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

Bản án số: 273/2024/DS-PT
Ngày: 09 - 5 - 2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà; Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Hà Huy Cầu

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 551/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà; Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 1256/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2753/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Số C D, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1/Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1939 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số C D, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Ông Tăng Quốc A, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/Bà Lê Thu Bạch T1, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C L, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A, bà T1: Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: Số A N, Phường F, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/Phòng công chứng số C, Thành phố Hồ Chí Minh (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số A T, phường B, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh

2/Bà Lê Bạch N, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: A Route de V L, F.

3/Ông Lê Ngọc L, sinh năm 1957 (vắng mặt)

4/Ông Lê Ngọc G, sinh năm 1960 (vắng mặt)

5/Ông Lê Ngọc P, sinh năm 1962 (có mặt)

6/Bà Lê Hồng N1, sinh năm 1964 (vắng mặt)

7/Bà Lê Huỳnh N2, sinh năm 1971 (có mặt)

8/Bà Lê Thị Kim A1, sinh năm 1962 (có mặt)

9/Bà Lê Thị Anh T3, sinh năm 1984 (vắng mặt)

10/Ông Lê Thanh T4, sinh năm 1991 (vắng mặt)

11/Trẻ Lê Thị Quỳnh N3, sinh năm 2010 có đại diện là bà Lê Thị Anh T3.

Cùng địa chỉ: Số C D, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Ngọc L, ông Lê Ngọc P, bà Lê Hồng N1: Bà Lê Huỳnh N2, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Số C D, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

12/Quỹ tín dụng nhân dân Tân Quy Đ

Địa chỉ: Số E đường C, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Thành T5 (có mặt)

Địa chỉ: Số A C, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Ông Nguyễn Ngọc T6 (có mặt)

Địa chỉ: Số A đường số D, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho Quỹ tín dụng nhân dân T11:

1/Luật sư Nguyễn Thành T7 – Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt);

2/Luật sư Võ Thị Minh H – Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân T11.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/4/2016, đơn bổ sung ngày 25/4/2016 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Lê Ngọc T và đại diện hợp pháp theo uỷ quyền là ông Võ Trần P1 trình bày:

Ông Lê Ngọc A2 và bà Nguyễn Thị Q (là cha mẹ của nguyên đơn) có tạo lập được tài sản là nhà đất tại địa chỉ C D, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (C D), theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Hồ sơ gốc số 00427/2004) do Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/01/2004.

Ông Lê Ngọc A2 chết ngày 21/7/1987 không để lại di chúc; Cha mẹ là Lê Hữu T8 và Ngô Thị K (chết trước ông Lê Ngọc A2). Vợ là bà Nguyễn Thị Q, có 08 người con gồm:

1/Ông Lê Ngọc L, sinh năm 1957;

2/Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1959;

3/Ông Lê Ngọc G, sinh năm 1960;

4/Bà Lê Bạch N, sinh năm 1961;

5/Ông Lê Ngọc P, sinh năm 1962;

6/Bà Lê Hồng N1, sinh năm 1964;

7/ Bà Lê Huỳnh N2, sinh năm 1971;

8/Ông Lê Ngọc H1 (sinh năm 1958, chết năm 2005. Chết độc thân).

Ngày 25/3/2009, nguyên đơn cùng các anh em (bên A) lập hợp đồng ủy quyền cho mẹ là bà Nguyễn Thị Q (bên B) tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, với nội dung: *"Bên B - bà Nguyễn Thị Q được toàn quyền thay mặt bên A quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp hoặc bán, tặng cho phần nhà thuộc quyền sở hữu của bên A trong căn nhà nêu trên theo quy định hiện hành"*.

Ngày 15/5/2009, bà Q chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất 39A/9C Dạ Nam cho bà Lê Thu Bạch T1, theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 13234/HĐ/MBN tại Phòng C1 Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 28/5/2009, Ủy ban nhân dân Quận H2 đã cập nhật biến động chủ sở hữu đối với nhà, đất số 39A/9C D cho vợ chồng ông Tăng Quốc A, bà Lê Thu Bạch T1.

Nguyên đơn và anh em trong gia đình không biết và không được thông báo về giao dịch mua bán này giữa bà Q với bà Lê Thu Bạch T1. Gia đình nguyên đơn vẫn sinh sống tại địa chỉ C D, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh từ trước đến nay.

Nguyên đơn không biết bà Lê Thu Bạch T1 và ông Tăng Quốc A. Nguyên đơn cung cấp "Giấy cho vay tiền" lập ngày 05/5/2009 giữa bà Lê Thu Bạch T1 và bà Nguyễn Thị Q và không biết về giao dịch vay mượn này, việc chuyển nhượng nhà đất là để đảm bảo cho khoản vay nợ của bà Q.

Việc bà Q tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi chỉ được ủy quyền đối với phần nhà là trái với quy định của pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện (và có văn bản xác định lại yêu cầu khởi kiện), yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở số 13234/HĐ-MBN ngày 15/5/2009 giữa bà Nguyễn Thị Q và vợ chồng ông Tăng Quốc A, bà Lê Thu Bạch T1 là vô hiệu. Kiến nghị Ủy ban nhân dân Quận H2 thu hồi cập nhật biến động về chủ sở hữu ngày 28/5/2009 đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00427/2004 ngày 12/01/2004.

Đối với yêu cầu độc lập của Quỹ tín dụng nhân dân T11, nguyên đơn và các anh chị em không liên quan, không biết nên không có ý kiến.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 19/8/2020 và quá trình tố tụng, bị đơn là bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Căn nhà có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Q và ông Lê Ngọc A2 trong thời kỳ hôn nhân. Ông Lê Ngọc A2 chết không để lại di chúc.

Ngày 25/3/2009, các con của bà có lập hợp đồng ủy quyền cho bà tại Phòng công chứng số 3 Thành phố C1, do thời gian đã lâu, lại bệnh tật thường xuyên nên bà Q không còn nhớ rõ sự việc.

Bà Q không biết ông Tăng Quốc A, chỉ biết bà Lê Thu Bạch T1. Bà T1 hay qua lại khu vực gần nhà bà nên có gặp gỡ và nói chuyện vài lần, không có mối quan hệ họ hàng, hàng xóm hay làm ăn gì với bà T1. Bà Q xác định không có việc bà bán căn nhà cho ông A và bà T1. Một hôm, bà bị mệt nên bà T1 nói dẫn đi tới một nơi để đánh gió. Sau đó bà T1 mang một tập giấy tờ và nắm tay bà Q để ký, lăn tay chứ bà không biết đó là giấy tờ gì. Bà Q không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông A và bà T1.

Về Hợp đồng mua bán nhà ở số 13234/HĐ/MBN, bà Q ký chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ C D, cho bà Lê Thu Bạch T1 tại Phòng công chứng số 3 Thành phố C1, bà xác định không bán nhà cho bà T1, nên không mang theo bất cứ giấy tờ gì và cũng không giao cho ông A, bà T1 giấy tờ hay tài liệu gì cả.

Bà Q không biết gì về "Giấy cho vay tiền" lập ngày 05/5/2009 giữa bà Lê Thu Bạch T1 và bà Nguyễn Thị Q. Giữa bà và bà T1 không có việc vay mượn hay mua bán gì cả. Bà Q cũng không nhận từ bà T1 bất cứ khoản tiền nào. Không có việc ông A, bà T1 đã thanh toán tiền mặt cho bà hơn một tỷ đồng trước thời điểm ký hợp đồng công chứng.

Bà Q đồng ý và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì giữa bà với ông Tăng Quốc A và bà Lê Thị Ngọc T9 không có bất cứ việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất nào.

Do đã lớn tuổi, bệnh già yếu nên bà xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

Bị đơn ông Tăng Quốc A và bà Lê Thu Bạch T1 và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc T2 trình bày:

Ngày 15/5/2009, ông A, bà T1 có nhận chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ C D, Phường B, Quận H của bà Nguyễn Thị Q theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 13234/HĐ-MBN được công chứng tại Phòng C1. Toàn bộ hồ sơ đã được Công chứng viên xem xét và tư vấn đầy đủ về mặt pháp lý.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T1 ký Hợp đồng tín dụng số 03 ngày 22/11/2012 với Quỹ tín dụng nhân dân Tân Quy Đ vay số tiền: 1.500.000.000 đồng. Ông A, bà T1 ký Hợp đồng thế chấp số 2-00253- 6/HĐTC ngày 22/11/2012 thế chấp toàn bộ quyền sở hữu nhà và đất tại C D, cho Quỹ tín dụng T để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng nêu trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông A và bà T1 có mối quan hệ quen biết thân tình với bà Q từ trước. Tại thời điểm bà Q bán nhà, ông A và bà T1 có nhu cầu mua để đầu tư kinh doanh. Lúc mua nhà, ông A bà T1 đều biết tại căn nhà C D có bà Q cùng các con cháu của bà đang ở.

Về giao dịch mua bán theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 13234/IIĐ- MBN ngày 15/5/2009: Giá mua ghi trong Hợp đồng là 2.850.000.000 đồng nhưng giá thực tế mua bán cao hơn nhưng đại diện không nhớ rõ.

Về việc thanh toán: Ông A, bà T1 đã thanh toán bằng tiền mặt cho bà Q hơn một tỷ đồng trước thời điểm ký hợp đồng công chứng. Việc giao tiền không lập thành biên bản, không có biên nhận tiền. Ông A, bà T1 xác định tới thời điểm này vẫn chưa thanh toán hết số tiền theo Hợp đồng mua bán. Hai bên thỏa thuận ông A, bà T1 giao trước số tiền hơn một tỷ đồng và sau đó ký hợp đồng chuyển nhượng, số tiền còn lại sẽ được thanh toán bằng hình thức trả tiền mặt

100.000.000 đồng/tháng. Về tiền lãi thì bà Q không yêu cầu lãi mà hai bên thỏa thuận trong trường hợp bà Q có yêu cầu thì ông A, bà T1 sẽ thanh toán. Tất cả những thỏa thuận này đều là thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Hai bên cũng chưa thực hiện việc bàn giao căn nhà C D.

Hiện tại, ông A bà T1 không có khả năng tài chính để tiếp tục Hợp đồng mua bán với bà Q. Số tiền hơn một tỷ đồng đã trả cho bà Q thì ông A, bà T1 chưa có yêu cầu giải quyết.

Ông A, bà T1 nhận chuyển nhượng theo tư vấn của công chứng viên tại Phòng C1. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông A, bà T1 đồng ý để bà Q cùng gia đình cư trú tại căn nhà từ đó tới nay. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Đối với yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân T11: Ông A, bà T1 xác định có ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đúng như yêu cầu độc lập của Quỹ tín dụng nhân dân T11, đến nay chưa trả vốn gốc và lãi. Đề nghị Quỹ tín dụng nhân dân T11 xem xét giảm tiền lãi và tiền phạt chậm trả, xin được trả tiền gốc và lãi là khoảng từ 1.800.000.000 đồng đến 1.900.000.000 đồng trong thời hạn 04 tháng.

Tại Đơn khởi kiện ngày 08/12/2014 và quá trình tố tụng, Quỹ tín dụng nhân dân T11 và đại diện hợp pháp theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 22/11/2012, ông Tăng Quốc A và bà Lê Thu Bạch T1 có ký Hợp đồng tín dụng số 2-00253-6/HĐTD với số tiền vay 1.500.000.000 đồng; thời hạn vay 60 tháng; lãi suất thời điểm ký hợp đồng là 1,35%/tháng; hình thức trả nợ vay theo Văn bản thỏa thuận trả nợ vay được lập ngày 23/11/2012 quy định trả lãi hàng tháng, trả gốc theo kỳ hạn; mục đích sử dụng vốn kinh doanh nhà hàng, khách sạn.

Tài sản đảm bảo tiền vay: Theo Hợp đồng thế chấp số 2-00353- 6/HĐTC (số công chứng 058903) do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 22/11/2012, tài sản thế chấp là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở tọa lạc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 10, P, địa chỉ C D, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy chứng nhận ngày 22/11/2012, tài sản thế chấp là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở tọa lạc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 10, P, địa chỉ C D, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 00427/2004 do Ủy ban nhân dẫn Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/02/2004 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng T12, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 10/12/2012.

Do bên vay vi phạm các phân kỳ trả nợ gốc, nợ lãi như đã thỏa thuận theo Văn bản thỏa thuận trả nợ vay được lập ngày 24/11/2012 (v/v sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Hợp đồng tín dụng số 2-00253-6/HĐTD ngày 22/11/2012). Quỹ tín dụng nhân dân Tân Quy Đ yêu cầu ông Tăng Quốc A và

bà Lê Thu Bạch T1 phải trả số nợ theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 09 tháng 8 năm 2022) tổng cộng là 4.751.687.000 đồng (gồm: nợ gốc là 1.500.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 677.305.000 đồng và L1 quá hạn là 2.574.382.000 đồng). Trả 01 lần ngay sau khi Bản án có hiệu lực của Tòa án.

Trường hợp ông A, bà T1 không trả hoặc trả không đầy đủ thì Quỹ tín dụng nhân dân T11 được quyền đề nghị cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ; và trường hợp các tài sản đảm bảo nêu trên sau khi phát mãi mà không đủ để thanh toán các khoản nợ, thì Quỹ tín dụng nhân dân T11 cũng được quyền đề nghị cơ quan Thi hành án tiếp tục tiến hành xác minh, kê biên, phát mãi các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của ông A và bà T1 theo đúng quy định pháp luật và các thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã ký kết để thanh toán hết nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Tân Quy Đ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Quỹ tín dụng nhân dân T11 không có ý kiến do Quỹ tín dụng chỉ thực hiện Hợp đồng thế chấp với ông A và bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc L, ông Lê Ngọc P, bà Lê Hồng N1: Bà Lê Huỳnh N2 trình bày:

Các anh chị em cùng mẹ Nguyễn Thị Q là đồng sở hữu nhà đất số C D, theo Giấy chứng nhận số 427/2004 do Ủy ban nhân dân Quận H2 cấp ngày 12/01/2004, trước bạ di sản ngày 22/7/2004.

Ngày 25/3/2009, các anh chị em lập hợp đồng ủy quyền cho bà Q được toàn quyền đối với phần nhà nhưng nếu bà Q muốn bán thì phải có sự đồng ý của toàn bộ những người có liên quan, nội dung ủy quyền như nguyên đơn đã trình bày trên.

Thông qua ông Lê Ngọc T, biết được sự việc bà Q tự ý chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại địa chỉ C D cho bà Lê Thu Bạch T1 mà không có sự đồng ý của các anh em. Thời điểm bà Q làm hợp đồng mua bán với ông A, bà T1 thì các anh chị em của bà không biết sự việc. Tất cả mọi người vẫn sinh sống tại căn nhà này từ trước đến nay. Việc chuyển nhượng này là trái pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các anh em.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, các anh chị em trong gia đình hoàn toàn đồng ý, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Kim A1 trình bày:

Bà là con dâu của bà Nguyễn Thị Q. Bà đã ở tại căn nhà này từ năm 1983 tới nay. Thời điểm bà Q làm hợp đồng mua bán với ông A1, bà T1 thì các anh chị em của bà không biết sự việc. Tất cả mọi người vẫn sinh sống tại căn nhà

này từ trước đến nay. Việc chuyển nhượng này là trái pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các anh em.

Năm 2015 bà có bỏ tiền ra để xây sửa lại căn nhà, mục đích để gia đình ở. Bà tự gọi thợ lại làm nên không có biên lai, chứng từ để cung cấp cho Tòa án. Số tiền bà bỏ ra để xây sửa tại thời điểm đó là khoảng 7 cây vàng (tương đương 200.000.000 đồng). Toàn bộ đều là tiền riêng của bà. Khi xây sửa thì bà có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường và được cấp giấy phép xây dựng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, bà hoàn toàn đồng ý, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng số 3 Thành phố C1 trình bày:

Việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 7558 ngày 25/3/2009 và Hợp đồng mua bán nhà ở số 13234 ngày 15/5/2009 của Phòng công chứng số 3 Thành phố C1 là hoàn toàn đúng với trình tự, thủ tục luật định, thành phần hồ sơ có đầy đủ những giấy tờ theo quy định của pháp luật. Đương sự ký kết hợp đồng nêu trên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đúng với các giấy tờ xuất trình tại thời điểm ký kết. Theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật Công chứng thì người yêu cầu công chứng phải có năng lực hành vi dân sự, xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó. Trong trường hợp người yêu cầu công chứng có hành vi gian dối thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Phòng C1 đề nghị được vắng mặt tại các phiên tòa, phiên họp khi Tòa án giải quyết vụ việc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1256/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Hợp đồng mua bán nhà ở số 13234/HĐ-MBN ngày 15/5/2009 đối với toàn bộ ngôi nhà số C D, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Q và bà Lê Thu Bạch T1 vô hiệu.

2. Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn quỹ tín dụng (số: 2-00253-6/HĐTC) ngày 22/11/2012 giữa Quỹ tín dụng nhân dân T11 với ông Tăng Quốc A, bà Lê Thu Bạch T1 vô hiệu.

3. Buộc ông Tăng Quốc A và bà Lê Thu Bạch T1 phải trả cho Q1 tín dụng nhân dân Tân Quy Đ số tiền: 4.751.687.000 đồng [gồm: nợ gốc 1.500.000.000 đồng; Lãi trong hạn (*từ* ngày *23/11/2012* đến *ngày 23/11/2017)* là 677.305.000 đồng; Lãi quá hạn *(từ ngày 23/11/2012 đến ngày 23/11/2017)* là 832.882.000 đồng; Lãi quá hạn trên nợ gốc *(từ ngày chuyển quá hạn 23/11/2017 đến ngày xét* xử *sơ thẩm)* là 1.741.500.000 đồng], theo Hợp đồng tín dụng số 2-00253-6/HĐTD ngày 22/11/2012, tính đến ngày 09/8/2022.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (tức ngày 10 tháng 8 năm 2022) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại hợp đồng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản nhà đất số C D, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ vay của Quỹ tín dụng nhân dân T11.

Quỹ tín dụng nhân dân Tân Quy Đ phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Hồ sơ gốc số 00427/2004) do Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/01/2004 cho bà Nguyễn Thị Q.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/8/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân T11 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân T11 (có ông Nguyễn Thành T5 và ông Nguyễn Ngọc T6 là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn Quỹ tín dụng (số: 2-00253- 6/HĐTC) ngày 22/11/2012 giữa Quỹ tín dụng nhân dân T11 với ông Tăng Quốc A, bà Lê Thu Bạch T1; Trong trường hợp ông A, bà T1 không trả được hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ thì Quỹ tín dụng được quyền phát mãi tài sản thế chấp. Nguyên đơn ông Lê Ngọc T đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn ông Tăng Quốc A và bà Lê Thu Bạch T1 (có ông Nguyễn Ngọc T2 là đại diện theo ủy quyền) đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho Quỹ tín dụng nhân dân T11 phát biểu: Quỹ tín dụng kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng thế chấp để đảm bảo quyền lợi cho quỹ tín dụng, vì giấy vay tiền Tòa án sơ thẩm thu thập giai đoạn đầu là đúng, nhưng quá trình đưa vào hồ sơ vụ án lại không đúng do đã trả lại cho đương sự. Nếu đây chỉ là thế chấp vay tiền thì trên hợp đồng công chứng phải thể hiện số tiền vay, và ký thế chấp cùng tháng năm, nhưng số tiền thể hiện trên hợp đồng là không phù hợp nên không có cơ sở xác định hợp đồng mua bán là giả cách. Ba năm sau ngày làm hợp mua bán nhà ở với bà Q, thì bà T1 mới thế chấp cho Quỹ tín d, quá trình vay thế chấp đúng quy định pháp luật. Quỹ tín dụng là người thứ 3 ngay tình trong giao dịch. Ngoài ra không loại trừ khả năng

gia đình bà Q và bà T1 cùng nhau thỏa thuận để gây ảnh hưởng quyền lợi của Quỹ tín dụng.

Thời điểm có kết luận giám định vào năm 2021 là dịch bệnh covid, nên Quỹ tín dụng không có điều kiện tiếp cận kết luận giám định về giấy vay tiền, giám định màu mực để xác định giấy vay tiền được lập tại thời điểm nào, và để xác định là ông T, bà T1 có hiểu biết và câu kết với nhau để ảnh hưởng quyền lợi Quỹ tín dụng. Quỹ tín dụng cho vay đúng quy trình nên cần được bảo vệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, chấp nhận yêu cầu độc lập của Quỹ tín dụng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1, ông A trình bày: Bà T1 đề nghị Quỹ tín dụng xem xét cho bà T1 trả nợ gốc, còn nội dung khác và yêu cầu kháng cáo của Quỹ tín dụng, thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của bà T1, ông A không kháng cáo hoặc phản bác những nội dung mà Bản án sơ thẩm đã nhận định, và phán quyết về việc xác định giao dịch giữa bà T1, ông A và bà Q là giao dịch vay tiền có thế chấp nhà.

Nguyên đơn giữ nguyên nội dung trình bày đã nêu trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngoài ra, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (con bà Q) không xác định giao dịch giữa bà Q với bà T1, ông A là giao dịch vay tiền, có thế chấp. Các đương sự yêu cầu Quỹ tín dụng nhân dân T11 trả lại giấy tờ nhà đất cho gia đình bà Q.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Các đương sự thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp của ông Lê Ngọc A2, và bà Nguyễn Thị Q. Sau khi ông Lê Ngọc A2 chết, các con lập ủy quyền cho bà Q, như vậy các đồng thừa kế chỉ ủy quyền nhà không ủy quyền đất. Hợp đồng mua bán năm 2009 bà Q chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho bà T1, được cập nhật biến động sở hữu nhưng giữa 2 bên không có giao dịch nhận tiền, nhận nhà. Ông T xuất trình giấy vay tiền ngày 05/5/2009 thể hiện bà T1 cho bà Q vay tiền, tổng cộng tiền vay 1 tỷ, tiền lãi 1%/tháng. Kết luận giám định thể hiện chữ ký, chữ viết là của bà T1. Do đó, có việc bà T1 cho bà Q vay tiền và nhận thế chấp. Người đại diện bà T1 không trình bày được giá mua bán, xác nhận chưa trả hết tiền. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu là có căn cứ

Đối với hợp đồng tín dụng của bà T1, ông A2 với Quỹ tín dụng nhân dân Tân Quy Đông thì: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một yêu cầu độc lập buộc bà T1, ông A2 trả nợ theo hợp đồng tín dụng là có căn cứ. Do hợp đồng mua bán

vô hiệu, quá trình nhận thế chấp Quỹ tín dụng không xác minh người đang ở trong nhà thế chấp, chỉ ủy quyền nhà không ủy quyền đất nên hợp đồng thế chấp vô hiệu. Bản án sơ thẩm là có căn cứ, yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Q (mẹ nguyên đơn ông Lê Ngọc T) đã trình bày ý kiến được nêu tại phần nội dung của bản án sơ thẩm như sau: "*Bà Q đồng ý và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì giữa bà với ông Tăng Quốc A, bà Lê Thu Bạch T1 không có bất cứ việc chuyển nhượng mua bán đất nào*". Nội dung trình bày này thể hiện giữa bà Q và ông T không có tranh chấp, nên đúng ra Tòa án phải thay đổi tư cách tố tụng của bà Q từ bị đơn thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì mới đúng với bản chất của quan hệ tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm không điều chỉnh nội dung này trong bản án sơ thẩm là có sai sót, nhưng sai sót này không ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ nêu để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

- Theo nội dung đơn khởi kiện thì nguyên đơn có 02 yêu cầu là:

+Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà số 1324/HĐ-MBN ngày 15/5/2009 giữa bà Nguyễn Thị Q với ông Tăng Quốc A, bà Lê Thu Bạch T1 là vô hiệu; Buộc ông Tăng Quốc A, bà Lê Thu Bạch T1 và Quỹ tín dụng nhân dân T11 giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00427/2004 ngày 12/01/2004 cho gia đình bà Nguyễn Thị Q.

+ Kiến nghị Ủy ban nhân dân Quận H2 thu hồi cập nhật biến động về chủ sở hữu ngày 28/5/2009 đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00427/2004 ngày 12/01/2004.

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định cả 02 nội dung yêu cầu khởi kiện trên, nhưng chỉ tuyên xử đối với một yêu cầu là có thiếu sót. Nội dung này sẽ được khắc phục tại cấp phúc thẩm, nhưng Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng nêu để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Về nội dung nhận định của Bản án sơ thẩm:

[1] Xét nội dung nhận định tại mục [2] trang 8 và 9 của Bản án sơ thẩm nêu: Nguyên đơn cho rằng việc ký Hợp đồng mua bán nhà ở số 13234/HĐ-MBN là hình thức thế chấp cho việc bà Q vay tiền của bà T1, đồng thời cung cấp "Giấy cho vay tiền" ngày 5/5/2009, nội dung: "*Hôm nay, ngày 5/5/2009 tại nhà bà Nguyễn Thị Q, C D, F, Quận H. Tôi Lê Thu Bạch T1 cho bà Nguyễn Thị Q sinh năm 1938 – CMND số 020843601 cấp ngày tại C3, vay số tiền 900.000.000 đồng, lãi suất 01% tháng, bà Q vay không kỳ hạn. Bà Q phải trả lãi*

vào ngày 5 hàng tháng. Bà Q phải ký Hợp đồng chuyển nhượng công chứng căn nhà này cho tôi để làm tài sản thế chấp.

Bà Q cam kết đã thống nhất với gia đình về việc vay tiền và thế chấp nêu trên. Căn nhà không có tranh chấp với bất kỳ người nào khác, tôi T1 cam kết không chuyển nhượng, cầm cố thế chấp căn nhà C D-F2-Q8 cho bên thứ 3 nếu không có được sự đồng ý của bà Q".

T10 sau của "Giấy cho vay tiền" ngày 5/5/2009 thể hiện các lần bà T1 ký nhận tiền lãi từ ngày 05/6/2009 đến ngày 12/12/2011, và nội dung: "Ngày 10/6/2010 bà Q vay tiếp 100 triệu đồng, tổng cộng số tiền đã là 1 tỷ đồng, tiền lãi chuyển thành 3 tháng trả một lần. Đã nhận đủ 100 triệu".

Bà Lê Thu Bạch T1 không thừa nhận việc cho bà Q vay tiền và không thừa nhận "Giấy cho vay tiền" ngày 5/5/2009.

Căn cứ "Kết luận giám định" số 1092/KLGĐ-TT ngày 15/3/2021 của Phòng K1 Công an T13, kết luận: "Chữ ký và chữ viết họ tên "Lê Thu Bạch T1" trên tài liệu cần giám định (Giấy cho vay tiền ngày 5/5/2009) so với chữ ký và chữ viết họ tên "Lê Thu Bạch Thủy" trên các tài liệu mẫu so sánh, do cùng một người ký và viết ra".

Theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 13234/HĐ-MBN ngày 15/5/2009, tại Điều 4 quy định "Thuế thu nhập cá nhân do bên A (bên bán) chịu trách nhiệm nộp; lệ phí trước bạ và lệ phí công chúng do bên B (bên mua) chịu trách nhiệm nộp". Thực tế, toàn bộ các thủ tục khai báo và nộp thuế đều do bên mua là bà T1 tự thực hiện mà không có sự ủy quyền của bà Q, bên bán là bà Q hoàn toàn không biết sự việc này.

Tại "Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch" gửi Phòng C1, ghi tên bà Nguyễn Thị Q là người yêu cầu nhưng cũng không có chữ ký hay điểm chỉ của bà Q.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của bị đơn Lê Thu Bạch T1 trình bày giá thực tế mua bán cao hơn so với giá ghi trong hợp đồng nhưng không rõ giá thực tế mua bán là bao nhiêu, bà T1 đã thanh toán hơn 1 tỷ đồng cho bà Q thực trước khi ký hợp đồng nhưng không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh, nếu số còn lại sẽ trả mỗi tháng 100 triệu đồng, hai bên chưa thực hiện việc giao nhận nhà, nay bị đơn không có khả năng tài chính để tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán và chưa yêu cầu giải quyết đối với số tiền 1 tỷ đã giao cho bà Q.

Với những chứng cứ nêu trên, có đủ căn cứ chứng minh Hợp đồng mua bán nhà ở số 13234/HĐ-MBN ngày 15/5/2009 giữa bà Nguyễn Thị Q và bà Lê Thu Bạch T1 là giả tạo. Giao dịch thật giữa bà Nguyễn Thị Q với bà Lê Thu Bạch T1 là hợp đồng vay. Tại hợp đồng vay, hai bên thỏa thuận bà Q dùng căn nhà để "thế chấp" cho khoản tiền vay bà T1 và bà T1 cam kết không cầm cố thế chấp nhà 39A/9C D- F2-Q8 cho bên thứ 3. Do vậy, Hợp đồng mua bán nhà ở số 13234/HĐ-MBN ngày 15/5/2009 là vô hiệu.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, nhận định này của bản án sơ thẩm là phù hợp với các chứng cứ đã thu thập trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra, với nội dung nhận định trên đã thể hiện bà Q cùng nguyên đơn và ông A, bà T1 đều xác định bà Q đã nhận của ông A, bà T1 trên 01 tỷ đồng, chỉ khác về mục đích nhận.

[2] Tuy nhiên, phần tiếp theo của bản án sơ thẩm lại nhận định: "Hai bên không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền của hợp đồng vay nên Tòa án không xem xét giải quyết tại vụ án này" và không khôi phục lại tình trạng ban đầu của giao dịch, và không giải quyết giao dịch bị che giấu là không chính xác, không đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án, bởi:

[2.1] Trong vụ việc này, nhận định và phán quyết của bản án sơ thẩm để xác định giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo là giao dịch mua bán nhà ở số 13234/HĐ-MBN ngày 15/5/2009, giao dịch này đã che giấu giao dịch khác là giao dịch vay tiền ngày 05/5/2009. Như vậy, tài sản giao nhận trong giao dịch giả tạo (giao dịch mua bán nhà) và giao dịch bị che giấu (giao dịch vay tiền) là không khác nhau. Do đó, khi Tòa án tuyên giao dịch mua bán nhà là vô hiệu thì phải tuyên khôi phục lại giao dịch ban đầu là giao dịch vay tiền (ngay cả trong trường hợp các bên không có yêu cầu giải quyết đối với giao dịch vay tiền).

Theo quy định của pháp luật thì khi xác định giao dịch dân sự vô hiệu, Tòa án phải tuyên khôi phải phục lại tình trạng ban đầu của giao dịch, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận (Trừ trường hợp giải quyết bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu gây ra thì phải căn cứ vào yêu cầu của đương sự). Trong giao dịch dân sự vô hiệu này đã có sự thay đổi tình trạng ban đầu nhưng chưa được khôi phục khi tuyên bố giao dịch vô hiệu, cụ thể là việc giao tiền từ bà T1, ông A sang bà Q, và việc Ủy ban nhân dân Quận H2 cập nhật biến động ngày 28/5/2009 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00427/2004 ngày 12/01/2004 sang tên ông A, bà T1. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu mà không khôi phục lại tình trạng ban đầu của giao dịch là sai sót cần được khắc phục tại cấp phúc thẩm.

[2.2] Hơn nữa, đối với việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự bị vô hiệu (giao dịch vay tiền ngày 05/5/2009): Bản án sơ thẩm lại cho rằng không có giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu do đương sự không có yêu cầu. Xét thấy, nhận định này là mâu thuẫn với thực tế giải quyết trong Bản án sơ thẩm, cụ thể: Bà Q và nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy cập nhật biến động sang tên bà T1, ông A và buộc Quỹ tín dụng nhân dân T11 hoàn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00427/2004 ngày 12/01/2004 cho bà Q và nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc Quỹ tín dụng nhân dân Tân Quy Đ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Hồ sơ gốc số 00427/2004) do Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/01/2004 cho bà Q. Nội dung này đã chứng minh Tòa án cấp sơ thẩm đã có giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu (theo yêu cầu của nguyên đơn và bà Q về việc đòi lại Giấy

chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00427/2004 ngày 12/01/2004 đã thế chấp trong giao dịch vay tiền), nhưng không giải quyết quyền lợi của bên còn lại trong giao dịch vay tiền của bà T1 và ông A. Điều này đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự khác trong vụ án, cụ thể là Quỹ tín dụng nhân dân T11 trong việc thi hành Bản án liên quan đến hợp đồng tín dụng với bà T1, ông A và Quỹ tín dụng nhân dân T11.

[2.3] Mặt khác, theo tinh thần Án lệ 05/2016/AL thì trường hợp bà T1, ông A không có yêu cầu giải quyết đối với giao dịch vay tài sản, buộc bà Q thanh toán tiền vay và lãi theo thỏa thuận trong giao dịch vì đương sự cho rằng giao dịch giữa họ là giao dịch mua bán nhà ở, thì khi xem xét giải quyết xác định giao dịch vay tiền, Tòa án cũng phải giải quyết việc nhận lại tiền vay và lãi để đảm bảo quyền lợi cho bà T1, ông A vì: Yêu cầu xác định giao dịch giữa bà Q với vợ chồng bà T1, ông A là giao dịch mua bán nhà, đất lớn hơn yêu cầu nhận lại khoản tiền cho vay trong giao dịch vay tiền mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định.

[3] Xét, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân T11:

[3.1] Xét, yêu cầu kháng cáo về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định giao dịch dân sự về việc thế chấp tài sản giữa Quỹ tín dụng nhân dân T11 với ông A, bà T1 là giao dịch dân sự không bị vô hiệu do bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người thứ 3 ngay tình, từ đó đề nghị Tòa án tuyên cho Quỹ tín dụng nhân dân T11 được phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp ông A, bà T1 không thanh toán được nợ vay theo hợp đồng tín dụng:

Tại mục [4] trang 10 Bản án sơ thẩm nhận định: Căn cứ khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định "khi giao dịch vô hiệu mà tài sản giao dịch là bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba vô hiệu". Do Hợp đồng mua bán nhà ở (số 13234/HĐ-MBN ngày 15/5/2009) vô hiệu nên Hợp đồng thế chấp tài sản (số: 2-00253-6/HĐTC ngày 22/11/2012) vô hiệu.

Mặt khác, quá trình thẩm định, xác minh tài sản thế chấp, Quỹ tín dụng nhân dân T11 không xác minh người đang nắm giữ tài sản thế chấp không phải là người thế chấp, những người này không hề biết được sự việc tài sản nhà đất được đem giao dịch thế chấp. Như vậy, hợp đồng thế chấp tài sản (số: 2-00253-6/HĐTC ngày 22/11/2012) giữa Quỹ tín dụng nhân dân T11 với ông Tăng Quốc A, bà Lê Thu Bạch T1 cũng bị vô hiệu.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy nội dung nhận định này là phù hợp với quy định pháp luật, từ đó bản án sơ thẩm quyết định: "Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn quỹ tín dụng (số: 2-00253-6/HĐTC) ngày 22/12/2012 giữa Quỹ tín dụng nhân dân T11 với ông Tăng Quốc A, bà Lê Thu Bạch T1 vô hiệu" là có căn cứ. Yêu cầu kháng cáo của Quỹ tín dụng nhân dân T11 về nội dung này là không có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Xét, yêu cầu kháng cáo của Quỹ tín dụng nhân dân T11 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà Q, và nguyên đơn về việc buộc Quỹ tín dụng nhân dân T11 trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00427/2004 ngày 12/01/2004 cho bà Q;

Theo phân tích và nhận định tại mục [2] của bản án này, thì phần quyết định của bản án sơ thẩm có nội dung: "Quỹ tín dụng nhân dân Tân Quy Đ phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Hồ sơ gốc số 00427/2004) do Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/01/2004 cho bà Nguyễn Thị Q" là đã giải quyết một phần của giao dịch vay tiền ngày 05/5/2009 của bà Q với ông A, bà T1. Nhưng chưa giải quyết quyền lợi của ông A, bà T1 về khoản tiền bà Q đã nhận từ bà T1, ông A thông qua giao dịch vay tiền là không đúng quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 (về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu) và tinh thần Án lệ số 05/2016/AL; Bên cạnh việc ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn ông A, bà T1 thì việc không giải quyết này còn ảnh hưởng đến quyền lợi của Quỹ tín dụng nhân dân T11 trong việc thi hành án đối với khoản nợ bà T1, ông A phải trả cho Q1 tín dụng (trên số tiền bà Q có nghĩa vụ thanh toán cho ông A, bà T1 khi giải quyết giao dịch vay tiền ngày 05/5/2009). Do vậy, để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Quỹ tín dụng nhân dân T11 về nội dung này, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc bà Q phải thanh toán cho ông A, bà T1 toàn bộ số tiền nợ vay, và lãi phát sinh từ 13/12/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm là 09/8/2022, theo thỏa thuận vay tiền ngày 05/5/2009. Tổng số tiền bà Q phải thanh toán cả gốc và lãi là 2.280.000.000 đồng (trong đó, nợ gốc 1.000.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh làm tròn là 128 tháng (theo thỏa thuận 1%/tháng) là 1.280.000.000 đồng). Bà T1, ông A và Quỹ tín dụng nhân dân T11 phải hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00427/2004 ngày 12/01/2004 cho bà Q.

[4] Đối với nội dung Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00427/2004 ngày 12/01/2004, được Ủy ban nhân dân Quận H2 cập nhật biến động ngày 28/5/2009: Do hợp đồng mua bán nhà ở số 13234/HĐ-MBN ngày 15/5/2009 được xác định là vô hiệu, nên bà Q và những người thừa kế của ông Lê Ngọc A2 có quyền liên hệ Ủy ban nhân dân Quận H2 để điều chỉnh hủy bỏ nội dung cập nhật biến động về chủ sở hữu ngày 28/5/2009 đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00427/2004 ngày 12/01/2004 sau khi đã thanh toán xong khoản nợ phải trả theo quyết định của Bản án này.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và sửa một phần bản án sơ thẩm theo nội dung nhận định trên.

[6] Án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thu Bạch T1 và ông Tăng Quốc A phải chịu án phí trên số tiền phải trả và án phí không giá ngạch đối với việc giải quyết hợp đồng;

Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1939 nên được miễn theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên người có kháng cáo không phải chịu.

- Chi phí giám định và thẩm định giá: Bà Lê Thu Bạch T1 và ông Tăng Quốc A phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

I nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân T11

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 1256/2022/DSST ngày 09/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 129, khoản 2 Điều 136, Điều 137, khoản 2 Điều 138, Điều 410, 474 Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ 05/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc T:

1/Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở số 13234/HĐ-MBN ngày 15/5/2009 đối với toàn bộ ngôi nhà số C D, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Q và bà Lê Thu Bạch T1 vô hiệu.

2/Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn quỹ tín dụng (số: 2-00253- 6/HĐTC) ngày 22/11/2012 giữa Quỹ tín dụng nhân dân T11 với ông Tăng Quốc A, bà Lê Thu Bạch T1 vô hiệu.

Buộc ông Tăng Quốc A và bà Lê Thu Bạch T1 phải trả cho Q1 tín dụng nhân dân Tân Quy Đ số tiền: 4.751.687.000 đồng [gồm: nợ gốc 1.500.000.000 đồng; Lãi trong hạn (từ *ngày* 23/11/2012 đến *ngày 23/11/2017*) là 677.305.000 đồng; Lãi quá hạn *(từ ngày 23/11/2012* đến *ngày 23/11/2017)* là 832.882.000 đồng; Lãi quá hạn trên nợ gốc *(*từ *ngày chuyển quá* hạn *23/11/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm)* là 1.741.500.000 đồng], theo Hợp đồng tín dụng số 2-00253-6/HĐTD ngày 22/11/2012, tính đến ngày 09/8/2022.

3/Không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản nhà đất số C D, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ vay của Quỹ tín dụng nhân dân T11.

4/Buộc bà Nguyễn Thị Q phải thanh toán cho bà Lê Thu Bạch T1 số tiền nợ gốc và lãi từ 13/12/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm là 09/8/2022, theo thỏa thuận vay tiền ngày 05/5/2009, với tổng số tiền bà Q phải thanh toán là 2.280.000.000 đồng (Hai tỷ, hai trăm tám mươi triệu đồng); Trong đó, nợ gốc 1.000.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh làm tròn là 128 tháng (theo thỏa thuận 1%/tháng) là 1.280.000.000 đồng.

5/Quỹ tín dụng nhân dân Tân Quy Đ và ông Tăng Quốc A, bà Lê Thu Bạch T1 phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Hồ sơ gốc số 00427/2004) do Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/01/2004 cho bà Nguyễn Thị Q.

Sau khi thi hành xong nghĩa vụ thanh toán nợ tại mục [4] phần quyết định của Bản án này, bà Nguyễn Thị Q và những người thừa kế của ông Lê Ngọc A2 được quyền liên hệ Ủy ban nhân dân Quận H2 để điều chỉnh hủy bỏ cập nhật biến động về chủ sở hữu ngày 28/5/2009 đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00427/2004 ngày 12/01/2004.

6/Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7/Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thu Bạch T1, ông Tăng Quốc A phải chịu án phí là 112.751.687 đồng và 200.000 đồng; Tổng cộng là: 112.951.687 đồng (Một trăm mười hai triệu, chín trăm năm mươi mốt nghìn, sáu trăm tám mươi bảy đồng).

Bà Nguyễn Thị Q được miễn.

Trả lại tiền tạm ứng án phí cho Quỹ tín dụng nhân dân Tân Quy Đông 37.526.330 đồng (Ba mươi bảy triệu, năm trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm ba mươi đồng) theo Biên lai AA/2011/09936 ngày 17/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 7.

Trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Lê Ngọc T 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai AE/2011/03770 ngày 11/5/2016 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chi phí tố tụng: Bà Lê Thu Bạch T1, ông Tăng Quốc A phải hoàn trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Tân Quy Đ số tiền chi phí thẩm định là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

II/Án phí dân sự phúc thẩm:

Quỹ tín dụng nhân dân T11 không phải chịu; Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002863 ngày 28/6/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- NĐ (1);
- BĐ (3);
-NLQ (12);
- Lưu (10) 32b (Án TTKY).

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

Phạm Thị Duyên