

**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: 07/2022/DS-PT
Ngày: 06/01/2022
*V/v: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà
ở, chuyển nhượng QSDĐ*

**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 P.T.H

Các Thẩm phán: Ông L.N.T

Bà H.T.N.H

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị K.C – 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 A.N – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 185/DS-PT ngày 26 tháng 5 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 94/2021/DSST ngày 14/4/2021 của Tòa án nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4790/2021/QĐDS - PT ngày 15 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Bùi Văn N1, sinh năm 1964;

1.2. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Số 473/23/1B đường T.L 10, Khu phố 8, phường ALA, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị H1: Ông Bùi Văn N1, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 20/3/2019). (Ông N1 có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1976; (vắng mặt).

2.2. Bà Bùi Thị Ngọc B, sinh năm 1976; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 473/25 đường T.L 10, Khu phố 8, phường ALA, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.A; Địa chỉ: Số 34A-34B đường H.T, phường PDH, quận HBT, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.A: Bà Ngô Hồng K2; địa chỉ: 93-95-97 đường A.D.V, Phường T, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, (Văn bản ủy quyền số 2583/2021/GUQ-VAB ngày 23/10/2021); (bà Kim có mặt).

3.2. Ông Bùi Quang S, sinh năm 1989; (có mặt);

3.3. Bà Bùi Thị Hoài A, sinh năm 1995; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

3.4. Em Bùi Thị Hoài E, sinh năm 2003; người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Văn N1 (cha ruột) và bà Lê Thị H1 (mẹ ruột), là người đại diện theo pháp luật. Bà Lê Thị H1 với tư cách là người đại diện theo pháp luật của em Hoài E ủy quyền cho ông Bùi Văn N1 theo Giấy ủy quyền ngày 20/6/2019; (ông N1 có mặt);

Các đương sự: Ông S, bà Hoài A, em Hoài E cùng địa chỉ: 473/23/1B đường T.L 10, Khu phố 8, phường ALA, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Phan Văn D, sinh năm 1978; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.6. Bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1991; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.7. Em Nguyễn Thị Thanh N2, sinh năm 2014; người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Cẩm V (mẹ ruột); là người đại diện theo pháp luật; (bà V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).;

3.8. Ông Lê Tấn X, sinh năm 1987; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.9. Bà Trương Thị Diễm P, sinh năm 1988; (có đơn đề nghị xét xử vắng).

3.10. Ông Phạm Văn N3, sinh năm 1982; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.11. Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1983; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.12. Em Phạm Thị Bảo T2, sinh năm 2012; người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn N3 (cha ruột) và bà Nguyễn Thị Thu T1 (mẹ ruột); là người đại diện theo pháp luật; (ông N3, bà T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Các đương sự: Ông D, bà V, em N2, ông X, bà P, ông N3, bà T1, em T2, cùng tạm trú tại địa chỉ: 473/23/1B đường T.L 10, Khu phố 8, phường ALA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn K1, bà Bùi Thị Ngọc B là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà và đất số 473/23 đường T.L 10, Khu phố 8, phường ALA, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2681/2004 do Ủy ban nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/11/2004. Ngày 17/12/2008, ông Bùi Văn N1, bà Lê Thị H1 và ông Nguyễn Văn K1, bà Bùi Thị Ngọc B có ký kết hợp đồng mua bán một phần căn nhà trên có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân phường An Lạc, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, ông K1, bà B đã thống nhất thỏa thuận bán, chuyển nhượng cho ông N1, bà H1 một phần diện tích nhà, đất có tổng diện tích là 125,4m² (trong hợp đồng do đánh máy có sai sót ghi 104m²) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2681/2004 do Ủy ban nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/11/2004; giá mua bán là 1.000.000.000 đồng. Ông N1, bà H1 đã trả cho ông K1, bà B số tiền 500.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền ngày 17/12/2008. Đồng thời, ông K1, bà B đã bàn giao nhà, đất cho ông N1, bà H1 sử dụng ngay. Vào thời điểm bàn giao nhà, đất ông K1, bà B đang cho thuê phòng trọ nên đã dẫn ông N1, bà H1 giới thiệu những người thuê trọ và bàn giao việc thu tiền thuê trọ hàng tháng.

Ngày 03/02/2010, ông N1, bà H1 và ông K1, bà B đã ra công chứng ký kết lại Hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 003546/HĐ-MBN tại Phòng công chứng H Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Hợp đồng mua bán một phần nhà, đất ngày 03/02/2010). Nội dung của hợp đồng là các bên mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 473/23 đường T.L 10, Khu phố 8, phường ALA, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2681/2004 do Ủy ban nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/11/2004; tờ khai lệ phí trước bạ ngày 02/11/200; theo bản vẽ hiện trạng nhà do Công ty TNHH Xây dựng PL thực hiện được Phòng Quản lý Đô thị Quận BT duyệt ngày 26/01/2010, cụ thể:

Về nhà và đất: Có tổng diện tích sử dụng là 125,4m²; nhà có kết cấu 01 tầng, vách gạch, mái tôn. Đất thuộc một phần thửa đất số 812, tờ bản đồ số 07.

Về giá cả mua bán, chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng; việc thanh toán bằng tiền mặt ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên.

Ngoài ra, tại Điều 5 của hợp đồng có quy định là ông K1, bà B hỗ trợ, tạo điều kiện cho ông N1, bà H1 hoàn thành thủ tục trước bạ và đăng ký sang tên tại cơ quan có thẩm quyền.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông N1, bà H1 đã thanh toán đủ số tiền mua bán là 1.000.000.000 đồng. Việc giao nhận nhà đã thực hiện vào ngày 17/12/2008. Sau khi giao đủ tiền, ông N1, bà H1 nhiều lần liên hệ yêu cầu ông K1, bà B hỗ trợ đưa bản chính giấy chủ quyền để làm thủ tục tách thửa chuyển đổi chủ quyền đối với phần diện tích nhà, đất mua bán nhưng ông K1, bà B cố tình lẩn tránh và tìm mọi lý do không hợp tác xong bỏ trốn. Kể từ khi sử dụng phần nhà đất mua, bán (tháng 12/2008) ông N1, bà H1 chưa từng nhìn thấy nhân viên Ngân hàng đến thẩm định đối với diện tích nhà, đất trên; Năm 2013, ông N1, bà H1 có gửi đơn khiếu nại tại Ủy ban nhân dân phường ALA và được mời đến hòa giải. Lúc này, ông N1, bà H1 biết được thông tin là sau khi thực hiện việc mua bán một phần nhà, đất thì ông K1, bà B mang bản chính giấy chủ quyền của toàn bộ lô đất để thế chấp vay tiền của Ngân hàng.

Nhận thấy hành vi của ông K1, bà B có dấu hiệu lừa đảo nên ông N1, bà H1 đã gửi đơn tố cáo tại Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 04/12/2013, Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Quận BT có Văn bản số 431/TB-CQCSĐT-ĐTTH trả lời vụ việc theo đơn tố cáo là quan hệ dân sự, tranh chấp dân sự, không thuộc thẩm quyền của Cơ quan Công an. Đồng thời đề nghị ông N1, bà H1 liên hệ Tòa án để được giải quyết. Năm 2014, ông N1, bà H1 nộp đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với ông K1, bà B nhưng ông K1, bà B bỏ trốn đi đâu không rõ, vào thời điểm đó chưa có quy định về việc giải quyết đối với người cố tình giấu địa chỉ nên ông N1, bà H1 rút đơn khởi kiện và tiến hành thủ tục thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú theo Quyết định 346/2014/QĐ DS-ST ngày 14/7/2014 của Tòa án nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh; cho đến thời điểm hiện tại, ông K1, bà B không trở về và cũng không có tin tức gì về ông K1, bà B.

Trong quá trình sử dụng, phần nhà đất mua bán trên ông Bùi Văn N1 được cấp số nhà 273/23/1B đường T.L 10, Khu phố 8, phường ALA, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định cấp số nhà 2322/QĐ- UBND ngày 21/10/2010 của Ủy ban nhân dân Quận BT.

2. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Các ông, bà Bùi Quang S, Bùi Thị Hoài A, Phan Văn D, Nguyễn Thị Cẩm V, Nguyễn Thị Cẩm V với tư cách là người đại diện hợp pháp của em Nguyễn Thị Thanh N2, Lê Tấn X, Trương Thị Diễm P, Phạm Văn N3, Nguyễn Thị Thu T1, ông Phạm Văn N3 và bà Nguyễn Thị Thu T1 với tư cách là người đại diện hợp pháp của em Phạm Thị Bảo T2 đã có lời khai đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và có đơn đề nghị vắng mặt tại các buổi hòa giải và đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.A (gọi tắt là Ngân hàng V.A) trình bày:

Ngày 14/7/2011, ông Nguyễn Văn K1 vay vốn tại Ngân hàng V.A Chi nhánh Chợ Lớn theo các hợp đồng tín dụng số 88 ngày 14/7/2011 với hạn mức 5.000.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản nợ vay, ông K1, bà B đã thế chấp tài sản là toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ số 473/23 đường T.L 10, Khu phố 8, phường ALA, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2681/2004 do Ủy ban nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/11/2004; theo Hợp đồng thế chấp số 46/2011/HĐTC/VAB-CL ngày 14/7/2011 được công chứng tại Phòng công chứng Bvà được đăng ký bảo đảm tài sản thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận BT ngày 20/7/2011. Việc thế chấp đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, ngân hàng yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng mua bán một phần nhà đất giữa ông K1, bà B và ông N1, bà H1, đồng thời yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp được ký kết giữ bị đơn với Ngân hàng V.A.

Tại Bản án số 94/2021/DSST ngày 14/4/2021 của Tòa án nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ông Bùi Văn N1 và bà Lê Thị H1 đối với bị đơn - Ông Nguyễn Văn K1 và bà Bùi Thị Ngọc B.

1.1. Công nhận Hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 003546/HĐ-MBN ngày 03/02/2010 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn K1, bà Bùi Thị Ngọc B với ông Bùi Văn N1, bà Lê Thị H1, được công chứng tại Phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh với hiện trạng, vị trí thực tế được đo vẽ theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên Môi trường - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện ngày 27/5/2019. Phần diện tích nhà, đất mua bán đã được cấp số nhà 473/23/1B đường T.L 10, Khu phố 8, phường ALA, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh nay thuộc một phần thửa 47, tờ bản đồ số 10, phường ALA, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu đo năm 2005), có tổng diện tích thực tế là 120,8m², có hiện trạng thực tế: Phía đông giáp nhà số 473/23/1 đường T.L 10; phía tây giáp nhà số 473/23 đường T.L 10; phía bắc giáp nhà số 473/23A đường T.L 10; phía nam tiếp giáp hẻm 473/23 đường T.L 10.

1.2. Ông Bùi Văn N1, bà Lê Thị H1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục tách thửa, sang tên chủ quyền đối với phần diện tích nhà, đất trên theo quy định của pháp luật”.

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

Ngày 22/4/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số 94/2021/DSST ngày 14/4/2021 của Tòa án nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện; bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.A trình bày nội dung kháng cáo, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá toàn diện và đầy đủ các chứng cứ, tài liệu và chưa xem xét đến tính chất đặc thù trong lĩnh vực ngân hàng dẫn đến việc đưa ra phán quyết ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng V.A. Tòa án chưa triệu tập Phòng công chứng H, Phòng công chứng B tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án Quận BT giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ, đơn kháng cáo của các đương sự còn trong thời hạn luật định.

- Xét nội dung kháng cáo của Ngân hàng V.A, nhận thấy:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thì toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ số 473/23 đường T.L 10, Khu phố 8, phường ALA, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh được ông K1, bà B thế chấp cho Ngân hàng V.A để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 88 ngày 14/7/2011 bằng Hợp đồng thế chấp số 46/2011/HĐTC/VAB-CL ngày 14/7/2011 được công chứng tại Phòng công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh và được đăng ký bảo đảm tài sản thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận BT ngày 20/7/2011. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử công nhận hợp đồng mua bán một phần nhà, đất nói trên mà không xem xét hợp đồng thế chấp số 46/2011/HĐTC/VAB-CL ngày 14/7/2011 ký kết giữa bị đơn và Ngân hàng V.A, không đưa Phòng công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét về hợp đồng thế chấp số 46/2011/HĐTC/VAB-CL ngày 14/7/2011 lập tại Phòng công chứng B Thành phố Hồ Chí Minh là có vi phạm về mặt về tố tụng. Ngoài ra, căn cứ vào nội dung công văn số 321/CCTHADS ngày 01/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận BT thì toàn bộ nhà đất nói trên hiện nay đã được Chi cục Thi hành án Dân sự Quận BT ra quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 45/QĐ-

CCTHADS ngày 06/9/2018 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa điều tra xem xét nội dung này.

Tư những phân tích trên, xét toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm về thủ tục tố tụng và thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, do đó đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận BT, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 14/4/2021, Tòa án nhân dân Quận BT xét xử và ban hành bản án số 94/2021/DS-ST. Ngày 22/4/2021 Ngân hàng V.An có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của đương sự còn trong hạn luật định và hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của người có nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về thủ tục tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm:

Nguyên đơn khởi kiện vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu, do đó Tòa án sơ thẩm tiến hành xét xử và xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại Tòa án cấp sơ thẩm đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Xét về nội dung của Hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 003546/HĐ-MBN ngày 03/02/2010 tại Phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh: Các bên thực hiện việc mua bán một phần nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 473/23 đường T.L 10, Khu

phố 8, phường ALA, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản vẽ hiện trạng nhà được Phòng Quản lý Đô thị Quận BT duyệt ngày 26/01/2010, có diện tích là 125,4m²; thuộc một phần thửa đất số 812, tờ bản đồ số 07 (sơ đồ nền). Căn cứ vào các giấy nhận tiền và Quyết định cấp số nhà 2322/QĐ-UBND ngày 21/10/2010 của Ủy ban nhân dân Quận BT, có cơ sở để kết luận các bên đã hoàn tất việc giao nhận tiền và giao nhận nhà, đất. Ông N1, bà H1 sử dụng phần diện tích mua bán cho đến nay. Căn cứ theo các quy định của pháp luật thì quyền sử dụng được chuyển giao cho bên mua kể từ thời điểm công chứng theo quy định tại Điều 93 Luật nhà ở năm 2005 và từ thời điểm bên mua nhận đủ tiền và nhận bàn giao nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật nhà ở năm 2015. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng một phần nhà, đất tại địa chỉ số 473/23 đường T.L 10, Khu phố 8, phường ALA, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông K1, bà B với ông N1, bà H1. Tuy nhiên, căn cứ theo lời trình bày của Ngân hàng V.A và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thì toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ số 473/23 đường T.L 10, Khu phố 8, phường ALA, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm cả phần nhà và đất đã được chuyển nhượng cho ông N1, bà H1 nhưng chưa làm thủ tục tách thửa) được ông K1, bà B thế chấp cho Ngân hàng V.A để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 88 ngày 14/7/2011 bằng Hợp đồng thế chấp số 46/2011/HĐTC/VAB-CL ngày 14/7/2011 được công chứng tại Phòng công chứng BThành phố Hồ Chí Minh và được đăng ký bảo đảm tài sản thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận BT ngày 20/7/2011. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu của Ngân hàng V.A về việc không công nhận hợp đồng mua bán một phần nhà và duy trì Hợp đồng thế chấp số 46/2011/HĐTC/VAB-CL ngày 14/7/2011 với lý do Ngân hàng V.A không tiến hành thủ tục yêu cầu độc lập và đóng tạm ứng án phí trước thời điểm tòa án mở phiên họp kiểm tra, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là đúng quy định tại khoản 2 Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, khi Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng mua bán một phần nhà, đất và tuyên ông N1, bà H1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục tách thửa, sang tên chủ quyền đối với phần diện tích nhà, đất trên theo quy định của pháp luật mà chưa xem xét hợp đồng thế chấp số 46/2011/HĐTC/VAB-CL ngày 14/7/2011 ký kết giữa bị đơn và Ngân hàng V.A thế chấp toàn bộ nhà đất nói trên là chưa giải quyết triệt để vụ án. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa Phòng công chứng BThành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét về hợp đồng thế chấp số 46/2011/HĐTC/VAB-CL ngày 14/7/2011 lập tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh là có thiếu sót về mặt về tố tụng.

[2.2.2]. Ngoài ra, hồ sơ vụ án thu thập tại Tòa án cấp sơ thẩm có Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 45/QĐ-CCTHADS ngày 06/9/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận BT với nội dung cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của ông Nguyễn Văn K1 và bà Bùi Thị Ngọc B là quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 473/23 đường T.L 10, khu phố 8, phường ALA, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào nội dung công văn số 321/CCTHADS ngày 01/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận BT gửi cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì quyết định này đến nay vẫn còn hiệu lực thi hành. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng mua bán một phần căn nhà và đất tại số 473/23 đường T.L 10, khu phố 8, phường ALA, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh chưa tiến hành điều tra, xác minh, thu thập chứng cứ và làm rõ việc kê biên xử lý tài sản tại cơ quan Thi hành án đang có quyết định kê biên, xử lý chính tài sản đó là có thiếu sót về mặt tố tụng, có ảnh hưởng trực tiếp đến việc công nhận hợp đồng mua bán một phần nhà đất cho nguyên đơn.

[3] Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng V.A, huỷ bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân Quận BT có vi phạm về thủ tục tố tụng, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để xem xét toàn diện vụ án như đã phân tích ở trên, những sai sót này cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, cần huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 94/2021/DS-ST ngày 14/4/2021 của Toà án nhân dân Quận BT, chuyển hồ sơ vụ án về Toà án nhân dân Quận BT xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm để đảm bảo giải quyết triệt để tranh chấp của đương sự.

[4] Về án phí:

Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án thì đương sự kháng cáo không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm, nghĩa vụ chịu án phí Dân sự sơ thẩm được xác định khi vụ án được xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.A.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 94/2021/DSST ngày 14/4/2021 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” của Tòa án nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.A số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 63569 ngày 26/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND Quận BT;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận BT;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

P.T.H