

**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: **788/2022/DS-PT**

Ngày: 19/12/2022

V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà.

NHÂN DANH

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Quang Phúc

2. Bà Lê Hải V

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Long Tiền Nhật

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị
Tổ Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 346/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc “ Tranh chấp quyền sở hữu nhà ”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1961/DSST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố TPĐ bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6004/2022/QĐPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thanh T**, sinh năm 1978

Địa chỉ: C50 PR, đường B, phường PH, Thành phố TPĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Quốc C, thuộc công ty Luật TNHH I Việt Nam

Địa chỉ: Phòng 303 Tòa nhà Vital số 16 đường Đ, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Bà **Nguyễn Khắc Bích V**, sinh năm 1973

Địa chỉ: C50 PR, đường B, phường PH, Thành phố TPĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà V (Giấy ủy quyền ngày 14/9/2020 tại Văn phòng công chứng A): ông Phí Quang N và bà Phạm Thùy T

Cùng địa chỉ: 135 đường Nguyễn Thị Nhung, KDC V, phường HBP, quận TPĐ, TP.HCM.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty cổ phần bất động sản KT

Địa chỉ: 04 Đài Trí, phường PT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thu H (Giấy ủy quyền số 06/GUQ-KT/2020 ngày 14/9/2020)

Địa chỉ: 110-112 Trần Quốc Toản, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Công ty cổ phần kinh doanh quốc tế S

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi ngày 22/4/2021)

Địa chỉ: L11-03-06 lầu 11, Tòa nhà Vincom, 72 đường L, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông Lê Thế H (Giấy ủy quyền ngày 24/5/2021), bà Trần Thu N (Giấy ủy quyền ngày 25/11/2022)

3. Công ty TNHH đầu tư kinh doanh Bất động sản L

Địa chỉ: tầng M, An Phú Plaza, 117- 119 Lý Chính Thắng, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Thùy V (Giấy ủy quyền ngày 03/12/2021) và bà Nguyễn Thị Ánh D (Giấy ủy quyền ngày 25/11/2022)

4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPB)

Địa chỉ: 89 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Văn T, Đỗ Thanh T (Giấy ủy quyền số 22819/2022/UQ-VPB ngày 22/01/2022)

5. Bà Cao Thị H

Địa chỉ: C50 PR, đường B, phường PH, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Khắc H

Địa chỉ: 36 Bùi Công Minh, thị trấn LD, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

2. Ông Trần Đình Đ

Địa chỉ: 1177 Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Thuận, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Ông Lê Thanh D

Địa chỉ: 76A Lý Thường Kiệt, thị trấn DL, huyện DL, tỉnh Lâm Đồng

4. Bà Trần Thị Hồng P

Địa chỉ: B15 PR, đường B, phường PH, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Đỗ Hồng P

Địa chỉ: B47 PR, đường B, phường PH, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các đơn khởi kiện, đơn rút một phần khởi kiện, tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày như sau:

Vào năm 2016, bà Nguyễn Thị Thanh T do có nhu cầu mua nhà để ở, cho hai mẹ con sau khi ly hôn với chồng là ông Nguyễn Thế V, nên bà T nhờ bà Nguyễn Khắc Bích V (chị của bà T) thay bà T đứng tên để mua căn hộ và đất có diện tích 75 m² tại lô C-50, thuộc dự án nhà phố PR (nhà thô, hoàn thiện bên

ngoài, chưa hoàn thiện nội thất) tọa lạc tại phường PH Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là căn hộ Quận 9) của Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản A bằng hình thức vay ngân hàng mua nhà trả góp.

Đồng thời vào năm 2018, bà T có tích góp được một ít tiền nên có ý định mua trả góp căn hộ thuộc dự án Q7 Saigon Riverside tọa lạc tại đường Đào Trí, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh cũng với hình thức trả theo tiến độ, hai tháng một lần, với số tiền hơn 100 triệu đồng. Nhận thấy so với thu nhập của bà T nếu trả theo tiến độ bằng tiền tự có là khá áp lực, nên bà T vay ngân hàng mua nhà. Bà T cũng nhờ bà V đứng tên trên hợp đồng mua bán với nhà đầu tư và hợp đồng vay vốn từ ngân hàng.

Lý do bà T nhờ bà V đứng tên trên hợp đồng mua nhà và vay vốn ngân hàng, vì: Thủ tục ly hôn giữa bà T và chồng vào năm 2011 chỉ giải quyết về quan hệ hôn nhân và con cái. Về tài sản chung tự thỏa thuận. Bà T và chồng còn một khoản vay ngân hàng ANZ, thế chấp bằng quyền sử dụng đất, nhà số 41 đường T, Phường 12, Quận BT. Đến hạn nhiều lần không trả được nợ, nên Ngân hàng liệt kê vào danh sách khách hàng thuộc diện nợ xấu. Kể từ đó, bà T không thể ký kết các hợp đồng vay vốn sau này với tất cả các Ngân hàng tại VN để mua nhà cho hai mẹ con bà T ổn định cuộc sống mặc dù thu nhập của bà T rất ổn định, thu nhập từ lương của bà T khoảng 50.000.000 đồng/tháng và được tăng lương hàng năm (năm 2018, thu nhập từ lương của bà T đã tăng lên 70.000.000 đồng /tháng). Đến năm 2017, bà T và chồng cũ của bà T mới tất toán khoản vay cho ngân hàng ANZ và tự thỏa thuận phân chia giao nhà cho chồng, bà T nhận giá trị số tiền 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng). Nguồn tiền để mua nhà trả một lần thì bà T không đủ khả năng, nên mới quyết định vay vốn ngân hàng.

Bà T có trình bày với gia đình là anh chị của bà T, cụ thể là anh Nguyễn Khắc H, anh ruột bà T và vợ của anh ấy là bà Trần Thị Thanh H và bà Nguyễn Khắc Bích V, chị ruột bà T về việc bà T nhờ chị ruột bà T là bà Nguyễn Khắc Bích V đứng tên hộ căn nhà này và đứng hồ sơ vay số tiền còn lại của ngân hàng Việt nam Thịnh Vượng. Vì bản thân bà V không có chồng, không có con, sống cùng mẹ con bà T từ trước khi bà T ly hôn và rất thân thuộc, gắn bó với mẹ con bà T và chưa từng vay vốn hay bị liệt kê vào danh sách nợ xấu như bà T.

Đối với việc mua bán và vay vốn là nhà đất có diện tích 75 m² tại lô C50 thuộc dự án Khu nhà ở PR (nhà thô chưa hoàn thiện nội thất) tọa lạc tại phường PH ở Quận 9 được thực hiện như sau:

Giá mua nhà, đất (nhà thô, chưa hoàn thiện) có diện tích 75 m² tại lô C-50 thuộc dự án Khu nhà ở PR tọa lạc tại phường PH Quận 9, Tp Hồ Chí Minh từ Công ty Cổ phần kinh doanh BĐS Anpha Land với giá 3.002.164.995 đồng và vay tiền thanh toán thông qua Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) chi nhánh TĐ. Bà V thay bà T đứng tên trên các hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng vay tiền, còn bà T sẽ là người trực tiếp thanh toán tiền mua căn nhà và phần đất trên. Do bà V có thu nhập chủ yếu từ lương, rất thấp (dưới 5 triệu đồng), nên bà

T đã trực tiếp trao đổi với nhân viên ngân hàng VP về việc này và đề nghị được giúp đỡ, hỗ trợ làm hồ sơ để bà V chứng minh tài chính để đủ điều kiện vay, dùng tài sản là căn nhà của bà T và chồng cũ tại số 41 đường T, phường 12, quận BT, cho bà V thuê để kinh doanh, nhằm chứng minh thu nhập để bà V đứng tên, đủ điều kiện vay. Sau khi bà T thanh toán tiền giá trị phần nhà đất trên bằng tiền tự có của mình trong đợt thanh toán đầu tiên (bà V đứng tên trên hợp đồng) cho Công ty kinh doanh BĐS A, phần còn lại ngân hàng VP sẽ thay bà T trực tiếp thanh toán định kỳ cho chủ đầu tư là Công ty Cổ phần kinh doanh BĐS A đến khi hoàn tất số tiền mua nhà đất trên.

Đồng thời, hàng tháng Ngân hàng VP sẽ tính khoản tiền mà ngân hàng đã thanh toán cho Công ty kinh doanh BĐS A cộng tiền lãi hàng tháng, trừ vào tài khoản của bà V (bà T chuyển khoản từ tài khoản của bà T ở Ngân hàng Vietcom và Á Châu, theo định kỳ hàng tháng trước ngày trả nợ vào tài khoản của bà V tại ngân hàng VPBank).

Cụ thể:

Từ ngày 29/6/2016, bà T bắt đầu chuyển tiền đặt 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) để đặt cọc để mua căn nhà C50 PP từ tài khoản vietcombank của bà T sang tài khoản của bà V tại ngân hàng TMCP Công Thương VN (gọi tắt là Vietin - Bank), số tài khoản 711A00537967.

Từ ngày 12/7/2016 đến ngày 26/7/2016, bà T đã chuyển đến tài khoản của bà V tại Vietin bank. số tài khoản 711A0537967, tổng cộng là 359.000.000 đồng, để thanh toán số tiền phải đóng cho chủ đầu tư. Số tiền còn lại, ngân hàng VP sẽ giải ngân trực tiếp cho chủ đầu tư. Khi ngân hàng VP duyệt hồ sơ đồng ý cho bà V vay số tiền còn lại để giải ngân cho chủ đầu tư, bà V mở tài khoản tại ngân hàng VP, số tài khoản 106513918 và hàng tháng bà T chuyển tiền vào số tài khoản của bà V để thanh toán vốn gốc và lãi vay cho ngân hàng VP.

Do đó, bà T là người trực tiếp giao dịch với Công ty kinh doanh BĐS Anphu Land để mua phần đất gắn liền với nhà có diện tích 75 m² tại lô đất C-50 thuộc dự án Khu nhà ở PR tọa lạc tại phường Phú Hữu, Quận 9, TP Hồ Chí Minh và là người thanh toán toàn bộ số tiền để mua phần nhà đất trên từ tiền của bà T. Bà V chỉ là người thay bà T đứng tên trên các hợp đồng mua bán và vay vốn theo sự thỏa thuận bằng miệng giữa các bà; có anh ruột của bà T là Nguyễn Khắc H và chị Trần Thị H làm chứng. Bà V trên thực tế không phải là người mua, cũng như không trả bất kỳ khoản tiền nào.

Bà T đã thanh toán 95% giá trị hợp đồng để mua nhà đất với Công ty Cổ phần kinh doanh BĐS Anpha Land và đang chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, mang tên bà V.

Ngoài ra, việc xây dựng và hoàn thiện ngôi nhà như hiện nay là do bà T trực tiếp thuê và thanh toán bằng tiền của bà T cho nhà thầu, cũng như mọi đồ dùng, nội thất trong gia đình đều do bà T mua trực tiếp bằng tiền của bà T tại các show room và cửa hàng, ước tính số tiền mà bà T đã trả cho nhà thầu và tiền mua đồ dùng, nội thất khoảng 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) theo

hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng và trả bằng thẻ tín dụng ngân hàng HSBC.

Để hoàn thiện nội thất căn nhà C50 PR phường PH, Quận 9, bà T đã vay mượn của bạn bè, anh bà T và nhờ bà V vay của sếp bà V số tiền 200.000.000 đồng với lãi suất 6% năm.

Tóm lại: 100% số tiền mua phần đất gắn liền với nhà diện tích 75 m² tại lô đất C-50 thuộc dự án Khu nhà ở PR tọa lạc tại phường PH, quận 9, TP Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần kinh doanh BĐS A toàn bộ là tiền của bà T.

Nay, bà Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Công nhận cho bà T phần đất gắn liền với nhà diện tích 75 m² tại lô đất C-50 thuộc dự án Khu nhà ở PR tọa lạc tại phường PH, Quận 9, TP Hồ Chí Minh là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Thanh T, không phải sở hữu của bà Nguyễn Khắc Bích V. Buộc bà V phải trả nhà cho bà T

Bị đơn, Nguyễn Khắc Bích V (có đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thùy T và ông Phí Quang N) - trình bày tại bản tự khai ngày 22/9/2020 và Biên bản hòa giải ngày 24/11/2020:

Đối với Nhà ở C-50 thuộc dự án Khu nhà ở PR Phường PH, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh:

Ngày 07/07/2016, bà V và Công ty Cổ phần Kinh doanh Quốc tế MIK (Công ty MIK) đã ký kết Thỏa thuận giao nhận tiền đặt cọc số: C-50/TTĐC/MIK-PRS (Thừa thuận giao nhận tiền đặt cọc), số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng, nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng nhà ở C-50 thuộc dự án PR phường PH, Quận 9. Tp Hồ Chí Minh (Nhà ở C-50), bà V đã giao tiền cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Quốc tế MIK tại thời điểm hai bên ký kết Thỏa thuận giao nhận tiền đặt cọc.

Ngày 14/7/2016, bà V và Công ty MIK ký kết Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số C-50/VBCNMIK-PRS, giá chuyển nhượng là 3.089.064.995 VNĐ (ba tỷ, không trăm tám mươi chín triệu, không trăm sáu mươi bốn nghìn, chín trăm chín mươi lăm đồng). Cùng ngày, hai bên tiếp tục ký kết Văn bản thỏa thuận điều chỉnh giá chuyển nhượng Hợp đồng mua bán sau ưu đãi và phương thức thanh toán, theo đó các bên thống nhất giá chuyển nhượng cuối cùng là 3.002.164.995 đồng.

Vì không đủ tiền để thanh toán một lần cho việc nhận chuyển nhượng nhà ở C-50, bà V đã làm hồ sơ vay tại Ngân hàng VP - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 0891979/TDC/HĐTCSP ngày 25/8/2016, Hợp đồng tín dụng số 8091979/TD/HĐTD ngày 25/8/2016 và Khế ước nhận nợ số 1/8091978/TDC/HĐTD ngày 31/8/2016. Số tiền bà V vay là 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 300 tháng từ ngày 31/8/2016 đến ngày 31/8/2041. Sau đó, mỗi tháng bà V đều thanh toán trả góp cho ngân hàng.

Bà Nguyễn Thị Thanh T là em của bà V, sống chung với bà V, trước đây bà V bận nhiều công việc nên không có thời gian thực hiện thanh toán trả góp cho Ngân hàng VPBank, do đó bà V đã đưa tiền cho bà T để bà T giúp bà V

thanh toán cho ngân hàng. Từ tháng 5/2019 đến nay, bà V không còn nhờ bà T thanh toán giúp mà tự bà V thực hiện thanh toán cho ngân hàng. Toàn bộ số tiền mua nhà ở C-50 là tiền do bà V tích góp và vay mượn mà có, bằng chứng là bà V tự mình giao dịch, thỏa thuận và ký kết các văn bản chuyển nhượng, hợp đồng tín dụng để mua nhà ở C-50. Do đó, Nhà ở C-50 là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của bà V.

Về nguồn tiền mua nhà: Bà V làm nhân viên xuất nhập khẩu của Công ty TNHH dệt Quốc tế Cosmos và làm thêm bên ngoài. Thu nhập của bà V mỗi tháng trung bình khoảng 20.000.000 đồng. Do bà V không có thời gian đến ngân hàng trả nợ nên bà thường đưa tiền mặt cho bà T để bà T chuyển khoản trả nợ cho ngân hàng dùm, vì bà T nhận lương qua thẻ. Có vài tháng bà V tự ra ngân hàng đóng nhưng đa số là nhờ chị T chuyển khoản.

Trong trường hợp hòa giải, bà V đồng ý trả lại toàn bộ số tiền bà T đã chuyển cho Ngân hàng dùm bà V để mua căn C-50 và căn hộ V1.23.09 hoặc bà V giao cho bà T căn hộ V1.23.09 và một số tiền. Nếu bà T không đồng ý với hai phương án hòa giải nêu trên thì bà V vẫn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Căn C-50 đã có giấy chứng nhận nhưng do chủ đầu tư là Công ty cổ phần bất động sản Anpha Land đang giữ. Hiện tại bà V còn nợ ngân hàng vài trăm triệu.

Bà Nguyễn Khắc Bích V không đồng ý khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty cổ phần Bất động sản Khải Thịnh, do bà Lê Thị Thu H đại diện trình bày:

Ngày 11/12/2019, Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh (gọi tắt là công ty Khải Thịnh) và bà Nguyễn Khắc Bích V ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thuộc Dự án Khu Dân cư và Thương mại hỗn hợp Khải V tại phường Phú Thuận, Quận 7, Tp Hồ Chí Minh – Tên thương mại Q7 Saigon Riverside Complex (Dự án).

Do các đương sự đã rút lại yêu cầu tranh chấp đối với các giao dịch liên quan đến căn hộ này.

Người người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty cổ phần kinh doanh quốc tế SF (tên cũ là Công ty Cổ phần Kinh doanh MIK), do ông Lê Thế H đại diện trình bày:

Về quá trình giao dịch chuyển nhượng căn nhà gắn liền với lô đất ký hiệu C-50 của Dự án PR, P. PH, Quận 9 (nay là Thành phố TĐ), cụ thể như sau:

Ngày 19/02/2016, Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS Liên Lập ký hợp đồng mua bán căn nhà C-50 dự án PR với Công Ty MIK, số 136/HDMB-LL.

Ngày 30/6/2016, bà Nguyễn Khắc Bích V thanh toán lần 1, tiền đặt cọc cho Công Ty MIK 50.000.000 đồng. Thanh toán bằng hình thức chuyển khoản.

Ngày 07/7/2016, Công Ty MIK ký thỏa thuận đặt cọc bán căn C-50 với bà Nguyễn Khắc Bích V

Ngày 14/7/2016, bà V thanh toán tiền nhà theo tiến độ cho Công ty MIK đợt 2, là 400.324.749 đồng, bằng hình thức chuyển khoản.

Ngày 14/7/2016, bà V ký kết Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở ký hiệu C-50 dự án PR với Công ty.

Ngày 26/7/2016, bà V thanh toán tiền mua nhà đợt 3 theo tiến độ cho Công ty là 445.445.916 đồng, bằng hình thức chuyển khoản.

Ngày 29/8/2016, Hợp đồng ký kết 4 bên về việc phong tỏa tài sản có ký hiệu C-50 dự án PR giữa các bên như sau: Ngân hàng VP - chi nhánh HCM, bà Nguyễn Khắc Bích V, Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS Liên Lập, Công ty MIK. Bà V thế chấp tài sản để vay tiền thanh toán theo tiến độ cho Công Ty MIK.

Ngày 31/8/2016, bà V thanh toán tiền nhà đợt 4, theo tiến độ cho Công ty MIK là 1.500.000.000 đồng, bằng hình thức chuyển khoản.

Ngày 30/12/2016, Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS Liên Lập ra văn bản xác nhận văn bản chuyển nhượng hợp đồng nhà ở. Theo đó, chấm dứt làm việc với Công Ty MIK và sẽ bắt đầu làm việc với bà V liên quan đến căn nhà C.50 dự án PR kể từ thời điểm ngày 30/12/2016.

Ngày 09/01/2017, Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS Liên Lập gửi thông báo bàn giao nhà ở C-50 dự án PR cho bà Nguyễn Khắc Bích V.

Ngày 18/7/2017, bà V thanh toán tiền nhà theo tiến độ cho Công Ty để tiến hành nhận bàn giao căn nhà C. 50 dự án PR, số tiền 281.855.372 đồng. Thanh toán bằng hình thức chuyển khoản.

Ngày 19/6/2017, bà V thanh toán tiền Phí bảo trì căn nhà cho Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS Liên Lập, tương ứng với 15% giá HĐMB chưa bao gồm thuế GTGT.

Ngày 13/3/2017, Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS Liên Lập ký bàn giao nhà ở C-50 dự án PR với bà V.

Ngày 24/11/2020, Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh BĐS Liên Lập gửi công văn thông báo về việc bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho căn nhà C-50 dự án PR với bà V. Hình thức thông báo: email và chuyển phát hành thông báo tận tay (đơn vị vận chuyển: Viettel).

Ngày 02/12/2020, bà V thanh toán tiền nhà theo tiến độ cho Công ty để tiến hành nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho lô C-50 dự án PR, số tiền 140.927.687 đồng. Thanh toán bằng hình thức chuyển khoản.

Căn nhà có ký hiệu C-50 thuộc Dự án PR do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Liên Lập, đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCN) sang tên cho bà Nguyễn Khắc Bích V - bên mua nhà ở, theo GCN số CV 538356, số vào sổ cấp GCN CS49365/DA ngày 17/07/2020.

Hiện nay, GCN bản chính đang được Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Liên Lập lưu giữ, lý do:

+ Bà V có vay vốn của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - VPBank (HCM) để thanh toán tiền mua nhà ở. Do đó, Các Bên đã tiến hành ký kết Biên bản thoả thuận phong toả tài sản bảo đảm Hợp đồng ký kết 4 bên về việc phong toả tài sản có ký hiệu C-50 dự án PR. Vì vậy, trong trường hợp bà V chưa trả toán khoản vay cho Ngân hàng VPBank, thì khi bàn giao GCN sẽ bàn giao cho Ngân hàng, có sự chứng kiến của bà Nguyễn Khắc Bích V;

+ Ngày 24/09/2020, Tòa án nhân dân Quận 9 Thành phố Hồ Chí Minh có gửi cho Công ty quyết định số 31/2020/QĐ-BPKCTT về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Vì vậy, Công ty đã và đang tạm ngưng mọi giao dịch liên quan đến chuyển dịch tài sản, theo GCN đối với căn nhà C-50 dự án PR.

Công ty Cổ phần Kinh doanh Quốc tế Silver Field không có ý kiến nào đối với tranh chấp "Đòi tài sản" giữa nguyên đơn và bị đơn, đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Liên Lập, do bà Phan Thị Thùy V đại diện trình bày:

Công Ty Liên Lập không có ý kiến nào đối với tranh chấp giữa bà Thái và bà V. Công Ty sẽ thực hiện việc bàn giao bản gốc của Giấy Chứng nhận và các tài liệu có liên quan, theo quyết định chính thức về giải quyết vụ án (có hiệu lực thi hành) của Tòa sau khi Công Ty nhận được đầy đủ các hồ sơ sau đây:

- Văn bản giải chấp của Ngân hàng VPBank (bản gốc);
- Quyết định bản án có hiệu lực thi hành của Tòa án (bản photo và bản gốc để đối chiếu);
- Giấy tờ tùy thân của người có quyền nhận Giấy Chứng Nhận nêu tại quyết định/bản án có hiệu lực thi hành của Tòa án (bản photo và bản gốc để đối chiếu).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng – VPBank , do ông Đỗ Thanh T làm đại diện trình bày:

Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng (VP) có cho bà Nguyễn Khắc Bích V vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số: 8091979/TDC/HĐTD ký ngày 25/08/2016 với nội dung cụ thể như sau:

1 - Giải ngân theo khế ước nhận nợ số: 1/8091979 TDC/HĐTD ký ngày 31/08/2016.

- Số tiền vay: 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng)
- Mục đích vay: mua bất động sản tại lô đất C-50 thuộc dự án khu nhà ở PR tại phường PH, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh
- Thời hạn vay: 300 tháng (từ ngày 31/08/2016 đến ngày 31/08/2041).
- Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 79%/ năm cố định 12 tháng. Định kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng /lần.

2 - Giải ngân theo khế ước nhận nợ số: 1/8091979/TDC/HĐTD ký ngày 31/08/2016.

- Số tiền giải ngân lần này 281.855.327 đồng (Hai trăm tám mươi một triệu tám trăm năm mươi lăm nghìn ba trăm hai mươi bảy đồng)

- Mục đích vay: mua bất động sản tại lô đất C-50 thuộc dự án khu nhà ở PR tại phường PH, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh

- Thời hạn vay: 288 tháng (từ ngày 18/01/2017 đến ngày 31/08/2041). Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9%/ năm cố định 12 tháng. Định kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng /lần.

Tài sản thế chấp để đảm bảo Hợp đồng tín dụng nêu trên là quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng, văn bản, tài liệu liên quan đến nhà ở ký hiệu số C-50 thuộc dự án khu nhà ở tọa lạc tại đường B, phường PH, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Do bà Nguyễn Khắc Bích V đứng tên theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 136/HDMB-LL ký ngày 19/02/2016; Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở số C-50VBCNMIK-PRS ngày 14/07/2016; Thỏa thuận số: C-50/VBTT/MIK ngày 10/08/2016. Tài sản đã đăng ký giao dịch bảo đảm số 1223061168 lúc 10 giờ 52 phút ngày 31/08 2016, tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Tp HCM.

Ngày 18/02/2021, bà V đã nộp tiền: 184.956.976 đồng vào tài khoản số 106513918 mở tại VPBank chi nhánh TĐ để tất toán khoản vay theo thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với khoản vay của bà V tại ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

VP Bank đề nghị Tòa án xem xét:

Trong trường hợp bà T hoặc bà V được Tòa tuyên nhận lại là tài sản thế chấp tại VPBank, thì một trong các bên phải đồng ý thanh toán số tiền gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng số: 8091979/TDC/HĐTD ký ngày 25/8/2016 để hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đối với hợp đồng vay đã ký cho VPBank. Trong trường hợp này sau khi hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ trả nợ thì VPBank sẽ xuất kho trả lại tại sản cho chủ sở hữu. Nhưng vì lý do bà Nguyễn Khắc Bích V đang là bị đơn trong vụ kiện đòi tài sản, VPBank tạm thời tiếp tục giữ toàn bộ hồ sơ pháp lý bản chính của tài sản nêu trên. Đồng thời không xóa giải chấp và không bàn giao hồ sơ pháp lý bản chính của tài sản nêu trên cho bà V, nếu không có phán quyết của Tòa án.

Trường hợp không thanh toán số tiền trên cho VP Bank, đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp phát mãi tài sản thế chấp là: quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng, văn bản, tài liệu liên quan đến nhà ở ký hiệu số C-50 thuộc dự án khu nhà ở tọa lạc tại đường B, phường PH, quận 9, Tp Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Khắc Bích V đứng tên theo hợp đồng mua bán nhà ở. Mọi chi phí liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản nêu trên do bà V chịu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị H trình bày:

Bà V là con ruột bà H, còn bà T là con nuôi. Bà H sống tại căn nhà C-50 Dự án PR, phường PH, Quận 9 (nay là Thành phố TĐ) từ năm 2017 đến nay. Bà không biết rõ tranh chấp của bà T và bà V đối với căn nhà C-50 Dự án PR và căn hộ bên Quận 7. Căn nhà C-50 Dự án PR bà được biết là do T và V bỏ tiền ra mua, còn cụ thể mỗi người bỏ ra bao nhiêu tiền thì bà không biết. Căn nhà ở Quận 7 thì bà không biết gì.

Bà H không có ý kiến tranh chấp.

Người làm chứng là ông Trần Đình Đức trình bày:

Ông Đức là người môi giới bán nhà liên kế số C50 PR đường B, phường PH, Quận 9 cho bà Nguyễn Thị Thanh T. Ông có biết bà V khi bà V lên ký hợp đồng. Ông là người trực tiếp làm việc với bà T ngay từ đầu, đến khi thương lượng xong thì bà T dẫn bà V lên ký hợp đồng. Ông xác định, trong giao dịch mua bán căn hộ này ông chỉ làm việc với bà T. Hiện nay ông vẫn còn lưu tất cả các thư điện tử thể hiện giao dịch giữa ông và bà T. Bà T là người chuyển khoản tiền mua nhà vào tài khoản của chủ đầu tư là Công ty Cổ phần tập đoàn MIK Group Việt Nam. Có một vài lần bà T gọi cho ông nói mang giấy tờ lên đưa cho bà V để ký. Ông làm dịch vụ nên ông cũng tạo điều kiện cho khách hàng, mang giấy tờ cho bà V ký.

Bà T có nhờ ông Đức tìm người quen bên Ngân hàng để làm thủ tục vay tiền. Ông Đức có giới thiệu ông Lê Thành Dũng làm ở Ngân hàng. Tiếp theo bà T làm thủ tục vay tiền ngân hàng thông qua ông Dũng. Vì bà T có lịch sử tín dụng xấu nên bà V đứng tên trên hợp đồng vay và cuối cùng Ngân hàng duyệt hồ sơ vay đứng tên bà V và giải ngân chuyển tiền vào tài khoản của chủ đầu tư. Quá trình thực hiện hợp đồng vay giữa bà V và VPBank thì ông không nắm được.

Người làm chứng - ông Lê Thành Dũng trình bày:

Thời điểm năm 2016, ông đang làm nhân viên của Ngân hàng VP - Chi nhánh TD. Thông qua anh Trần Đình Đức, ông Dũng có gặp bà Nguyễn Thị Thanh T để tư vấn, hỗ trợ, thẩm định khoản vay mua căn nhà liên kế C50 PR đường B, phường PH, Quận 9 vì lúc đó VP có liên kết với dự án PR của chủ đầu tư là Công ty Cổ phần tập đoàn MIKGroup Việt Nam. Tại thời điểm đó, bà T không thể đứng tên tài sản để vay ngân hàng vì bà T có lịch sử tín dụng xấu, có khoản vay với chồng cũ và thủ tục ly hôn của bà T chưa xong. Lúc đó, ông Dũng có tư vấn bà T, có thể nhờ cha mẹ hoặc anh chị em ruột thật sự tin tưởng để đứng tên giùm cho bà T. Bà T báo với ông Dũng về người chị ruột của mình là bà Nguyễn Khắc Bích V và đồng thời bà V cũng đồng ý với yêu cầu của bà T là đứng tên vay tiền ngân hàng dùm bà T để mua căn nhà liên kế nói trên. Khi đó, bà V cũng đủ điều kiện được vay và ông đã ra thông báo gửi cho bà T. Sau khi có thông báo này, hai chị em bà T liên hệ chủ đầu tư và gửi hồ sơ mua bán cho Ngân hàng để ngân hàng giải ngân. Sau khi vay, tài khoản của bà V vẫn đóng lãi và gốc đều đặn. Sau đó ông chuyển qua ngân hàng khác làm (thời gian lâu quá ông không nhớ chính xác), nên không nắm rõ sự việc tiếp theo.

Ông Dũng khẳng định, mọi giao dịch liên quan đến khoản vay để mua căn nhà liên kế C50 PR đường B, phường PH, Quận 9 là bà T trực tiếp làm việc với ông Dũng. Tiền lãi và gốc trả ngân hàng sau khi vay đều do bà T chuyển khoản, ông không có để cung cấp cho Tòa án, nếu cần đề nghị Tòa án trích lục sao kê là thể hiện đầy đủ.

Người làm chứng, ông Nguyễn Khắc Hiền trình bày:

Ông Hiền là anh trai ruột của bà V và bà T, ông Hiền là người con thứ 2 trong gia đình. Ông biết nội dung sự việc mà hiện nay bà T, bà V đang tranh chấp về việc đòi tài sản (đòi nhà). Từ khi bà T ly hôn với chồng thì bà T có về ở nhà thuê cùng với mẹ đẻ và chị gái là bà V bên chung cư Tecco ở phường Linh Đông, TĐ; Khi đó con của T còn rất nhỏ, V không có gia đình nên ở chung với mẹ ở chung cư. Trước đây, T và V có thuê nhà trọ ra ở riêng, hai chị em T và V sống chung rất thuận hòa. Khi bà T ly hôn với chồng, thì giữa T và chồng có thỏa thuận với nhau về tài sản chung. Ông có nghe T kể trong thời kỳ hôn nhân hai vợ chồng có vay của ngân hàng số tiền 2.000.000.000 đồng để làm ăn, đó là nợ chung nhưng giữa T và chồng thỏa thuận trả nợ như thế nào ông không biết. Sau khi ly hôn, em ông (T) cũng không có nhiều tiền, chỉ có hơn một trăm triệu. Khi tìm hiểu để mua căn nhà đường B, phường PH, Quận 9, bà T có hỏi mượn ông số tiền 200.000.000 đồng. Ông cũng có bàn bạc với vợ và thống nhất đi rút tiền ở ngân hàng cho bà T mượn. Thời điểm đó là năm 2016, bà T có nói với ông mua căn nhà tổng giá trị là hơn 3.000.000.000 đồng nhưng phải trả trước 15% giá trị tương đương hơn 400.000.000 đồng, còn lại là Ngân hàng cho vay trả góp. Ông biết T làm lương rất cao. T và V là chị em gái rất thuận T với nhau, trong khi T thì mới ly hôn không muốn lằng nhằng về tài sản nên nhờ V đứng tên. Hơn nữa, khi T về nhà mới, có làm tân gia mời mọi người trong gia đình đến mừng tân gia nhân tiện tổ chức sinh nhật cho con gái của T luôn. Và từ xưa cho đến nay, trong gia đình ông, khi về đến căn nhà này hoặc nhắc về căn nhà này đều mặc định là nhà của T. Bản thân ông cũng khẳng định đây là nhà của T, V đứng tên giùm.

Ngoài ra, vào thời điểm khoảng năm 2016, chính V cũng nói với ông là V vay giùm T số tiền 200.000.000 đồng bên cơ quan của V, hàng tháng phải trả góp 5.000.000 đồng. Tuy nhiên, hàng tháng T hay V là người trả số tiền này thì ông không biết. Trước khi quyết định mua căn nhà này, T có hỏi thăm thông tin về căn nhà sắp mua (có an ninh không? ở có vui không?...) thông qua người cháu bên vợ ông, tên Lê Như Ngọc, gọi ông là “dượng”.

Người làm chứng bà Trần Thị Hồng Phương trình bày:

Bà và bà T là bạn đồng nghiệp từ năm 2008. Bà quen biết bà T từ ngày đầu tiên bà chuyển công tác từ Huế vào ngân hàng ACB tại Tp. Hồ Chí Minh. Do bà không quen thân ai ở Tp. Hồ Chí Minh, nên bà và bà T nhanh chóng trở thành bạn thân. Bà thường xuyên đến nhà bà T chơi cùng gia đình bà T ngay từ lúc bà T chưa ly hôn với chồng tại Tp Hồ Chí Minh, cũng như bà cũng hay về quê bà T ở Đồng Nai cùng gia đình bà T. Bà biết tại thời điểm đó, bà V sống cùng vợ chồng bà T tại Tp Hồ Chí Minh. Vì mối quan hệ thân thiết với bà T, nên bà mong muốn mua tài sản gần bà T để sau này sống gần nhau. Tất cả mọi chuyện trong công việc và cuộc sống, các bà đều chia sẻ với nhau. Do đó, bà có mua những tài sản cùng một dự án với bà T như sau: Căn hộ A12-15 dự án Metro Tower tại Thuận An. Bình Dương, năm 2010 (Bà T mua 1 căn sát vách căn hộ bà, nhưng bà không nhớ rõ mã số căn hộ). Căn nhà B15 PR. Đường Bang Ông

Thoàn. P. PH Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Bà T mua căn C50 PR, cùng địa chỉ với dự án bà mua). Căn hộ Q7 Saigon Riverside Complex, tại đường Đào Trí, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (bà T mua căn V1.23.09)

Đối với tài sản là căn nhà B15 PR, bà biết bà T nhờ bà V (chị của bà T) đứng tên dùm căn nhà C50, PR, đường B, phường PH, Thành phố TĐ, vì bà T không thể vay ngân hàng do bà T nợ xấu với khoản vay cũ tại Ngân hàng ANZ với chồng cũ nên bà T nhờ bà V đứng tên dùm tài sản C50 PR để có thể vay vốn ngân hàng.

Trong quá trình thanh toán, bà T không có tiền để thanh toán nên mượn chị họ 300.000.000 đồng. Sau đó, bà nghe bà T nói chị họ đòi lại số tiền đó mà bà T chưa có tiền để trả nên bà cho bà T mượn 200.000.000 đồng. Sau đó trong lần đóng tiền tiếp theo, bà T cũng khó khăn, không đủ tiền đóng, bà tiếp tục cho bà T mượn 60.000.000 đồng để thanh toán theo tiến độ (việc bà cho bà T mượn tiền có thể hiện trong sao kê ngân hàng mà bà T đã nộp cho Tòa).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1961/DSST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố TĐ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Thanh T đối với giao dịch liên quan đến căn nhà tọa tại C50 PR, đường B, phường PH, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Công nhận căn nhà tọa lạc tại địa chỉ C50 PR, đường B, phường PH, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số **CV 538536**, số vào sổ cấp GCN: CS49365/DA ngày 17/7/2020, là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Thanh T, nhờ bà Nguyễn Khắc Bích V đứng tên dùm;

Buộc bà Nguyễn Khắc Bích V trả lại căn nhà cho bà Nguyễn Thị Thanh T;

- Bà T có nghĩa vụ liên hệ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng tiếp tục thực hiện nghĩa vụ còn lại của bên vay theo Hợp đồng tín dụng số 8091979/TDC/HĐTD ngày 25/8/2016 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng và bà Nguyễn Khắc Bích V;

Ngay sau khi bà T thực hiện xong nghĩa vụ còn lại của Hợp đồng tín dụng, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Liên Lập, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng, Công ty Cổ phần Kinh doanh Quốc tế Silver Fiel và bà Nguyễn Khắc Bích V có nghĩa vụ giải chấp tài sản thế chấp và giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số **CV 538536**, số vào sổ cấp GCN: CS49365/DA ngày 17/7/2020 cho bà Nguyễn Thị Thanh T. Bà V và bà T có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật;

Nếu quá thời hạn 01 tháng kể từ ngày bà T thực hiện xong nghĩa vụ còn lại của Hợp đồng tín dụng vay mà bà V không thực hiện giải chấp thì bà T có quyền liên hệ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng thực hiện giải chấp thay cho bà V. Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Liên Lập, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng, Công ty

Cổ phần Kinh doanh Quốc tế Silver Fiel có nghĩa vụ giao trả giấy chứng nhận cho bà T. Bà T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu theo quy định.

2. Đình chỉ khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Thanh T đối với giao dịch liên quan căn hộ V123.09, tầng 23, Block B thuộc dự án khu dân cư và thương mại hỗn hợp Khải Vy tại phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh - Tên thương mại Q7 Saigon Riverside Complex:

- Đình chỉ yêu cầu công nhận giao dịch mua bán căn hộ mã số V1.23.09 tầng 23, Block B thuộc dự án khu dân cư và thương mại hỗn hợp Khải Vy tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, tên thương mại là Q7 Saigon Riverside Complex tại Hợp đồng mua bán căn hộ 1754/HĐMB/Q7 ngày 11/12/2019 là giao dịch mua bán giữa bà T và Công ty kinh doanh bất động sản Khải Thịnh, do bà V đứng tên trên hợp đồng mua bán căn hộ.

- Đình chỉ yêu cầu công nhận số tiền 806.106.769 đồng thanh toán Hợp đồng mua bán căn hộ 1754/HĐMB/Q7 ngày 11/12/2019 là tiền của bà T trả cho Công ty kinh doanh bất động sản Khải Thịnh, tương đương 32% giá trị Hợp đồng, để mua bán căn hộ mã số V1.23.09 tầng 23, Block B thuộc dự án khu dân cư và thương mại hỗn hợp Khải Vy tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, tên thương mại là Q7 Saigon Riverside Complex.

- Đình chỉ yêu cầu công nhận cho bà T được quyền thay bà V đứng tên bên mua và tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số 1754/HĐMB/Q7 ngày 11/12/2019, mua bán căn hộ V1.23.9 tầng 23, Block B thuộc dự án khu dân cư và thương mại hỗn hợp Khải Vy tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (tên thương mại là Q7 Saigon Riverside Complex) với Công ty kinh doanh bất động sản Khải Thịnh, mà bà T nhờ bà V đứng tên bên mua căn hộ của bà T.

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 31/2020/QĐ-BPKCTT ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

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

Ngày 17/6/2022 bà Nguyễn Khắc Bích V kháng cáo phần bản án sơ thẩm đã xét xử đối với toàn bộ quan hệ sở hữu, vay tiền liên quan đến căn nhà số C50 PR, đường B, phường PH, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện bà V có ý kiến tự thỏa thuận với bà T theo hướng: bà V giao cho bà T đứng tên quyền sở hữu căn hộ ở Quận 9 và căn hộ ở Quận 7. Bà T trả cho bà V 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng.

- Bà T yêu cầu y án sơ thẩm. Riêng về số tiền chi phí tố tụng thì bà T tự nguyện chịu. Đã tạm ứng ở cấp sơ thẩm.

- Bà V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo:

Theo bản tự khai của nguyên đơn, nguyên đơn đã chuyển 709.000.000 đồng vào tài khoản cho bà V, nhưng quá trình thanh toán, đợt 1 là 450.324.749

đồng chia làm 02 lần đóng, lần thứ nhất là 50.000.000 đồng, lần thứ 02 là 400.324.749 đồng. Số tiền này bà V đã trích từ tài khoản của bà V để chuyển cho chủ đầu tư, có chứng từ (ông cung cấp chứng từ), giai đoạn thứ 2 là 70% là 1.945.445.916 đồng, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng cung cấp khoản vay là 1.500.000.000 đồng, do vậy, bà V phải trả thêm số tiền 445.445.916 đồng. Vậy tổng 02 số tiền bà V phải thanh toán đợt đầu để ra hợp đồng vay tín dụng là hơn 900.000.000 đồng. Vì vậy số tiền bà T liệt kê trong bảng khai là không đủ thanh toán. Sau khi vay ngân hàng VPB, do thu nhập bà V 20.000.000 đồng/tháng, không đủ để chi tiêu cho cuộc sống ở thành phố nên mỗi tháng bà V đều mượn tiền của bà T để trả nợ. Số tiền bà V mượn bà T từ trước đến nay bà V chưa trả lại khoản nào.

Khi mua căn C50 ở Quận 9, bản thân bà V không đủ tiền, bà V huy động tiền từ bạn bè, người thân và bà T. Bà V không biết sử dụng tài khoản trực tuyến. Số tiền bà T chuyển vào tài khoản của bà V có thể là tiền góp vốn mua nhà.

Số tiền vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng vào năm 2017, mỗi tháng trả khoảng 15.000.000 đồng. Số tiền bà T chuyển vào mỗi tháng có khi 18.000.000 đồng, có khi 20.000.000 đồng, có khi hơn để chi phí gia đình, số tiền này bao gồm chi phí sinh hoạt gia đình, chi phí cho bà T, con bà T. Mỗi tháng ngân hàng trích nợ tự động từ số tiền bà T chuyển vào.

Về nội thất nhà cửa thì bà V giao cho bà T thực hiện vì chị em thân thiết. Nếu bà T muốn hoàn lại tiền hoàn thiện nội thất thì bà V sẽ trả lại. Bản thân bà T không biết về giao dịch vay ngân hàng, giao dịch do bà T thực hiện. bà V không yêu cầu tranh chấp khoản tiền nội thất.

Không có việc bà V từ chối về ở căn nhà C50 như bà T trình bày, biên bản bàn giao là chủ đầu tư ký bàn giao cho bà V chứ không ký bàn giao với ai khác. Số điện thoại trên hợp đồng căn C50 bị sai do sơ suất.

Bà V đã đóng phí quản lý, phí bảo trì 49.000.000 đồng, điện nước, lệ phí trước bạ 19.000.000 đồng cho căn nhà C50. Và không tranh chấp các khoản chi phí này đối với bà T.

Đại diện bà V xác định tất cả các số tiền bà T chuyển vào tài khoản của bà V đều là tiền bà T vay của bà V, kể cả tiền hoàn thiện nhà; nếu bà T yêu cầu trả thì bà V sẽ trả lại.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà T trình bày: Tuy giữa bà T và bà V không có lập văn bản thỏa thuận về việc đứng tên dùm nhưng có thỏa thuận miệng và có anh ruột của bà V và bà T là ông Hiền làm chứng. Bà T đã chuyển cho bà V 50.000.000 đồng ngày 29/6/2016 để đặt cọc căn nhà C50, sau đó, bà liên tục chuyển vào tài khoản bà V. Về lý do chuyển dư tiền thanh toán vào tài khoản VP Bank, bà T trình bày: khi chuyển khoản sang tài khoản trả nợ cho VP Bank, lãi ngân hàng tính theo số ngày trong tháng và tính trên dư nợ giảm dần, không phải là con số cố định. Về nguồn tiền mua căn nhà C50 ở Quận 9, nay là Thành phố TĐ, bà T trình bày: thu nhập lương của bà V đủ trả trước

15% trên tổng giá trị nhà (300.000.000 đồng) và trả góp 85% trong vòng 25 năm. Bà T là người giao dịch mua bán nhà C50, hợp đồng mua bán căn C50 về thông tin người mua, địa chỉ email là địa chỉ của công ty nơi bà T làm việc. Số điện thoại của bà V là sai 0913.696.026, số điện thoại bà V là 0913.693.029, vậy thì bà V giao dịch với công ty bán nhà bằng cách nào. Bà V không tham gia tất cả các hoạt động từ đi xem đất, giao dịch mua bán.

Nếu người đại diện của bà V cho rằng: công việc bận rộn nên bà V đưa tiền mặt cho bà T chuyển khoản cho bà V là không đúng. Lúc đó đó bà V chỉ là nhân viên xuất nhập khẩu của một công ty nhỏ khoảng 200 - 300 nhân viên, còn bà T làm trưởng phòng nhân sự cho công ty xuất khẩu nội thất của Mỹ khoảng 10.000 người, khối lượng công việc rất lớn. Nếu bà T có thời gian khi chuyển 300.000.000 đồng cho bà V, bà đã ra ngân hàng chuyển 01 lần, tại sao bà phải chia ra 03 lần chuyển tiền online, tổng số tiền không quá 300.000.000 đồng. Nói vậy để thấy tính chất bận rộn trong công việc giữa bà và bà V.

- Người làm chứng ông Nguyễn Khắc Hiền: bảo lưu ý kiến đã trình bày trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự là đúng theo quy định pháp luật. Về nội dung: căn cứ vào sao kê ngân hàng của bà T, V, lời khai người làm chứng, quá trình bàn giao nhà, xác định bà T là người mua nhà, có quyền sở hữu nhà C50 ở Quận 9, nhờ bà V đứng tên dùm. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm về đường lối. Ghi nhận sự tự nguyện của bà T chịu chi phí tố tụng, không yêu cầu bà V hoàn lại, nên sửa án sơ thẩm phần này.

XÉT THẤY

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

[1] Về quyền kháng cáo: kháng cáo của bà Nguyễn Khắc Bích V làm trong hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Tòa án nhân dân Thành phố TP giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền, theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2]. Về yêu cầu kháng cáo:

[2.1.] Xét lý do bà T trình bày bà không thể đứng tên trên hợp đồng mua bán căn hộ C-50:

Theo trình bày của bà T: trước thời điểm mua nhà, năm 2012 bà T ly hôn với chồng, chưa giải quyết xong về tài sản chung, mãi đến năm 2016 mới tự thỏa thuận phân chia tài sản được giải chấp từ ngân hàng. Do quá trình thanh toán nợ ngân hàng chậm tiến độ, bị liệt kê tên vào danh sách nợ xấu đăng trên

trung tâm thông tin tín dụng Quốc gia. Mặt khác, về thu nhập thời điểm đó, qua các sao kê tài khoản nhận lương, vị trí công việc của bà T tương đương trên 50.000.000 đồng/tháng và rất ổn định, tuy nhiên không đủ trả 01 lần tiền mua căn hộ. Vì lý do đó, bà T cũng không thể đứng tên vay vốn ngân hàng, mua trả góp căn hộ. Bà T mới nhờ chi ruột đứng tên dùm.

[2.2] Xét quá trình tìm hiểu, giao kết hợp đồng mua bán căn nhà C-50:

Theo Vi bằng số 784/2021/VB-TPLSG lập ngày 22/12/2021, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 27/6/2016 đến ngày 12/9/2016, giữa bà T và ông Trần Đình Đức có giao dịch thư điện tử về chính sách mua bán căn hộ, mẫu căn hộ, thông tin vay mua căn hộ dự án PR. Sau đó ông Đức giới thiệu bà T với nhân viên ngân hàng VP Bank thực hiện vay tiền; Hợp đồng vay tiền giữa ngân hàng VP Bank với bà V (bà T cho rằng nhờ bà V đứng tên vay) và ông Đức cũng xác nhận có mối quan hệ quen biết với ông Đức. Ông Dũng biết bà T thông qua ông Đức. Do đó, lời khai của người làm chứng Trần Đình Đức có độ tin cậy.

Xác định bà T là người tìm hiểu, giao kết hợp đồng mua bán căn nhà C-50.

[2.3] Xét giao dịch vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng:

Cũng theo Vi bằng số 784/2021/VB-TPLSG lập ngày 22/12/2021:

Ngày 28/6/2016, giữa bà T và ông Lê Thành Dũng - nhân viên Ngân hàng VP Bank trao đổi về việc vay tiền; bà T gửi hình chứng minh nhân dân và hộ khẩu của bà V cho ông Dũng thông qua địa chỉ thư điện tử của ông Đức là dunglt12@vpb.com.vn. Trước đây, ông Nam và bà Tiên trình bày bà V là người làm việc, thỏa thuận giao dịch là không có cơ sở chấp nhận. Sau đó, ông Nam thay đổi lời khai, ông trình bày toàn bộ quá trình tìm hiểu mua nhà, giao dịch thỏa thuận mua nhà là do bà T thực hiện là có cơ sở chấp nhận.

Xét đại diện của bà V cho rằng ông Dũng không có tư cách làm chứng. Như phân tích mục 2.2, thì lời chứng của ông Dũng có cơ sở chấp nhận.

Xác định bà T là người đàm phán để giao kết hợp đồng vay tiền ngân hàng VP bank.

[2.4]. Nhận bàn giao nhà từ chủ đầu tư:

Bà T khai bà là người đến nhận bàn giao nhà và tại biên bản bàn giao căn hộ C-50, bà T đã ký tên người nhận thay cho bà V bằng cách ký chữ ký của bà V. Phía đại diện bà V trình bày có ký tên trên biên bản nhận bàn giao nhà.

Xét đại diện của bà V (ông Nam, bà Tiên) trình bày: không có việc bà T nhờ bà V đứng tên dùm. Bằng chứng bà V là người làm việc, thỏa thuận và ký tên trên các hợp đồng giấy tờ mua bán căn nhà C-50. Sau đó, đại diện của bà V thay đổi lời khai, thừa nhận toàn bộ quá trình tìm hiểu, giao dịch mua bán, vay ngân hàng là do bà T thực hiện, bà V chỉ ký tên trên các giấy tờ, vì bà V quá bận rộn, không hiểu biết nhiều bằng bà T.

Kết luận giám định số 1848/KTHS ngày 01/4/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh, chữ ký trên không phải do bà V ký.

Sau khi có kết luận giám định, đại diện của bà V lại lập luận: có hai biên bản bàn giao nhà, nhưng không cung cấp được cho Tòa án.

Có cơ sở xác định bà T là người đến nhận bàn giao nhà.

[2.4] Xét về tình hình tài chính của bà T và bà V:

- Tình hình tài chính của bà V:

Đại diện của bà V cho rằng:

Bà V là trưởng phòng xuất nhập khẩu của Công ty dệt Comos, lương của bà V là khoảng 10.000.000 đồng/tháng. Ngoài ra, bà V còn làm việc cho khách bên ngoài nên mỗi tháng thu nhập của bà V là 20.000.000 đồng; mỗi tháng bà V đều mượn tiền bà T để trả nợ VP Bank mua nhà trả góp, là vì số thu nhập của bà V không đủ để trả nợ ngân hàng, nhưng không lý giải được về kế hoạch trả tiền mượn của T và cho đến nay bà V cũng chưa trả cho bà T số tiền đã mượn; là điều bất hợp lý;

Bà V không cung cấp được chứng cứ thể hiện thu nhập bên ngoài thêm mỗi tháng 10.000.000 đồng nên không có cơ sở xác định thu nhập mỗi tháng của bà V là 20.000.000 đồng;

Các sao kê tài khoản 5049125-0001 (VNĐ) của bà V tại Ngân hàng Indovina từ ngày 03/3/2016 đến ngày 20/7/2020, thể hiện khoản lương bà V nhận từ Công ty tăng dần nhưng không quá 10.000.000 đồng/tháng;

Với vị trí công việc trưởng phòng xuất nhập khẩu, thì trình độ của bà V không thể khẳng định là thiếu hiểu biết đến mức mua nhà phải nhờ người khác thực hiện tìm hiểu thông tin, giao dịch nhà;

Không có chứng cứ chứng minh bà V đưa tiền mặt cho T để chuyển khoản qua tài khoản VP Bank.

Bà V khai mượn tiền của bà T để mua nhà nhưng không được bà T thừa nhận và không có chứng cứ chứng minh nội dung là vay mượn tiền.

- Tình hình tài chính của bà T:

Các sao kê lương từ năm 2016 đến năm 2020, thu nhập của bà T trên 50.000.000 đồng/tháng.

[2.5] Xét về quá trình thanh toán căn nhà C-50:

Về số tiền đặt cọc vào ngày 30/6/2016, bà V đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, trả trực tiếp cho Công ty cổ phần kinh doanh BĐS Anpha Land cho lô đất C-50, theo Phiếu thu kiểm xác nhận đặt cọc số 41/APL/PR-CN/2016. Căn cứ sao kê ngân hàng Vietcombank, ngày 29/6/2016, bà T đã chuyển khoản qua tài khoản của bà V số tiền 50.000.000 đồng, nội dung giao dịch “deposit for house” (tiếng việt là đặt cọc nhà). Sau khi bà T chuyển khoản thì số dư tài khoản của bà V là 59.743.793 đồng. Theo sao kê của bà V tại Ngân hàng Công thương Việt Nam, bà V rút tài khoản số tiền 50.000.000 đồng.

Số tiền thanh toán đợt 2 ngày 14/7/2016, bà V thanh toán theo tiến độ hợp đồng 400.324.749 đồng, hình thức thanh toán chuyển khoản: Theo thừa nhận của bà V và bà T tại Văn bản ngày 16/5/2022, thì vào ngày 12 và 13/7/2016, bà V nhận chuyển khoản từ bà T số tiền 399.000.000 đồng, nội dung chuyển khoản

“thanh toán tiền nhà”. Theo sao kê của bà V tại Ngân hàng Công thương Việt Nam, sau khi nhận số tiền 399.000.000 đồng, số dư tài khoản của bà V là 407.713.793 đồng. Theo lệnh chi ngày 14/7/2016 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, bà V chuyển khoản cho Công ty MIK số tiền 400.324.749 đồng. Do vậy, có cơ sở xác định, số tiền 399.000.000 đồng trong tổng số tiền 400.324.749 đồng là tiền bà T chuyển cho bà V để thanh toán cho căn nhà C50. Số tiền chênh lệch là 1.324.749 đồng.

Về số tiền đợt 3 vào ngày 26/7/2016, bà V thanh toán theo tiến độ hợp đồng 445.445.916 đồng: Theo sao kê của bà V tại Ngân hàng Công thương Việt Nam: ngày 18/7/2016, bà V tự chuyển vào tài khoản số tiền 20.000.000 đồng; ngày 21/7/2016, bà V tự chuyển vào tài khoản số tiền 59.187.600; ngày 25/07/2016, bà V tự chuyển vào tài khoản số tiền 205.000.000 đồng. Theo trình bày của bà T và thừa nhận của đại diện của bà V, vào ngày 26/7/2016, bà T chuyển khoản cho bà V số tiền 160.000.000 đồng, nội dung chuyển khoản “thanh toán tiền nhà”. Tại thời điểm này, số dư tài khoản của bà V là 451.587.559 đồng. Do vậy, có cơ sở xác định, số tiền 160.000.000 đồng trong tổng số tiền 445.445.916 đồng là tiền bà T chuyển cho bà V để thanh toán cho căn nhà C-50. Số tiền chênh lệch giữa số tiền bà T đóng tiền đợt 3 và số tiền 160.000.000 đồng là 285.445.916 đồng. Đại diện của bà V trình bày số tiền 160.000.000 đồng là tiền mặt bà V chuyển khoản vào tài khoản của bà T để nhờ bà T chuyển khoản qua tài khoản Viettinbank cho bà V, nên số tiền 160.000.000 đồng của bà T chuyển qua cho bà V là tiền của bà V. Xét bà V không có chứng cứ gia tiền cho bà T và không lý giải được vì sao phải chuyển qua chuyển lại, nhằm mục đích gì ?

Về số tiền thanh toán đợt 4 ngày 31/8/2016 là 1.500.000.000 đồng và số tiền thanh toán đợt 5 ngày 18/01/2017 là 281.855.327 đồng: Theo Hợp đồng tín dụng số 8091979/TDC/HĐTD ngày 25/8/2016, VP Bank cho bà V vay số tiền 2.254.842.979 đồng để mua Bất động sản tại lô C-50, số tiền được chuyển vào tài khoản của bên thụ hưởng (công ty MIK). Căn cứ khế ước nhận nợ số 1/8091979/TDC/HĐTD ngày 31/8/2016, VP Bank đã giải ngân số tiền 1.500.000.000 đồng để trả tiền cho Bất động sản tại lô C-50, số tiền gốc mỗi tháng bà V phải trả cho VP Bank là 5.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Kỳ trả nợ lãi đầu tiên là ngày 20/9/2016. Thời hạn vay: 300 tháng (từ ngày 31/08/2016 đến ngày 31/08/2041). Căn cứ khế ước nhận nợ số 1/8091979/TDC/HĐTD ngày 18/7/2017, VP Bank đã giải ngân số tiền 281.855.327 đồng để trả tiền cho Bất động sản tại lô C-50. Số tiền gốc mỗi tháng bà V phải trả cho VP Bank là 955.500 đồng và tiền lãi phát sinh. Kỳ trả nợ lãi đầu tiên là ngày 20/9/2016. Thời hạn vay: 288 tháng (từ ngày 18/01/2017 đến ngày 31/08/2041).

Căn cứ sao kê giao dịch ngân hàng tại VP Bank do bà V đứng tên, từ khi mở tài khoản đến hết tháng 4/2020 (thời điểm các bên phát sinh tranh chấp):

- Tổng số tiền bà T chuyển vào là 2.111.000.000 đồng.
- Tổng số tiền dùng để thanh toán cho căn nhà C-50 là gồm:

+ Thanh toán cho khế ước ngày 31/08/2016: tiền gốc 1.270.000.000 đồng, tiền lãi: 272.947.139 đồng

+ Thanh toán cho khế ước ngày 18/07/2020: tiền gốc 37.264.000 đồng, tiền lãi: 89.523.763 đồng

+ Phí quản lý, phí bảo trì nhà C50, lệ phí trước bạ: 75.977.607 đồng.

Như vậy, đến hết tháng 4/2020, số tiền bà T chuyển qua tài khoản bà V còn lại 365.266.911 đồng.

Sau khi các bên xảy ra tranh chấp, từ tháng 05/2020, bà T không còn chuyển khoản vào tài khoản của bà V tại VP Bank nữa và nộp đơn tranh chấp.

Như vậy, tính thời điểm các bên xảy ra tranh chấp và bà T nộp đơn đến Tòa án yêu cầu giải quyết, toàn bộ số tiền trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng bao gồm các khoản nợ gốc lãi trả theo định kỳ và tiền trả nợ trước hạn, tiền phát trả nợ trước hạn, tiền phí quản lý, phí bảo trì, lệ phí trước bạ đều do bà T trả.

Ông Hiền là anh ruột của bà T, bà V cũng làm chứng căn nhà C50 do bà T mua nhờ bà V đứng tên dùm.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định căn nhà C50 là do bà T mua và nhờ bà V đứng tên dùm.

Án sơ thẩm xử có căn cứ. Các phần khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

[2.6] Xét về giao dịch mua nội thất hoàn thiện nhà C-50:

Xác định vào ngày 06/02/2017 đến ngày 01/8/2017, bà T có giao dịch với các đơn vị thiết kế xây dựng Sinh Phúc Lộc, công ty MIK Home, Ngôi Nhà Vui để trao đổi thông tin về hình ảnh thiết kế mẫu, hợp đồng thi công, bảng dự toán, báo giá lắp đặt nội thất căn hộ C-50.

Căn cứ Hợp đồng thi công xây dựng số 009/2017/HĐHT giữa Công ty TNHH TK XD Nội thất Sinh Phúc Lộc năm 2017, bà T là người ký hợp đồng thi công hoàn thiện nhà với Công ty Sinh Phúc Lộc. Tổng giá trị tạm tính là 600.000.000 đồng.

Căn cứ sao kê ngân hàng của bà T tại Ngân hàng Á Châu, số tiền bà T đã thanh toán hoàn thiện nhà và mua sắm nội thất là 500.000.000 đồng

Do vậy, có cơ sở xác định bà T là người giao dịch hoàn thiện nhà. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của bà V cũng thừa nhận mọi giao dịch, chi phí về hoàn thiện nhà đều do bà T chi trả.

[3] Về chi phí tố tụng:

Tại Phiên Tòa phúc thẩm, bà T tự nguyện chịu chi phí tố tụng và đã tạm ứng đủ cho cấp sơ thẩm. Do đó sửa án sơ thẩm phần này, tình tiết mới không phải lỗi của cấp sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 161, 165 khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Khắc Bích V; sửa một phần án sơ thẩm do có tình tiết mới:

1. Chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T đối với căn nhà tọa lạc tại C50 PR, đường B, phường PH, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Công nhận căn nhà tọa lạc tại C50 PR, đường B, phường PH, Thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số **CV 538536**, số vào sổ cấp GCN: CS49365/DA ngày 17/7/2020 là tài sản thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Thanh T; bà T nhờ bà Nguyễn Khắc Bích V đứng tên dùm;

Buộc bà Nguyễn Khắc Bích V trả lại nhà cho bà Nguyễn Thị Thanh T;

- Bà T có nghĩa vụ liên hệ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng tiếp tục thực hiện nghĩa vụ còn lại của bên vay tại Hợp đồng tín dụng số 8091979/TDC/HĐTD ngày 25/8/2016 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng và bà Nguyễn Khắc Bích V;

Sau một tháng kể từ khi bà T thực hiện xong nghĩa vụ còn lại của Hợp đồng vay, mà bà V không thực hiện giải chấp thì bà T có quyền liên hệ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng thực hiện giải chấp thay cho bà V; Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Liên Lập, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng, Công ty Cổ phần Kinh doanh Quốc tế Silver Fiel có nghĩa vụ giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số **CV 538536**, số vào sổ cấp GCN: CS49365/DA ngày 17/7/2020 cho bà Nguyễn Thị Thanh T; bà T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ các yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T đối với căn hộ V123.09, tầng 23, Block B thuộc dự án khu dân cư và thương mại hỗn hợp Khải Vy tại phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh - Tên thương mại Q7 Saigon Riverside Complex:

- Đình chỉ yêu cầu công nhận giao dịch mua bán căn hộ mã số V1.23.09 tầng 23, Block B thuộc dự án khu dân cư và thương mại hỗn hợp Khải Vy tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, tên thương mại là Q7 Saigon Riverside Complex tại Hợp đồng mua bán căn hộ 1754/HĐMB/Q7 ngày 11/12/2019 là giao dịch mua bán giữa bà T và Công ty kinh doanh bất động sản Khải Thịnh, do bà V đứng tên trên hợp đồng dùm bà T.

- Đình chỉ yêu cầu công nhận số tiền 806.106.769 đồng thanh toán Hợp đồng mua bán căn hộ 1754/HĐMB/Q7 ngày 11/12/2019 là tiền của bà T trả cho Công ty kinh doanh bất động sản Khải Thịnh, tương đương 32% giá trị Hợp

đồng, để mua bán căn hộ mã số V1.23.09 tầng 23, Block B thuộc dự án khu dân cư và thương mại hỗn hợp Khải Vy tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, tên thương mại là Q7 Saigon Riverside Complex.

- Đình chỉ yêu cầu công nhận cho bà T được quyền thay bà V đứng tên bên mua và tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ số 1754/HĐMB/Q7 ngày 11/12/2019, mua bán căn hộ V1.23 9 tầng 23, Block B thuộc dự án khu dân cư và thương mại hỗn hợp Khải Vy tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (tên thương mại là Q7 Saigon Riverside Complex) với Công ty kinh doanh bất động sản Khải Thịnh, mà bà T nhờ bà V đứng tên bên mua dùm bà T.

3. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 31/2020/QĐ-BPKCTT ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh bị hủy bỏ.

4. Về chi phí tố tụng:

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thanh T chịu chi phí tố tụng giám định chữ ký, thẩm định giá, số tiền 24.080.000 đồng (*Hai mươi bốn triệu không trăm tám mươi nghìn đồng*). Bà T đã tạm ứng đủ.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Khắc Bích V chịu án phí dân sự sơ thẩm 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng.

- Bà Nguyễn Thị Thanh T được trả lại số tiền tạm ứng án phí 55.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2019/00139701 ngày 20/7/2020 và được trả lại tạm ứng 1.722.457 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2019/0047762 ngày 19/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 9 - nay là Thành phố TĐ.

6. Hoàn trả tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Khắc Bích V 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2021/0027779 ngày 01/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố TĐ.

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 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 thi hành.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS TP TĐ;
- TAND TP TĐ ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Minh Hiếu