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: 954/2017/DS-PT
Ngày: 12-10-2017
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Giang

Bà Nguyễn Thị Thoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Tiến Thịnh, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 9 năm 2017 và ngày 05, 12 tháng 10 năm 2017 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 348/2017/TLPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2017, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do bản án dân sự sơ thẩm P105/2017/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2055/2017/QĐ-PT ngày 14 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà N, sinh năm 1966
Địa chỉ: đường A, Phường B, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư PN – Văn phòng Luật sư C, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà T, sinh năm 1974
Địa chỉ: đường D, quận Q2 , Thành phố Hồ Chí Minh có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*
1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Việt Nam
Địa chỉ: đường G, phường H, Quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông NLQ1; sinh năm 1978

Địa chỉ: đường I, Phường K, Quận Q4, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 260/2016/EIB.HB-P.KHCN ngày 12/7/2016 của Ngân hàng TMCP X Việt Nam, chi nhánh Hòa Bình);

2. Ủy ban nhân dân quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh
Địa chỉ: đường M, Phường N, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật: Ông NLQ2 – Trưởng phòng
Địa chỉ: đường O, phường S, Quận Q5, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người kháng cáo:* Bà N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/5/2015, Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 15/6/2015, bản tự khai ngày 21/3/2015, ngày 20/7/2015, Biên bản đối chất các ngày 22/3/2016, ngày 29/9/2016 , Biên bản hòa giải ngày 25/8/2015, ngày 26/10/2015, ngày 11/3/2016, ngày 03/6/2016, ngày 23/6/2016, Biên bản phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 11/8/2016, ngày 15/11/2016, ngày 29/12/2016, bà N là nguyên đơn trình bày:

Bà N là chủ sở hữu căn nhà đường A, Phường B, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà do Ủy ban nhân dân quận Q1 cấp số: BH020326 ngày 08/11/2011.

Ngày 21/9/2012, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất với bà T, số công chứng 25907, quyển số 09, do Phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.800.000.000 đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất số 408, tờ bản đồ P1 tại địa chỉ đường A, Phường B, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh không còn hiện trạng như tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 020326 vào sổ số CH00753 do Ủy ban nhân dân quận Q1 cấp ngày 08/11/2011. Lúc đó, căn nhà một trệt, một lầu chưa hoàn công và chưa có thỏa thuận bán nhà với bà T nên khi ký hợp đồng công chứng chỉ ghi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất). Sau khi ký Hợp đồng xong, bà T yêu cầu bà N ký giấy đã nhận đủ tiền 1.800.000.000 đồng và chờ tại Phòng Công chứng P để bà T đến Ngân hàng Chợ Lớn rút tiền trả cho bà N nhưng bà N chờ mãi tại Phòng Công chứng P mà không thấy bà T mang tiền về trả cho bà N. Bà N yêu cầu bà T trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà T vẫn không trả tiền nên bà N và bà T thỏa thuận ngày 21/12/2012 đến Phòng Công chứng P để ký Hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 035303, quyển P2 ngày 21/9/2012. Tuy nhiên, tin lời bà T nên sau khi ký hủy hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất ,bà N và bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 035310 ngày 21/12/2012 cũng với giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Phương thức thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nêu trong hợp đồng này là bà T có nghĩa vụ thanh toán cho bà N một lần số tiền

chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng. Tuy nhiên, bà T không giao tiền cho bà N như đã thỏa thuận. Bà T nói đã giao cho bà Nguyễn N Mai là người giới thiệu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và từ đó đến nay vẫn không trả tiền cho bà N. Bà T đã tự ý mang hồ sơ thửa đất trên đi làm thủ tục đăng bộ sang tên cho bà T. Ngày 22/11/2012, bà T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Q1 cập nhật tên tại Mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH020326, số vào sổ cấp GCN: CH00753 do Ủy ban nhân dân quận Q1 cấp ngày 08/11/2011, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà N.

Ngày 05/02/2015, bà T ký hợp đồng tín dụng P007-LAV- 201500167 với Ngân hàng TMCP X Việt Nam – chi nhánh Hòa Bình (Ngân hàng). Để bảo đảm khoản vay, bà T thế chấp quyền sử dụng đất (không có tài sản trên đất) địa chỉ: đường A, Phường B, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay, bà N khởi kiện yêu cầu:

- Hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 035310, quyển P2 TP/CC-SCC/HĐGD, do Phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 21/12/2012 ký giữa bà N và bà T.

-Hủy việc đăng bộ sang tên của bà T đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Q1 cập nhật ngày 22/11/2013 tại Mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH020326, số vào sổ cấp GCN: CH 00753, do Ủy ban nhân dân quận Q1 cấp ngày 08/11/2011.

- Hủy hợp đồng tín dụng P007-LAV-201500167 ký ngày 05/02/2015 giữa ngân hàng TMCP X Việt Nam với bà T.

- Hủy giấy nhận tiền do bà N đã ký vào tháng 9/2012 không có ghi ngày đã bị bà T sửa thành ngày 21/12/2012 khi không có sự đồng ý của bà N.

Bà N không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bà T, vì những lý do như sau:

Bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng không thể hiện các bên thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất là căn nhà, Hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký không đúng với hiện trạng thực tế, dẫn đến việc Hợp đồng này không thể thực hiện được.

Bà N xác nhận bà có ký và viết tên N tại giấy nhận tiền ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2012. Giấy nhận tiền này không có ghi ngày, sau đó bà T đã tự ghi ngày 21 và tiếp tục sửa lại thành "tháng 12". Bà N cũng xác nhận trong suốt thời gian từ sau khi khi ký hợp đồng 21/9/2012 bà N không có giao trả cho bà T bất kỳ khoản tiền nào.

Theo Đơn yêu cầu phản tố ngày 11/03/2016, bản tự khai 25/6/2015, ngày 15/01/2016, ngày 21/6/2016, ngày 17/3/2016, Biên bản đối chất các ngày 22/3/2016, ngày 29/9/2016 , Biên bản hòa giải ngày 25/8/2015, ngày 26/10/2015, ngày 11/3/2016, ngày 03/6/2016, ngày 23/6/2016, Biên bản phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 11/8/2016, ngày 15/11/2016, ngày 29/12/2016, bà T là bị đơn trình bày:

Ngày 21/9/2012, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất với bà T, số công chứng 25907, quyển số 09, do Phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.800.000.000 đồng. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/9/2012, giữa bà T và bà N đã thỏa thuận miệng về việc mua bán, chuyển nhượng cả nhà và đất tại đường A, Phường B quận Q1. Tuy nhiên do căn nhà này chưa được hoàn công nên Phòng Công chứng P chỉ xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền trên đất. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2012, bà N đã nhận đủ số tiền mua bán nhà là 1,8 tỷ đồng, đã viết và ký tên tại giấy nhận tiền ngày 21/9/2012. Bà T xác nhận giấy nhận tiền này bà đã viết vào số « 21 ». Bà N đã giao cho bà T toàn bộ giấy tờ pháp lý của căn nhà đường A, Phường B quận Q1. Bà N có xin bà T cho bà N ở lại vài tháng để tìm chỗ ở mới. Sau đó, bà N nói muốn trả lại tiền cho bà T và yêu cầu hủy hợp đồng nên ngày 21/12/2012, bà N và bà T ký Hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 035303, quyển P2 ngày 21/12/2012 của Phòng Công chứng P. Sau khi ký hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N vẫn không trả số tiền 1.800.000.000 đồng cho bà T nên bà T yêu cầu bà N ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 035310 ngày 21/12/2012 của Phòng Công chứng P. Bà T yêu cầu bà N làm lại giấy nhận tiền mới nhưng bà N hỏi nội dung có khác với tờ nhận tiền lần trước hay không, bà T nói không nên bà N yêu cầu bà T sửa lại giấy nhận tiền ngày 21/9/2012 bằng cách bà T đã viết chồng lên số 9 thành P2. Trong thời gian này, bà N lại tiếp tục xin mua lại nhà nhưng bà T không đồng ý. Bà T để cho bà N chậm giao nhà một thời gian vì bà N nói vì ba của bà N mới chết nên chờ đến khi xả tang thì giao nhà. Bà T đã làm thủ tục trước bạ sang tên theo quy định của pháp luật và bà đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00753 cập nhật biến động ngày 22/11/2013 do Ủy ban nhân dân quận Q1 cấp. Sau đó, bà T đã dùng tài sản trên để làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng P007-LAV-201500167 ký ngày 5/2/2015 với Ngân hàng XNK Việt Nam. Khi Ngân hàng vào định giá tài sản này, bà T đã trao đổi với bà N và bà N đã đồng ý cho Ngân hàng định giá tài sản.

Bà T không đồng ý với các yêu cầu của bà N nêu trên. Bà T yêu cầu bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/12/2012 và giao cho bà T căn nhà đường A, Phường B, quận Q1.

Hiện nay, bà T vẫn trả nợ cho Ngân hàng đầy đủ nên bà T yêu cầu tiếp tục việc trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 28/7/2016, bản tự khai ngày 14/7/2016, ông NLQ1 là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP X Việt Nam là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 05/02/2015, Ngân hàng TMCP X Việt Nam – chi nhánh Hòa Bình (Ngân hàng) ký hợp đồng tín dụng P007-LAV- 201500167 cho bà T vay số tiền 1.700.000.000 đồng .

Ngày 06/02/2015 Ngân hàng giải ngân và bà T đã nhận theo khế ước nhận nợ P007- LDS- 201500560, cụ thể: Số tiền vay: 1.700.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày 06/02/2015; Lịch trả nợ gốc: hàng tháng với số tiền 9.450.000 đồng vào ngày 06, tháng cuối trả hết dư nợ còn lại; Lịch trả lãi; hàng tháng vào ngày 06 theo dư nợ thực tế; Lãi suất cho vay: 10%/ năm; Lãi suất quá hạn: 150% x lãi suất cho vay; Mục đích sử dụng: Thanh toán tiền mua nhà.

Yêu cầu của Ngân hàng:

1. Căn cứ Hợp đồng tín dụng P007-LAV- 201500167 ngày 05/02/2015 ; nhận thấy việc kiện tụng liên quan đến tài sản có ảnh hưởng tới khả năng trả nợ của khách hàng, Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân quận Q1 giải quyết buộc bà T thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc 1.435.400.000 (một tỷ bốn trăm ba mươi lăm triệu bốn trăm ngàn) đồng và tiền lãi tính đến ngày 12/6/2017 là 2.700.000 đồng. Tổng cộng số tiền vốn và lãi là 1.438.100.000 đồng. Tiền lãi tiếp tục được tính theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký đến khi bà T thanh toán xong nợ.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại thửa số 408, tờ bản đồ 11 tại đường A, Phường B, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 035310 ngày 21/12/2012 giữa bà N và bà T và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 059/EIB.HB-KHCN/TC/15 ngày 05/02/2015 giữa bà T và Ngân hàng, cam kết thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 05/02/2015.

Trường hợp bà T không trả nợ, trả nợ không đủ thì phát mãi tài sản thế chấp bà bất động sản tại đường A, Phường B, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ thanh toán cho Ngân hàng. Nếu giá trị tài sản bảo đảm không thu hồi đủ nợ thì bà T tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi xong nợ.

Theo Công văn số: 232/CC1 ngày 28/11/2016, Phòng công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tọa lạc tại đường A, Phường B, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số 408, tờ bản đồ P1) được bà N chuyển nhượng cho bà T ngày 21 và 26/9/2012, số công chứng: 35310).

Hồ sơ do các bên xuất trình gồm có:

+ Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch theo mẫu;

+ Bản sao giấy tờ tùy thân của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng (chứng minh nhân dân của bà N, bà T);

+ Bản sao giấy tờ liên quan đến tài sản chuyển nhượng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00753 do UBND quận Q1 cấp ngày 08/11/2011, Thông báo lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 15/10/2011;

+ Bản sao giấy tờ khác có liên quan: Giấy xác nhận tình trạng hôn số 268/UBND-XN do UBND phường 19, quận Q1 cấp ngày 25/9/2012, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 388/UBND-XN do UBND Phường B, quận Q1 cấp ngày 19/9/2012, Hộ khẩu số 31110024432 do Công an quận Q1 cấp ngày 10/10/2011, Hộ số 010017670 do công an quận 1 cấp ngày 20/3/2008;

+ 02 bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 025907 ngày 21 và 26/9/2012 (khi ký hủy hợp đồng chuyển nhượng);

Dựa vào hồ sơ nêu trên và căn cứ theo các quy định pháp luật có liên quan, Công chứng viên đã tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra, đối chiếu giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng, nhận thấy là đầy đủ, phù hợp nên đã tiến hành thụ lý giải quyết và đã thực hiện việc chứng nhận các Hợp đồng trên.

Phòng Công chứng P nhận thấy việc chứng nhận các hợp đồng này được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, tại thời điểm chứng nhận, Phòng Công chứng P không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay khiếu nại, tố cáo đối với quyền sử dụng đất này.

Theo bản tự khai ngày 10/11/2016, ông Nguyễn Quốc Thanh, bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận Q1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Nhà tại đường A Phường B được Ủy ban nhân dân (UBND) quận Q1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00753 ngày 08/11/2011 cho bà N đối với nhà đất nêu trên, diện tích 64 m2 thuộc thửa 408, tờ 11- bản đồ địa chính.

Ngày 16/11/2011, UBND quận Q1 cấp Giấy phép xây dựng P642/GPXD cho phép bà N xây dựng với diện tích 47,12 m2, tổng diện tích sàn xây dựng 95,20 m2, nhà ở 02 tầng, kết cấu tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT + Tôn.

Ngày 21/12/2012, bà N chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà T theo Hợp đồng số 035310 lập tại Phòng Công chứng P.

Sau đó, bà T nộp hồ sơ đăng bộ đối với nhà đất nêu trên. Ngày 22/11/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Q1 cập nhật chủ sở hữu là bà T tại T 3 Giấy chứng nhận số CH00753 ngày 08/11/2011 là theo quy định.

Ngày 14/8/2014, bà T thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP X Việt Nam- chi nhánh Hòa Bình theo Hợp đồng số công chứng 19032 và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Q1 cập nhật biến động ngày 15/8/2016.

Ngày 08/12/2014, bà T xóa và thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng X Việt Nam – chi nhánh Hòa Bình theo hợp đồng số công chứng 19032 và

được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Q1 cập nhật biến động ngày 09/12/2014.

Ngày 05/02/2015, bà T xóa và thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng X Việt Nam - chi nhánh Hòa Bình theo Hợp đồng số công chứng 03262 và được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Q1 cập nhật biến động ngày 09/02/2015.

Tại phiên Tòa sơ thẩm, đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội Đồng xét xử nghị án:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Thẩm phán đã thực hiện đúng nội dung quy định tại Điều 48 và từ Điều 170 đến Điều 181 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Tòa án tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ đúng theo quy định tại Điều 209, 210, 211 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, Thẩm phán còn một số vi phạm như:

Vi phạm khoản 1 Điều 196 BLTTDS: Ngày 01/6/2015, Thẩm phán ban hành Thông báo thụ lý vụ án số 278/2015/TLST-DS nhưng tới ngày 25/6/2015 Thẩm phán mới tiến hành tống đạt cho bị đơn (trễ 21 ngày).

Ngày 01/6/2015, Tòa án nhân dân quận Q1 thụ lý vụ án nhưng tới ngày 16/11/2016, Thẩm phán mới ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

-Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73 , Điều 85, Điều 86 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

2.Về nội dung:

Nhận thấy, bà N là người đã trưởng thành, có đủ năng lực hành vi khi ký vào giấy nhận tiền với bà T, do vậy việc bà N khai bà chỉ ký vào giấy nhận tiền ghi tháng 9/2012 mà chưa nhận được tiền là không có cơ sở thuyết phục. Ngoài ra, trong hồ sơ cũng không có tài liệu nào thể hiện việc bà N đã giao lại cho bà T số tiền đã nhận. Do vậy, bà N yêu cầu Tuyên hủy Giấy nhận tiền đã ký vào tháng 9/2012 (không có ghi ngày) của nguyên đơn đã bị bà T sửa thành ngày 21/12/2012 khi không có sự đồng ý của nguyên đơn là không có cơ sở.

Dựa vào hồ sơ và căn cứ vào các quy định pháp luật có liên quan, Công chứng viên đã tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra đối chiếu giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu

công chứng, nhận thấy là đầy đủ, phù hợp nên đã tiến hành thụ lý giải quyết và đã thực hiện việc chứng nhận các hợp đồng trên. Phòng Công chứng P nhận thấy việc chứng nhận các hợp đồng này được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, tại thời điểm chứng nhận, phòng Công chứng P không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay khiếu nại tố cáo đối với quyền sử dụng đất này. Như vậy, sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng thì các bên có nghĩa vụ thực hiện đúng và đầy đủ toàn bộ nội dung hợp đồng, theo các nguyên tắc quy định tại Điều 412 Bộ luật Dân sự. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tọa lạc tại đường A, Phường B, quận Q1, TP HCM (Thửa đất số 408, tờ bản đồ P1) được bà N chuyển nhượng cho bà T ngày 21/12/2012, số công chứng 035310 thì Phòng Công chứng P xác định là không có cơ sở để chấp nhận.

Xét ngày 22/11/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Q1 cập nhật chủ sở hữu là bà T tại T 3 Giấy chứng nhận số CH 00753 ngày 08/11/2011 là theo đúng quy định nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn về Hủy việc đăng bộ sang tên của bà T.

Việc bà T ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng là đúng theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng căn nhà tại đường A, Phường B, quận Q1, TP HCM đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Q1 cập nhật chủ sở hữu là bà T nên việc bà T dùng tài sản này để thế chấp là phù hợp với quy định của pháp luật. Ngân hàng và bà T ký hợp đồng tín dụng nêu trên là trên cơ sở tự nguyện. Trong quá trình ký Hợp đồng, phía bà T và Ngân hàng không xảy ra tranh chấp. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tín dụng P007-LAV-201500167 ký ngày 05/02/2015 giữa Ngân hàng X Việt Nam với bà T là không có cơ sở để chấp nhận.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00753 ngày 08/11/2011 thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Q1 cập nhật chủ sở hữu là bà T tại T 3 Giấy chứng nhận vào ngày 22/11/2013. Theo đó, bà T là chủ sở hữu hợp pháp của nhà và đất tọa lạc tại đường A, Phường B, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thửa đất số 408, tờ bản đồ P1) . Do vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn về việc cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán và giao nhà là có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Căn cứ Hợp đồng tín dụng P007-LAV-201500167 ngày 05/02/2015 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 059/EIB.HB-KHCN/TC15 thì có cơ sở để chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP X Việt Nam.

Tại bản án dân sự sơ thẩm P105/2017/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Q1 đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1, khoản Điều 207, Khoản 2 Điều 227 , khoản 1 Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự của Bộ luật Tố Tụng Dân Sự;

Điều 122, Điều 124, khoản 1 Điều 401, Khoản 1 Điều 471, Điều 474, Điều 688, Điều 689 , Điều 691, Điều 692, Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 12, khoản 1 Điều 118, Điều 119, Điều 122 và khoản 1 Điều 123 của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu của bà N về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 035310, quyển P2 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2012 của Phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh ký kết giữa bà T và bà N, hủy việc cập nhật đăng bộ sang tên bà T đã Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Q1 cập nhật ngày 22/11/2013 tại Mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 020326, số vào sổ GCN: CH 00753 do Ủy Ban nhân dân quận Q1 cấp ngày 08/11/2011, hủy Hợp đồng tín dụng đã ký P007-LAV- 201500167 ngày 05/02/2015 tín dụng ký kết giữa Ngân hàng TMCP X Việt Nam và bà T; Hủy giấy nhận tiền do bà N đã ký vào tháng 9/2012 không có ghi ngày do bà T sửa thành ngày 21/12/2012.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà T:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 035310 ngày 21/12/2012 do Phòng công chứng P Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và thỏa thuận mua bán nhà ở giữa bà N và bà T có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà N tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 035310, quyển P2 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2012 của Phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh ký kết giữa bà T và bà N.

Buộc bà N giao cho bà T căn nhà đất tại đường A, Phường B, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00753 ngày 08/11/2011,cập nhật biến động ngày 22/11/2013 do Ủy Ban nhân dân quận Q1 cấp cho bà T và Bản vẽ hiện trạng nhà do Công ty Thiết Kế và Tư vấn Đầu Tư Xây Dựng Lam An lập ngày 05/12/2016 được Phòng quản lý Đô Thị quận Q1 kiểm tra ngày 01/3/2017.

Thời hạn giao nhà ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP X Việt Nam về việc khởi kiện tranh chấp Hợp đồng tín dụng đã ký P007-LAV- 201500167 ngày 05/02/2015 giữa Ngân hàng TMCP X Việt Nam và bà T.

Buộc bà T trả cho Ngân hàng TMCP X Việt Nam số tiền vốn 1.435.400.000 (một tỷ bốn trăm ba mươi lăm triệu bốn trăm ngàn) đồng và tiền lãi tính đến ngày tuyên án 12/6/2017 là 2.700.000(hai triệu bảy trăm ngàn) đồng. Tổng cộng số tiền vốn và lãi là 1.438.100.000(một tỷ bốn trăm ba mươi

tám triệu một trăm ngàn) đồng. Trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật

Sau ngày 12/6/2017, bà T tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP X Việt Nam số tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng P007-LAV-201500167 ngày 05/02/2015 đã ký cho đến khi bà T thanh toán xong nợ.

Trường hợp bà T không trả nợ, trả nợ không đủ thì phát mãi tài sản thế chấp là bất động sản tại đường A, Phường B, quận Q1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Ngân hàng TMCP X Việt Nam số 059/EIB.HB-KHCN/TC/15 ngày 05/02/2015, cam kết thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 05/02/2015 giữa Ngân hàng TMCP X Việt Nam và bà T để thu hồi nợ thanh toán cho Ngân hàng. Nếu giá trị tài sản bảo đảm không thu hồi đủ nợ thì bà T tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi xong nợ.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà N nộp 400.000 (bốn trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ đi 33.000.000 (Ba mươi ba triệu) đồng số tiền tạm ứng án phí do bà N nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001459 ngày 01/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Q1. Hoàn trả cho bà N 32.600.000 (Ba mươi hai triệu sáu trăm ngàn) đồng.

Bà T phải chịu 55.143.000 (năm mươi lăm triệu một trăm bốn mươi ba ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ đi 33.000.000 (Ba mươi ba triệu) đồng số tiền tạm ứng án phí do bà nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007519 ngày 28/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Q1. Bà T còn phải nộp 22.143.000 (hai mươi hai triệu một trăm bốn mươi ba ngàn) đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X Việt Nam 29.245.000 (hai mươi chín triệu hai trăm bốn mươi lăm ngàn) đồng số tiền tạm ứng án phí do Ngân hàng TMCP X Việt Nam nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008389 ngày 01/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Q1.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 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.

5. Về quyền kháng cáo:

Báo cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nên có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tòa án tống đạt hợp lệ bản sao bản án.

Ngày 15/6/2017, bà N là nguyên đơn nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án theo quy định pháp luật; sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Người kháng cáo là nguyên đơn bà N nộp đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Bà N có nộp đơn trình bày nội dung kháng cáo đề ngày 05/9/2017 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N trình bày nội dung và yêu cầu kháng cáo như sau:

- Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Q1, chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy:

+ Hủy Giấy nhận tiền do bà N đã ký vào tháng 09/2012 (không ghi ngày) đã bị bà T sửa thành ngày 21/12/2012 khi không có sự đồng ý của bà N.

+ Hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 035310, quyển P2 TP/CC-SCC/HĐGD, do Phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 21/12/2012 ký giữa bà N và bà T.

+ Hủy việc đăng bộ sang tên của bà T đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Q1 cập nhật ngày 22/11/2013 tại Mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH020326, số vào sổ cấp GCN: CH 00753, do Ủy ban nhân dân quận Q1 cấp ngày 08/11/2011.

+ Hủy hợp đồng tín dụng P007-LAV-201500167 ký ngày 05/02/2015 giữa ngân hàng TMCP X Việt Nam với bà T.

- Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà T.

- Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng).

Căn cứ cho những nội dung và yêu cầu kháng cáo trên là các chứng cứ cụ thể sau:

- Giấy nhận tiền được bà T sửa chữa ngày 21/12/2012 đã được ghi nhận các bên đã giải quyết xong tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2012 và trên thực tế bà N chưa bao giờ nhận số tiền 1.80.000.000 đồng do bà T giao để mua bán nhà. Cấp sơ thẩm chỉ dựa vào lời khai một phía của bà T và không xem xét lời khai của bà N để chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T là không khách quan, toàn diện.

- Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần hai vào ngày 21/12/2012 có thể hiện các bên tự thanh toán một lần cho nhau nhưng thực tế

thì bà T cho đến nay chưa thanh toán số tiền 1.800.000.000 đồng cho bà N. Do bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn nên yêu cầu hủy giấy nhận tiền được bà T sửa ngày 21/12/2012 là có cơ sở.

- Về hợp đồng chuyển nhượng hai bên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và hiện nay theo tài liệu đo vẽ thì hiện trạng nhà đất là 70m^2 không phải 64 m^2 như khi chuyển nhượng. Giấy phép xây dựng ngày 16/11/2011 của Ủy ban nhân dân quận Q1 cho phép bà N xây dựng nhà không phải là giấy tờ pháp lý chứng minh quyền sở hữu đối với tài sản trên đất của bà N. Ngoài ra, giấy nhận tiền được sửa chữa ngày 21/12/2012 không thể hiện giá 1.800.000.000 đồng bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Các tài liệu khác như tờ khai thuế thu nhập cá nhân cũng xác định không có tài sản trên đất.

- Do bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2012 nên bà N đã nhiều lần yêu cầu bà T thanh toán hoặc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà T không thực hiện. Bà N đã nhờ Luật sư và ủy quyền cho Luật sư giải quyết tranh chấp với bà T từ tháng 10/2013 nhưng do Luật sư không thực hiện nên đến 2015 bà N mới trực tiếp khởi kiện bà T và chưa ngăn chặn việc đăng bộ sang tên của bà T được.

- Hiện nay việc bà T được cập nhật biến động theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chỉ công nhận cho bà T được quyền sở hữu 64 m^2 đất, không đăng bộ nhà của bà N nên nhận định của Toa án cấp sơ thẩm là bà T đã đăng bộ và hoàn tất giấy tờ nhà đất là không đúng.

- Án sơ thẩm tuyên buộc bà N phải giao cho bà T toàn bộ căn nhà trên diện tích xây dựng thực tế là 56,4 m^2, diện tích sử dụng là 101,4 m^2 là gây thiệt hại lớn đến quyền lợi của bà N.

- Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng đối với bà T thì bà N không ký kết, không nhận tiền nên bà N yêu cầu hủy Hợp đồng tín dụng ký kết giữa bà T và ngân hàng. Các khoản vay giữa bà T và ngân hàng do hai bên giải quyết, không liên quan đến tài sản của bà N.

Do đó, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà N như đã yêu cầu và trình bày.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là bà T xác định không kháng cáo bản án sơ thẩm, không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP X Việt Nam có người đại diện theo ủy quyền là ông NLQ1 xác định ngân hàng không kháng cáo án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt đến lần thứ hai tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng PThành phố Hồ Chí Minh có văn bản xin xét xử vắng mặt và đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt mình.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng:

Thẩm phán Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm.

Sau khi án sơ thẩm được tuyên, nguyên đơn là bà N nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là còn trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng P vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận Q1 vắng mặt đến lần thứ hai khi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng theo các quy định tại Khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung kháng cáo:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa hai bên đương sự là tự nguyện và đúng quy định pháp luật nên được công nhận và yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Giấy nhận tiền có nội dung, hình thức cụ thể nên nguyên đơn cho rằng bị đơn chưa giao tiền là không có cơ sở nên yêu cầu kháng cáo là không được chấp nhận.

Sau khi hai bên thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất tại phòng công chứng xong, nguyên đơn không có tố cáo, ngăn chặn, tranh chấp nên bị đơn đã hoàn thành thủ tục trước bạ, sang tên đúng quy định nên yêu cầu hủy phần cập nhật biến động sang tên cho bà T trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ, kháng cáo không được chấp nhận.

Cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết yêu cầu phản tố của bà T đối với bà N là chưa đúng bởi lẽ yêu cầu của bà T chỉ là phản bác đối với yêu cầu của bà N. Ngoài ra, trong vụ án còn có quan hệ tranh chấp cần giải quyết là tranh chấp về hợp đồng tín dụng nhưng cấp sơ thẩm không ghi nhận tại phần trích

yếu quan hệ tranh chấp của bản án sơ thẩm là thiếu sót. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm như đã nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 12/6/2017 Tòa án nhân dân quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử và tuyên án vụ án. Nguyên đơn là bà N nộp đơn kháng cáo bản án vào ngày 15/6/2017 là còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà N đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó đơn kháng cáo của bà N được chấp nhận xem xét tại cấp phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà N cũng là người kháng cáo vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt; Ủy ban nhân dân quận Q1 vắng mặt dù đã được tòa án triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai. Căn cứ quy định tại Khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt bà N, Phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân quận Q1.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà N về việc yêu cầu hủy giấy nhận tiền đã được bà T sửa ngày thành 21/12/2012:

- Căn cứ lời khai của các bên đương sự có trong hồ sơ vụ án, xác định giữa bà N và bà T có xác lập giao dịch dân sự theo nội dung của giấy nhận tiền vào tháng 09/2012. Cụ thể nội dung chính là bà N đã nhận đủ số tiền của bà T giao là 1.800.000.000 đồng để thanh toán tiền mua nhà tại địa chỉ: đường A, Phường B, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giấy nhận tiền được lập hai bản và mỗi bên giữ một bản đã được bà N và bà T cung cấp cho Tòa án (Bút lục P32 và 178). Xét trong suốt quá trình thu thập chứng cứ và giải quyết vụ án thì các bên đều thừa nhận có ký tên và ghi tên hai bên trong giấy nhận tiền này và cho đến nay không có tài liệu hoặc văn bản nào xác định đã hủy bỏ giấy nhận tiền này hoặc thỏa thuận khác liên quan đến giấy nhận tiền nêu trên. Như vậy, có cơ sở xác định phía bà N đã nhận số tiền 1.800.000.000 đồng của bà T để thanh toán tiền mua nhà tại đường A, Phường B, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc sửa chữa ngày và tháng trên giấy nhận tiền không làm thay đổi nội dung của giao dịch vì không có chứng cứ nào khác trực tiếp có liên quan đến giấy nhận tiền này xác định lại nội dung của giao dịch.

- Phía bà N kháng cáo cho rằng giấy nhận tiền này đã được hủy bỏ khi hai bên ký kết hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2012 vì trong hợp đồng có nội dung "tất cả các khoản tiền các bên đã gải quyết xong, không còn ai thắc mắc khiếu nại gì" là đã xác định hủy bỏ giấy

nhận tiền ghi tháng 09/2012. Lập luận nêu trên của bà N cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N là không có cơ sở, bởi lẽ trong hợp đồng nêu trên không ghi cụ thể các khoản tiền gì? Ghi tại đâu? hoặc trên văn bản nào? mà thực tế thì tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hủy cũng ghi rất rõ việc thanh toán các bên tự thực hiện sau khi ký kết hợp đồng công chứng. Do đó, không có cơ sở cho rằng giấy nhận tiền giữa bà N và bà T đã được hủy bỏ. Ngoài ra, ngay sau khi ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cũng trong ngày 21/12/2012 hai bên lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay. Như vậy có cơ sở xác định phía bà N đã nhận tiền mua bán nhà và chưa trả lại tiền cho bà T và tiếp tục ký hợp đồng mới với bà T. Cấp sơ thẩm đã nhận định đánh giá chứng cứ và bác yêu cầu của bà N về yêu cầu này là có căn cứ nên kháng cáo của bà N đối với yêu cầu hủy giấy nhận tiền là không được chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà N về việc yêu cầu hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 035310, quyển P2 TP/CC-SCC/HĐGD, do Phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 21/12/2012 ký giữa bà N và bà T:

- Xét bà N cho rằng bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên yêu cầu hủy hợp đồng. Tuy nhiên, như phân tích đánh giá ở phần nội dung về giấy nhận tiền mua bán nhà thì yêu cầu của bà N hủy giấy nhận tiền là không được chấp nhận, xác định bà N đã nhận 1.800.000.000 đồng của bà T là thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên không có căn cứ xác định bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền để yêu cầu hủy như yêu cầu của bà N. Ngoài ra, trình tự thủ tục giao dịch, ký kết và công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều đúng quy định pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà N như cấp sơ thẩm nhận định. Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ không chấp nhận yêu cầu kháng cáo về phần này của bà N.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà N về việc yêu cầu hủy việc đăng bộ sang tên của bà T đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Q1 cập nhật ngày 22/11/2013 tại Mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH020326, số vào sổ cấp GCN: CH 00753, do Ủy ban nhân dân quận Q1 cấp ngày 08/11/2011:

- Xét việc cập nhật đăng bộ sang tên trên cơ sở các quy định của pháp luật. Cụ thể trong vụ án này việc chuyển nhượng, thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp thuế với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và yêu cầu đăng bộ sang tên quyền sử dụng đất của bà T đối với đất theo giấy chứng nhận đứng tên bà N là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, không có tranh chấp, khiếu nại khi xem xét cập nhật sang tên. Ngoài ra như đã phân tích đánh giá chứng cứ từ các giao dịch chuyển nhượng giữa bà N và bà T ở phần trên thì bà T không vi phạm nghĩa vụ với bà N về việc chuyển nhượng và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận Q1 cũng không có ý kiến gì về việc cập nhật biến động tên người sử dụng đất là bà T. Do

đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm có cơ sở không chấp nhận yêu cầu kháng cáo về nội dung này của nguyên đơn.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bà N về việc yêu cầu hủy hợp đồng tín dụng P007-LAV-201500167 ký ngày 05/02/2015 giữa ngân hàng TMCP X Việt Nam với bà T:

- Xét hợp đồng tín dụng ký kết giữa bà T với ngân hàng là giao dịch cá nhân bà T với ngân hàng. Bà T có dùng tài sản là quyền sử dụng đất hợp pháp của mình để thế chấp đảm bảo nghĩa vụ thực hiện hợp đồng. Việc ký kết và thực hiện hợp đồng tín dụng giữa bà T với ngân hàng không trái quy định pháp luật. Trong quá trình ký kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng không có tranh chấp, khiếu nại gì của bà N đối với hợp đồng tín dụng nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo về phần này của bà N.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của bà N về việc yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà T:

- Tại cấp sơ thẩm bà T có yêu cầu phản tố yêu cầu bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 21/12/2012 và giao cho bà T căn nhà tại đường A, Phường B, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ giấy nhận tiền có sửa chữa ngày 21/12/2012; căn cứ giấy phép xây dựng P642/GPXD do Ủy ban nhân dân quận Q1 cấp cho bà N ngày 16/11/2011; căn cứ lời khai của bà N tại biên bản hòa giải ngày 11/3/2016; biên bản đối chất ngày 29/9/2016 (Bút lục số 400, 401, 404, 405) xác định giao dịch mua bán nhà đất thực tế giữa bà N với bà T trong tháng 09/2012 và tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2012 là mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bởi lẽ, bà N đã xác định tại thời điểm giao dịch mua bán thì đất đã có nhà xây dựng theo giấy phép xây dựng do Ủy ban nhân dân quân Q1 cấp, nhà đất tồn tại đến nay. Như vậy, phía bà N cho rằng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không bán nhà là không có căn cứ. Trong vụ án này, tại thời điểm chuyển nhượng nhà đất nêu trên thì các bên đương sự xác định tài sản là căn nhà chưa được nhà nước công nhận do việc xây dựng chưa được hoàn công. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp mà trên đất có nhà thì không thể cho rằng phía bà N không bán nhà cho bà T. Hiện nay, nhà và đất có diện tích khác với bản vẽ trước đây khi xin cấp giấy chứng nhận, giấy phép xây dựng nhưng không có ai tranh chấp ngoài bà N với bà T về diện tích nhà đất nên yêu cầu phản tố của bà T là có cơ sở và cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T là có căn cứ. Việc sau này bà T tiến hành các thủ tục để công nhận về mặt pháp lý đối với nhà đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là nghĩa vụ của bà T. Nội dung này không có tranh chấp nên Tòa án không xem xét giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử cũng không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N đối với yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà T.

[7] Xét yêu cầu kháng cáo của bà N về việc bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ngân hàng TMCP X Việt Nam đối với bà T:

Như đã đánh giá, phân tích ở các yêu cầu kháng cáo khác nêu trên của bà N, xác định bà T là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với quyền sử dụng đất tại số 358/16 A, Phường B, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T và ngân hàng giao dịch dân sự thông qua hợp đồng tín dụng vay tiền là quyền và lợi ích cá nhân của bà T và ngân hàng. Ngân hàng có tranh chấp, yêu cầu bà T trả nợ hợp đồng tín dụng và thanh lý hợp đồng tín dụng là quyền của đương sự, không liên quan đến bà N. Phía bà T không kháng cáo án sơ thẩm về việc giải quyết yêu cầu độc lập của ngân hàng. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N.

Cấp sơ thẩm khi thụ lý yêu cầu độc lập của ngân hàng và giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng tuy có nhận định, phân tích, đánh giá và giải quyết trong vụ án nhưng phần trích yếu quan hệ tranh chấp của bản án không thể hiện là có thiếu sót nên cấp phúc thẩm cần điều chỉnh, bổ sung.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng để giao nhà đất cho bà T là một yêu cầu cụ thể nhưng không tranh chấp về giá trị tài sản nên yêu cầu của bà T được chấp nhận thì bà N phải chịu án phí không có giá nghạch là đúng quy định. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng yêu cầu phản tố của bà T thực chất chỉ là phản bác đối với nguyên đơn là chưa đúng, bởi lẽ yêu cầu của bà T là một yêu cầu cụ thể liên quan đến yêu cầu của nguyên đơn và Tòa án phải thụ lý và giải quyết để thi hành án. Do đó, cấp sơ thẩm xác định yêu cầu của bà T là yêu cầu phản tố, thụ lý và giải quyết là có căn cứ.

Từ những tình tiết, phân tích và nhận định nêu trên cũng như theo đề nghị của Kiểm Sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy toàn bộ nội dung và yêu cầu kháng cáo của bà N là không có cơ sở nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 293; Khoản 2, 3 Điều 296 và Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật từ ngày 01/7/2016.

- Điều 122, Điều 124, Khoản 1 Điều 401, Khoản 1 Điều 471, Điều 474, Điều 688, Điều 689 , Điều 691, Điều 692, Điều 697, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 12, khoản 1 Điều 118, Điều 119, Điều 122 và khoản 1 Điều 123 của Luật Nhà ở năm 2014;

- Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu ,miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà N về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 035310, quyển P2 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2012 của Phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh ký kết giữa bà T và bà N; Hủy việc cập nhật đăng bộ sang tên bà T đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Q1 cập nhật ngày 22/11/2013 tại Mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 020326, số vào sổ GCN: CH 00753 do Ủy Ban nhân dân quận Q1 cấp ngày 08/11/2011; Hủy Hợp đồng tín dụng đã ký P007-LAV- 201500167 ngày 05/02/2015 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Việt Nam và bà T; Hủy giấy nhận tiền do bà N đã ký vào tháng 9/2012 không có ghi ngày do bà T sửa thành ngày 21/12/2012.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà T:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 035310, quyển P2 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2012 của Phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và thỏa thuận mua bán nhà ở giữa bà N và bà T có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà N tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 035310, quyển P2 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2012 của Phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh ký kết giữa bà T và bà N.

Buộc bà N giao cho bà T căn nhà đất tại đường A, Phường B, quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00753 ngày 08/11/2011,cập nhật biến động ngày 22/11/2013 do Ủy Ban nhân dân quận Q1 cấp cho bà T và Bản vẽ hiện trạng nhà do Công ty Thiết Kế và Tư vấn Đầu Tư Xây Dựng Lam An lập ngày 05/12/2016 được Phòng quản lý Đô Thị quận Q1 kiểm tra ngày 01/3/2017.

Thời hạn giao nhà ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Việt Nam về việc khởi kiện tranh chấp Hợp đồng tín dụng đã ký P007-LAV-201500167 ngày 05/02/2015 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Việt Nam và bà T.

Buộc bà T trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Việt Nam số tiền vốn 1.435.400.000 (một tỷ bốn trăm ba mươi lăm triệu bốn trăm ngàn) đồng và tiền lãi tính đến ngày tuyên án 12/6/2017 là 2.700.000 (hai triệu bảy trăm ngàn) đồng. Tổng cộng số tiền vốn và lãi là 1.438.100.000 (một tỷ bốn trăm ba mươi

tám triệu một trăm ngàn) đồng. Trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật

Sau ngày 12/6/2017, bà T tiếp tục trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Việt Nam số tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng P007-LAV- 201500167 ngày 05/02/2015 đã ký cho đến khi bà T thanh toán xong nợ.

Trường hợp bà T không trả nợ, trả nợ không đủ thì phát mãi tài sản thế chấp là bất động sản tại đường A, Phường B, quận Q1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Việt Nam số 059/EIB.HB-KHCN/TC/15 ngày 05/02/2015, cam kết thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 05/02/2015 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Việt Nam và bà T để thu hồi nợ thanh toán cho Ngân hàng. Nếu giá trị tài sản bảo đảm không thu hồi đủ nợ thì bà T tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi xong nợ.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà N nộp 400.000 (bốn trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ đi 33.000.000 (Ba mươi ba triệu) đồng số tiền tạm ứng án phí do bà N nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001459 ngày 01/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Q1. Hoàn trả cho bà N 32.600.000 (Ba mươi hai triệu sáu trăm ngàn) đồng.

Bà T phải chịu 55.143.000 (năm mươi lăm triệu một trăm bốn mươi ba ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ đi 33.000.000 (Ba mươi ba triệu) đồng số tiền tạm ứng án phí do bà T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007519 ngày 28/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Q1. Bà T còn phải nộp 22.143.000 (hai mươi hai triệu một trăm bốn mươi ba ngàn) đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Việt Nam 29.245.000 (hai mươi chín triệu hai trăm bốn mươi lăm ngàn) đồng số tiền tạm ứng án phí do Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Việt Nam nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008389 ngày 01/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Q1.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền bà N đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0002277 ngày 19/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Q1.

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

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao (Tại Tp.HCM);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao (Tại Tp.HCM);
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;
- Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Nguyễn Tiến Dũng