữa Ngân hàng A và bà Võ Thị C vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1901-LCP-201001222/223 ngày 30/12/2010, giữa Ngân hàng A và bà Võ Thị C vô hiệu.

4.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.5.1. Ngân hàng A phải chịu án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.485.943đ (năm mươi tám triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn chín trăm bốn mươi ba đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014686 ngày 15/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền 58.185.943đ (năm mươi tám triệu một trăm tám mươi lăm ngàn chín trăm bốn mươi ba đồng).

4.5.2. Bà Võ Thị C được miễn toàn bộ án phí..

4.5.3. Ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 phải chịu án phí sơ thẩm là 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền 900.000đ (chín trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0072038 ngày 28/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T1 và bà T2 được nhận lại số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng A, bà Võ Thị C, ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 không phải chịu.

5.1. Hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0036955 ngày 04/01/2023 của Chi cục Thi hành án quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2. Hoàn trả cho ông Nguyễn Công T1 và bà Ngũ Thị Mộng T2 số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0036949 ngày 03/01/2023 của Chi cục Thi hành án quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS quận Tân Phú ;
- Chi cục THA DS Quận 10 ;
- TAND quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Lê Ngọc Tường