

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: 265/2024/DS-PT
Ngày: 25 - 3 - 2024
V/v tranh chấp về bồi thường
thiệt hại

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Hải

Các Thẩm phán: Ông Trần Quang Phúc

Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Lan Hương - 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 Nguyễn Thị Tố Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 3 năm 2024 và ngày 25 tháng 3 năm 2024, tại
Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công
khai vụ án thụ lý số 633/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023 về: “tranh
chấp bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 278/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023
của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 713/2024/QĐ-PT ngày
19 tháng 02 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 3286/2024/QĐPT-
DS ngày 18 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1- **Nguyên đơn:**

- Bà **Nguyễn Thị Thu Hồng**, sinh năm 1968

Địa chỉ liên hệ: Số 227/45, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 25, quận
Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông **Nguyễn Văn Long**, sinh năm 1963

Địa chỉ cư trú: Số 87/4B, ấp 5, đường Phan Văn Hớn, xã Xuân Thới
Thượng, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Lê Minh Phúc** hoặc ông **Nguyễn Văn Đệ**, cùng địa chỉ liên hệ: Lô thương mại TM7, tầng trệt lửng, Chung cư Lavita Garden, số 17, đường số 3, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Long (Hợp đồng ủy quyền công chứng số 21423 ngày 20/12/2023 và Giấy ủy quyền ngày 21/12/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Phan Mạnh Thắng** và ông **Võ Tấn Lộc**, cùng địa chỉ: Lô thương mại TM7, tầng trệt lửng, Chung cư Lavita Garden, số 17, đường số 3, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Long Phan PMT, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2- Bị đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam

Địa chỉ trụ sở: Tầng 1 (Tầng trệt) và Tầng 2, Tòa nhà Sailing Tower, số 111A, đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Phan Đình Toàn**, ông **Nguyễn Văn Chính** và ông **Phan Dương Tấn**, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 102123.23 ngày 25 tháng 7 năm 2023).

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

- Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Phú

Địa chỉ trụ sở: Số 21, đường Độc Lập, phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trần Diệu Sanh, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số 35/4, đường Nguyễn Văn Luông, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Văn phòng Công chứng Đỗ Trí Tín (Tên cũ: Văn phòng Công chứng Tân Bình)

Địa chỉ trụ sở: Số 528, đường Cộng Hòa, Phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Đỗ Trí Tín (Tên cũ: Văn phòng Công chứng Tân Bình): Bà **Phạm Thị Thùy Hương**, sinh năm 1995; Địa chỉ liên hệ: Số 528, đường Cộng Hòa, Phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày số 105/2022/GUQ ngày 22 tháng 7 năm 2022).

4- Người kháng cáo: Bà **Nguyễn Thị Thu Hồng** và ông **Nguyễn Văn Long** - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu Hồng và ông Nguyễn Văn Long trình bày:

Ngày 18/01/2011, nguyên đơn có ký hợp đồng thế chấp tài sản quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 0203/2011-VIBAC-BĐ với ông Phan Đình Toàn – Giám đốc bán lẻ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình – Phòng giao dịch Âu Cơ ở địa chỉ số 907 Âu Cơ, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng này có nội dung như sau: Số tiền vay: 1.300.000.000 đồng; Thời hạn vay: Từ ngày 18/8/2011 đến ngày 18/8/2014; Tài sản thế chấp: quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tổng diện tích là 129 m², tọa lạc tại số 333/20/40 Lê Trọng Tấn, Phường 16, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (Số mới: 20/98 Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2001 cho ông Nguyễn Văn Long và bà Nguyễn Thị Thu Hồng.

Ngày 31/5/2012, nguyên đơn phát sinh nghĩa vụ phải thi hành bản án dân sự phúc thẩm số 607/2012/DS-PT của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Nội dung bản án: Buộc ông Nguyễn Văn Long và bà Nguyễn Thị Thu Hồng trả cho ông Nguyễn Văn Khánh số tiền là 450.000.000 đồng). Đồng thời, lúc này bị đơn cũng thực hiện thu hồi nợ trước hạn đối với hợp đồng thế chấp tài sản quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0203/2011-VIBAC-BĐ ngày 18/8/2011.

Do không đủ khả năng thực hiện nghĩa vụ này nên ngày 08/9/2012, nguyên đơn đã ký giấy nhận đặt cọc mua bán nhà đất với ông Trần Diệu Sanh đối với phần diện tích nhà và đất đang thế chấp. Giá trị thỏa thuận giao dịch mua bán phần tài sản này là 3.000.000.000 đồng. Sau khi ký kết giấy nhận đặt cọc này, nguyên đơn nhận được đặt cọc từ phía ông Trần Diệu Sanh với số tiền là 1.400.000.000 đồng, cụ thể ngày 06/9/2012, ông Trần Diệu Sanh đã chuyển khoản 800.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn Long thông qua tài khoản Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam để thanh toán đợt 1 (tiền mặt) cho khoản trả nợ trước hạn cho Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0203/2011-VIBAC-BĐ ngày 18/8/2011; và đến ngày 08/9/2012, ông Trần Diệu Sanh đã đưa ông Nguyễn Văn Long 572.544.174 đồng để thanh toán đợt cuối cho bị đơn số tiền còn lại theo Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0203/2011-VIBAC-BĐ ngày 18/8/2011, số tiền còn lại nguyên đơn đã nhận bằng tiền mặt.

Do đó, tính đến thời điểm ngày 08/9/2012, nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ khoản vay là 1.300.000.000 đồng và các khoản phạt do thanh toán trước hạn.

Căn cứ theo quy định tại điểm i khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 5 Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0203/2011-VIBAC-BĐ ngày 18/8/2011 thì kể từ thời điểm bị đơn hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ có trong hợp đồng, nguyên đơn phải được bị đơn trả lại cho nguyên đơn giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2001 và được xóa thế chấp đối với tài sản này.

Sau khi hoàn thành thanh toán các khoản nợ theo hợp đồng thế chấp nêu trên, cùng ngày 08/9/2012 nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn hoàn trả giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 và xóa thế chấp cho nguyên đơn để có tiếp tục thực hiện mua bán với ông Trần Diệu Sanh, nhưng bị đơn hẹn ngày 10/9/2012 sẽ giao trả giấy chứng nhận, nội dung này có sự chứng kiến của ông Trần Diệu Sanh.

Ngày 10/9/2012, khi nguyên đơn lên ngân hàng theo như hẹn thì ông Tùng đưa văn bản số 436/QĐ-CCTHA của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 10/9/2012 về việc thu giữ giấy tờ có giá của người phải thi hành án. Đồng thời ban hành Thông báo đề ngày 10/9/2012 có nội dung “...*đề nghị ông Nguyễn Văn Long và bà Nguyễn Thị Thu Hằng có mặt tại VIB Âu Cơ vào lúc 9 giờ ngày 11/9/2012 tại 907 Âu Cơ, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú để thực hiện việc trao trả lại tài sản...*” mà không trao trả giấy tờ nhà cho nguyên đơn.

Theo Thông báo ngày 11/9/2012, nguyên đơn lên trụ sở ngân hàng thì bị đơn không giao trả giấy tờ mà bị đơn đưa ra thông báo đề ngày 11/9/2012 (thông báo số 01), trong đó có nội dung “...*căn cứ công văn số 1199/CV-THA ngày 30/7/2012 và công văn số 436/QĐ-CCTHA ngày 10/9/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú về việc thu giữ bản chính giấy tờ nhà đất của nguyên đơn – là giấy chứng nhận QSH... Vì vậy, VIB Âu Cơ buộc phải thực hiện việc bàn giao tất cả giấy tờ tài sản bản chính nêu trên theo đúng quy định pháp luật*”. Đồng thời bị đơn lại đưa Thông báo đề ngày 11/9/2012 (Thông báo số 02) trong đó có nội dung: “...*đề nghị ông Nguyễn Văn Long và bà Nguyễn Thị Thu Hồng có mặt tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam – Phòng Giao dịch Âu Cơ 2012 tại địa chỉ 907 Âu Cơ, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, TPHCM – vào lúc 13h30, ngày 12 tháng 09 năm 2012 để thống nhất việc trao trả tài sản bảo đảm là giấy chứng nhận...*”.

Ngày 12/9/2012, theo thông báo đề ngày 11/9/2012 (thông báo số 02), nguyên đơn lên trụ sở ngân hàng nhưng không được giải quyết và có yêu cầu liên hệ ngoài hội sở để giải quyết do số tiền vay trên 1.000.000.000 đồng do hội sở quản lý tài sản vay và đuổi nguyên đơn về.

Tiếp đó, nguyên đơn đã phải trực tiếp đến liên hệ hội sở của bị đơn ở địa chỉ số 16 đường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội nhằm yêu cầu ban lãnh đạo bị đơn trả tài sản, xóa thế chấp cho nguyên đơn đúng theo quy định thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, bị đơn đã không có bất kỳ phản hồi nào cho nguyên đơn về việc thực hiện nghĩa vụ này. Vậy nên, nguyên đơn đã phải gửi đơn khiếu nại, kiến nghị, yêu cầu đến tổng công ty trong suốt một thời gian dài nhưng vẫn không được giải quyết thỏa đáng, ban lãnh đạo bị đơn vẫn không phản hồi, né tránh nguyên đơn.

Trong thời gian dài của quá trình khiếu kiện của nguyên đơn, ban lãnh đạo bị đơn vẫn không phản hồi bất kỳ thông tin nào cho nguyên đơn. Do đó vào ngày 25/7/2018, nguyên đơn có gửi đơn phản ánh gửi đến Cơ quan Thanh tra Giám sát Ngân hàng – Ngân hàng Nhà nước Việt Nam để phản ánh những sai phạm mà bị đơn đã gây cho nguyên đơn. Ngày 29/8/2019, nguyên đơn nhận được công văn số 2722/TTGSNH3 đề ngày 28/8/2018 của Cơ quan Thanh tra Giám sát Ngân hàng về việc thông báo cho nguyên đơn được biết, Cơ quan đã chuyển đơn đến bị đơn xem xét, giải quyết. Cho đến ngày 01/9/2018, qua đường bưu điện, bị đơn gửi cho nguyên đơn Công văn số 05/2016/VIB đề ngày 05/8/2016, có nội dung: *“Ngân hàng VIB đã giao nộp toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 cho Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, theo Công văn số 1199/CV-THA ngày 30/7/2012 và theo Quyết định thu giữ giấy tờ có giá của người phải thi hành án số 436/QĐ-CCTHA ngày 10/9/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Việc giao nộp giấy tờ nhà nói trên là đúng theo quy định của pháp luật.”*

Như vậy, bị đơn đã không thực hiện việc giao trả toàn bộ giấy tờ gốc cho nguyên đơn theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng mà thực hiện giao nộp các giấy tờ này cho Chi cục Thi hành án quận Tân Phú. Tuy nhiên, toàn bộ sự việc này bị đơn không hề có sự thông báo nào cho nguyên đơn, mãi đến ngày 01/9/2018, nguyên đơn mới biết được do nhận được văn bản trên.

Bên cạnh đó, thông qua việc khiếu nại/tổ cáo đến các cơ quan chức năng, nguyên đơn được biết vào lúc 15 giờ 00 phút ngày 15/10/2012, bị đơn đã bàn giao giấy tờ nhà của nguyên đơn cho Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, có sự chứng kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Phú được thể

hiện cụ thể tại biên bản tạm giữ tài sản, giấy tờ ngày 15/10/2012.

Như đã trình bày ở trên, nhận thấy sự vi phạm rõ ràng của bị đơn khi thực hiện việc giao nộp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 của nguyên đơn không đúng quy định pháp luật, đồng thời cũng không thông báo cho nguyên đơn được biết trong suốt thời gian từ tháng 9/2012. Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nguyên đơn tiến hành thủ tục khởi kiện bị đơn kể từ ngày 05/9/2018 để yêu cầu buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp tài sản là trả các giấy tờ mà bị đơn đang lưu giữ theo hợp đồng thế chấp này, đồng thời xóa thế chấp của nguyên đơn theo đúng quy định.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án này thì nguyên đơn mới được biết quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tổng diện tích là 129 m², tọa lạc tại số 333/20/40 đường Lê Trọng Tấn, Phường 16, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (Số mới: 20/98 đường Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú) nay thuộc về quyền sở hữu của ông Trần Diệu Sanh và bà Triệu Tú Hoa theo giấy chứng nhận số 27045/2001 được cập nhật vào ngày 21/11/2014.

Và cũng thông qua việc giải quyết vụ án này, cụ thể tại bản án số 12/2020/DS-ST ngày 30/7/2020 của Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, tại trang số 9, dòng 17 (tính từ trên xuống), nguyên đơn được biết rằng “...ngày 13/10/2014: “*Đã xóa đăng ký thế chấp ngày 10/10/2014 theo hồ sơ số 27016.007659.XC.VP*”...”. Như vậy bị đơn đã nộp hồ sơ xóa đăng ký thế chấp vào ngày 10/10/2014 và ngày 13/10/2014 thì được xóa đăng ký thế chấp.

Tuy nhiên, vấn đề đặt ra ở đây, ngày 15/10/2012, bị đơn đã bàn giao Giấy tờ gốc về tài sản thế chấp cho Chi cục thi hành án quận Tân Phú vậy ngày 10/10/2014, tại sao bị đơn lại còn giấy tờ gốc về tài sản thế chấp để đi xóa đăng ký thế chấp?

Như nội dung trình bày trên, do không đủ khả năng thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay trước hạn đối với Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết với bị đơn nên ngày 08/9/2012, nguyên đơn đã ký giấy nhận đặt cọc mua bán nhà đất với ông Trần Diệu Sanh đối với phần diện tích nhà và đất đang thế chấp. Giá trị thỏa thuận giao dịch mua bán phần tài sản này là 3.000.000.000 đồng. Sau đó, nguyên đơn nhận được đặt cọc từ phía ông Trần Diệu Sanh với số tiền là 1.400.000.000 đồng để thanh toán cho bị đơn số tiền vay theo hợp đồng thế chấp tài sản quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0203/2011-VIBAC-BĐ ngày 18/8/2011.

Sau đó, vì bị đơn đã không thực hiện trao trả cho nguyên đơn giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 2745/2001 nêu trên nên nguyên đơn không thể tiếp tục thực hiện việc bán tài sản nêu trên cho ông Sanh theo đúng giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 08/09/2012. Cũng chính vì nguyên nhân này làm cho thời gian thực hiện chuyển nhượng bị kéo dài nên vào ngày 16/8/2014 ông Trần Diệu Sanh đã buộc nguyên đơn phải thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 18998/HD-MBN. Giá trị của hợp đồng chuyển nhượng này là 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên nguyên đơn cũng không nhận được số tiền được thể hiện theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất này. Bởi ông Sanh yêu cầu đây là số tiền mà nguyên đơn phải bù đắp cho ông Sanh do nguyên đơn không thực hiện việc chuyển nhượng trong thời gian dài từ khi ký kết giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 08/09/2012. Điều này có nghĩa, tổng số tiền mà nguyên đơn nhận được từ ông Sanh để mua phần diện tích nhà đất chỉ có 1.400.000.000 đồng, thấp hơn 1.600.000.000 đồng so với giá trị thỏa thuận tại giấy đặt cọc ngày 08/9/2012 trước đây.

Ngoài ra, do tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 18998/HD-MBN, nguyên đơn chưa được giao trả Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 2745/2001 nên việc ký kết hợp đồng này chỉ mang tính hình thức nhằm “xoa dịu” ông Sanh. Tuy nhiên, như nội dung trình bày trên, trong quá trình giải quyết vụ án dân sự với bị đơn tại Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội thì nguyên đơn mới được biết quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tổng diện tích là 129 m² nêu trên nay thuộc về quyền sở hữu của ông Trần Diệu Sanh và bà Triệu Tú Hoa theo Giấy chứng nhận số 27045/2001 được cập nhật vào ngày 21/11/2014. Sau đó, qua quá trình thu thập tài liệu chứng cứ thì nguyên đơn phát hiện bản hợp đồng số 18998/HD-MBN này đã bị Văn phòng Công chứng Tân Bình sửa đổi nội dung. Cụ thể, Văn phòng Công chứng Tân Bình tự ý sửa đổi ngày trong hợp đồng này từ ngày 16/8/2014 thành ngày 16/10/2014 để “hợp pháp hóa” cho ông Trần Diệu Sanh được thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với nhà ở và quyền sử dụng đất của nguyên đơn và ông Trần Diệu Sanh tọa lạc tại số 333/20/40 đường Lê Trọng Tấn, Phường 16, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (Số mới: 20/98, đường Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú). Việc thực hiện nội dung này, cả ông Trần Diệu Sanh và Văn phòng Công chứng Tân Bình đều không thông báo cho nguyên đơn được biết.

Bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán nợ trước hạn và không cho vay

thêm tiền, không cho đáo hạn khi phát hiện nguyên đơn phát sinh nghĩa vụ thi hành án dân sự là trái luật.

Việc bị đơn không cho vay thêm tiền, không cho đáo hạn và bắt nguyên đơn phải thanh toán nợ trước hạn đối với khoản vay theo Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 0203/2011-VIBAC-BĐ ngày 18/8/2011 vì cho rằng thực hiện theo Công văn số 1111/CV-THA ngày 11/7/2012 và 1199/CV-THA ngày 30/7/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Tuy nhiên, hành vi này của bị đơn là trái quy định pháp luật bởi căn cứ khoản 3 Điều 66 Luật thi hành án dân sự năm 2008 có quy định:

“3. Các biện pháp bảo đảm thi hành án bao gồm:

a) Phong tỏa tài khoản;

b) Tạm giữ tài sản, giấy tờ;

c) Tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch, thay đổi hiện trạng về tài sản.”

Biện pháp “không cho vay thêm tiền, không cho đáo hạn” không phải là biện pháp bảo đảm nhưng Chi cục thi hành án quận Tân Phú yêu cầu bị đơn thi hành đối với nguyên đơn như vậy là trái quy định pháp luật. Do hai văn bản trên có nội dung chưa đảm bảo luật định nhưng bị đơn lại cho thực hiện như vậy là chưa đúng.

Mặt khác, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 quy định về điều kiện thực hiện thu hồi nợ trước hạn như sau:

“Điều 95. Chấm dứt cấp tín dụng, xử lý nợ, miễn, giảm lãi suất 1. Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng.”

Như vậy, bị đơn chỉ được quyền thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng. Nhưng nguyên đơn hoàn toàn không có bất kỳ hành vi vi phạm nào đối với hợp đồng tín dụng số: 0203/2011-VIBAC-BĐ ngày 18/08/2011 này, đồng thời cũng không cung cấp bất kì thông tin sai sự thật nào. Do đó, việc bị đơn thực hiện thu hồi nợ trước hạn và không cho vay thêm tiền, không cho đáo hạn đối với nguyên đơn là hoàn toàn vi phạm pháp luật về hoạt động tín dụng của bị đơn xâm phạm quyền và lợi ích chính đáng của nguyên đơn.

Đáng lẽ ra, khi nhận được công văn của cơ quan nhà nước, ở đây là Công văn số 1111/CV-THA và công văn 1199/CV-THA thì trước khi cho thi hành, bị

đơn phải bảo vệ quyền lợi cho khách hàng của mình và phải tìm hiểu xem yêu cầu đó đã đúng quy định pháp luật chưa, chứ không phải bất cứ yêu cầu nào từ cơ quan nhà nước bị đơn cũng phải thực thi. Do đó, căn cứ theo nguyên tắc tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của người khác được quy định tại Điều 9, Điều 10 Bộ Luật Dân sự 2005, bị đơn có trách nhiệm biết hoặc phải biết việc không cho vay và tạm giữ giấy tờ gốc về tài sản thế chấp này có đúng quy định pháp luật hay không, bởi việc không cho vay và tạm giữ giấy tờ này có thể gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Ngày 08/9/2012 khi nguyên đơn hoàn thành nghĩa vụ thanh toán hoàn tất Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 0203/2011-VIBAC-BĐ ngày 18/8/2011 với bị đơn, nhưng cho đến nay, bị đơn vẫn không thực hiện việc trả lại cho nguyên đơn giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất nêu trên. Như vậy, bị đơn đã vi phạm điểm b Khoản 2 Điều 5 Hợp đồng thế chấp tài sản.

Bàn giao giấy tờ về tài sản thế chấp không đúng đối tượng và xóa đăng ký thế chấp đối với tài sản thế chấp không đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng. Cụ thể là việc bị đơn thực hiện giao nộp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 của nguyên đơn cho Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú ngày 15/10/2012 là hoàn toàn trái quy định của pháp luật, bởi vì:

Căn cứ theo quy định khoản 1 Điều 82 Luật Thi hành án dân sự 2008 có quy định: *“Trường hợp phát hiện người phải thi hành án hoặc cơ quan, tổ chức, cá nhân đang giữ giấy tờ có giá của người phải thi hành án thì Chấp hành viên ra quyết định thu giữ giấy tờ đó để thi hành án”*.

Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP thì *“Giấy tờ có giá bao gồm cổ phiếu, trái phiếu, hối phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, chứng chỉ tiền gửi, séc, chứng chỉ quỹ, giấy tờ có giá khác theo quy định của pháp luật, trị giá được thành tiền và được phép giao dịch”*.

Như vậy, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 này không được xem là giấy tờ có giá và Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú không có quyền thu giữ giấy chứng nhận này theo Quyết định thu giữ giấy tờ có giá của người phải thi hành án số 436/QĐ-CCTHA ngày 10/9/2012. Do đó, việc bị đơn không xem xét tính hợp pháp của văn bản nêu trên mà tự ý thực hiện giao nộp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 của nguyên đơn cho Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú ngày 15/10/2012 mà không có bất kỳ sự thông báo nào đến nguyên đơn

là hoàn toàn trái quy định của pháp luật.

Và ngày 10/10/2014, bị đơn lại là người đi xoá đăng ký thế chấp cho khoản vay này và không hề có thông báo gì cho nguyên đơn (chủ tài sản thế chấp) được biết. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định rằng bị đơn đã có hành vi vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ giao trả giấy tờ cho bên thế chấp (nguyên đơn), và xoá đăng ký thế chấp đối với tài sản thế chấp, đây là nghĩa vụ bắt buộc phải thực hiện sau khi chấm dứt hợp đồng thế chấp tài sản. Điều này đã được quy định cụ thể tại Điểm i Khoản 1 và Điểm b Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng thế chấp tài sản số: 0203/2011-VIBAC-BĐ, đồng thời hành vi này của bị đơn cũng đã vi phạm quy định pháp luật về nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản được quy định tại Điều 350 Bộ Luật Dân sự 2005.

Ngoài ra, cần phải làm rõ sự việc, có dấu hiệu bị đơn đã qua mặt, không trung thực, cố tình lừa dối khách hàng, chủ tài sản thế chấp là nguyên đơn trong việc này vì ngày 15/10/2012, bị đơn đã bàn giao Giấy tờ gốc về tài sản thế chấp cho Chi cục thi hành án quận Tân Phú vậy tại sao ngày 10/10/2014, bị đơn lại còn giấy tờ gốc về tài sản thế chấp để đi xoá đăng ký thế chấp.

Từ những phân tích trên, có thể xác định được các tiêu chí thiệt hại thực tế của nguyên đơn như sau:

- Thời gian xảy ra thiệt hại: ngày 08/9/2012;

- Nguyên đơn đã cố gắng dùng mọi biện pháp để khắc phục thiệt hại như khiếu nại, khiếu kiện bị đơn trong một thời gian dài để yêu cầu bị đơn trả lại giấy tờ gốc về tài sản thế chấp và xoá thế chấp đối với tài sản này của họ và sau đó thực hiện khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội;

Thiệt hại thực tế: Vì bị đơn đã không thực hiện trao trả cho nguyên đơn giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 2745/2001 nêu trên nên nguyên đơn không thể tiếp tục thực hiện việc bán tài sản nêu trên cho ông Trần Diệu Sanh theo đúng giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 08/9/2012 để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của mình. Cũng chính vì nguyên nhân này làm cho thời gian thực hiện chuyển nhượng bị kéo dài nên vào ngày 16/8/2014 ông Trần Diệu Sanh đã buộc nguyên đơn phải thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 18998/HĐ-MBN. Giá trị của hợp đồng chuyển nhượng này là 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên nguyên đơn cũng không nhận được số tiền được thể hiện theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất này.

Bởi ông Trần Diệu Sanh yêu cầu đây là số tiền mà nguyên đơn phải bù

đáp cho ông Trần Diệu Sanh do nguyên đơn không thực hiện việc chuyển nhượng trong thời gian dài từ khi ký kết giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 08/9/2012. Điều này có nghĩa, tổng số tiền mà nguyên đơn nhận được từ ông Trần Diệu Sanh để mua phần diện tích nhà đất chỉ có 1.400.000.000 đồng, thấp hơn 1.600.000.000 đồng so với giá trị thỏa thuận tại giấy đặt cọc ngày 08/9/2012 trước đây.

Đồng thời, bị đơn đã mập mờ, trốn tránh, không thông báo cho nguyên đơn được biết về tình trạng lưu giữ hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 2745/2001 nêu trên cho nguyên đơn được biết nên đã khiến cho họ phải thực hiện khiếu nại, khiếu kiện trong một thời gian rất dài. Đây là toàn bộ những tổn thất rất nặng nề mà nguyên đơn phải gánh chịu.

Giá trị thiệt hại thực tế cụ thể như sau:

- Thứ nhất, thiệt hại về tài sản vì bán nhà trượt giá so với giá trị đã thỏa thuận tại giấy nhận đặt cọc mua bán nhà đất với ông Trần Diệu Sanh vào ngày 08/09/2012 (do hành vi không giao trả giấy chứng nhận của bị đơn) với số tiền là: 1.600.000.000 đồng;

- Thứ hai, lợi ích gắn liền với việc sử dụng tài sản bị mất là số tiền 1.600.000.000 đồng. Cụ thể, trong trường hợp nguyên đơn lấy số tiền 1.600.000.000 đồng là khoản tiền bán nhà đất trượt giá nêu trên đem cho vay lấy lãi với mức lãi suất 1,6%/tháng thì mỗi tháng nguyên đơn sẽ có lãi là 25.600.000 đồng. Tính từ ngày, bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ của bên thế chấp gây thiệt hại cho đến nay là 129 tháng. Như vậy, tổng số tiền mà bị đơn bị thiệt hại do không thể khai thác, sử dụng được phần tài sản bị mất của mình là 25.600.000 đồng tiền lãi mỗi tháng x 129 tháng đi khiếu kiện = 3.302.200.000 đồng.

- Thứ ba, thiệt hại về chi phí phải bỏ ra để ngăn chặn khắc phục thiệt hại bằng việc khiếu nại, tố cáo, kiến nghị bị đơn từ ngày 08/9/2012 đến nay là 103 tháng, với số tiền cụ thể như sau:

Tổng mức thu nhập bị mất với số tiền là: 442.050.000 đồng, cụ thể:

- + Tiền lương từ năm 2012 đến năm 2017, được tính theo mức lương tối thiểu vùng I tại Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

Lương từ ngày 08/9/2012 đến ngày 08/9/2013 là: $(2.000.000 \times 3) + (2.350.000 \times 9) = 6.000.000 + 21.150.000 = 27.150.000$ đồng;

Lương từ ngày 08/9/2013 đến ngày 08/9/2014 là: $(2.350.000 \times 3) + (2.700.000 \times 9) = 7.050.000 + 24.300.000 = 31.350.000$ đồng;

Lương từ ngày 08/9/2014 đến ngày 08/9/2015 là: $(2.700.000 \times 3) + (3.100.000 \times 9) = 8.100.000 + 27.900.000 = 36.000.000$ đồng;

Lương từ ngày 08/9/2015 đến ngày 08/9/2016 là: $(3.100.000 \times 3) + (3.500.000 \times 9) = 9.300.000 + 31.500.000 = 40.800.000$ đồng;

Lương từ ngày 08/9/2016 đến ngày 20/07/2017 là: $(3.500.000 \times 3) + (3.750.000 \times 7) = 10.500.000 + 26.250.000 = 36.750.000$ đồng;

+ Tiền lương từ 20/7/2017 đến ngày 20/5/2021, được tính theo hợp đồng lao động: $6.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 45 \text{ tháng} = 270.000.000$ đồng.

+ Tiền thuê nhà ở Hà Nội với số tiền là: 240.000.000 đồng, trong đó:

Tiền thuê nhà từ ngày 20/4/2014 đến ngày 19/4/2015 là: $2.000.000 \text{ đồng} \times 12 \text{ tháng} = 24.000.000$ đồng.

Tiền thuê nhà từ ngày 20/4/2015 đến ngày 20/4/2021 là: $3.000.000 \text{ đồng} \times 72 \text{ tháng} = 216.000.000$ đồng

Như vậy, tổng số tiền mà bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn là: $1.600.000.000 + 3.302.200.000 + 442.050.000 + 240.000.000 = 5.584.250.000$ đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

1. Quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp:

Ngày 19/8/2011, ông Nguyễn Văn Long và bà Nguyễn Thị Thu Hồng vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam thế chấp bất động sản tọa lạc tại số 333/20/40 đường Lê Trọng Tấn, Phường 16, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 để đảm bảo khoản vay này.

Tháng 7/2021, liên quan đến việc thi hành bản án số 607/2021/DS-PT mà ông Nguyễn Văn Long và bà Nguyễn Thị Thu Hồng là người phải thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú gửi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam công văn số 1111/CV-THA ngày 11/7/2012 và công văn số 1119/CV-THA ngày 30/7/2012 yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam không cho vay thêm tiền đối với ông Long, bà Hồng trên cơ sở thế chấp tài sản bảo đảm và nếu ông Long, bà Hồng tiến hành giải chấp thì đề nghị Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam tạm giữ giấy chứng nhận tài sản bảo đảm và báo cho Chi cục thi hành án quận Tân Phú để xử lý theo quy định pháp luật.

Ngày 08/9/2012, ông Long, bà Hồng tắt toán khoản vay tại Ngân hàng

Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam.

Ngày 11/9/2012, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam nhận được quyết định số 436 ngày 10/9/2012 của Chi cục thi hành án quận Tân Phú về việc thu giữ giấy chứng nhận tài sản bảo đảm. Cùng ngày, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam gửi thông báo cho ông Long và bà Hồng về việc buộc phải bàn giao giấy chứng nhận tài sản bảo đảm cho Chi cục thi hành án quận Tân Phú theo quy định của pháp luật, bà Hồng đã trên văn bản này với xác nhận: *“Tôi đã nhận một bản chính”*.

Ngày 15/10/2012, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam bàn giao giấy chứng nhận tài sản bảo đảm cho chánh hành viên Phạm Đăng Khoa - Chi cục thi hành án quận Tân Phú theo quyết định số 436, có sự tham gia của kiểm sát viên Bùi Anh Tuấn – Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú.

2. Thời hiệu khởi kiện:

Điều 184.1 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: Thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu giải quyết việc dân sự được thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự.

Điều 184.2 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc.

Điều 185 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: Các quy định của Bộ luật dân sự về thời hiệu được áp dụng trong bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 688.1 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định điều khoản chuyển tiếp: Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày bộ luật này có hiệu lực thì thời hiệu được áp dụng theo quy định của bộ luật này.

Điều 150 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Thời hiệu khởi kiện là thời hạn mà chủ thể được quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm; nếu thời hạn đó kết thúc thì mất quyền khởi kiện.

Điều 154.1 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự được tính từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền

yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

Điều 588 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Thời hiệu khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

Điều 217.1.e Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: Sau khi thụ lý vụ án thuộc thẩm quyền của mình, Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự trong trường hợp đương sự có yêu cầu áp dụng thời hiệu trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ án và thời hiệu khởi kiện đã hết.

Ông Long, bà Hồng đã biết và buộc phải biết việc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam bàn giao giấy chứng nhận tài sản bảo đảm cho Chi cục Thi hành án quận Tân Phú từ thời điểm ngày 10.9.2012, căn cứ theo tài liệu sau:

- Trong hồ sơ vụ án, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam sao chụp quyết định số 436 của Chi cục Thi hành án quận Tân Phú có chữ ký nhận của bà Hồng với nội dung *“Ngày nhận 9 giờ 30 sáng ngày 10.9.2012”*

- Thông báo ngày 11/9/2012 mà Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam gửi (bà Hồng có ký nhận) về việc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam phải bàn giao giấy chứng nhận tài sản bảo đảm cho Chi cục Thi hành án quận Tân Phú.

- Thông báo số 40/THA ngày 16/10/2012 của Chi cục Thi hành án quận Tân Phú gửi ông Long, bà Hồng về việc Chi cục Thi hành án quận Tân Phú thực hiện thu giữ giấy tờ chủ quyền nhà số 20/98 đường Bờ Bao, Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định 436, cụ thể:

- + Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2011;

- + Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 06/3/2022;

- + Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 06/3/2022;

- + Bản vẽ đã kiểm tra nội nghiệp ngày 25/7/2001.

Các tài liệu về việc bà Hồng, ông Long khiếu nại và khởi kiện Chi cục Thi hành án quận Tân Phú từ cuối năm 2012 liên quan đến việc giấy chứng nhận tài sản bảo đảm bị Chi cục Thi hành án quận Tân Phú thu giữ.

Từ những cơ sở nêu trên và từ năm 2012 đến năm 2021 đã hơn 09 năm, có đủ cơ sở vững chắc để xác định việc ông Long, bà Hồng khởi kiện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam theo đơn khởi kiện đề ngày 06/5/2021

là hết thời hiệu khởi kiện. Do đó, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Diệu Sanh trình bày:

Do cần tiền để thanh toán các khoản nợ nên ông Long, bà Hồng có liên hệ với ông để thỏa thuận việc mua bán nhà và đất số 333/20/40, đường Lê Trọng Tấn, Phường 16, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông và ông Long, bà Hồng thống nhất giá trị chuyển nhượng nhà và đất nói trên là 3.000.000.000 đồng.

Tại thời điểm thỏa thuận mua bán, ông Long, bà Hồng cũng cho ông biết là nhà và đất nói trên đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình – Phòng giao dịch Âu Cơ để đảm bảo cho khoản vay 1.300.000.000 đồng của ông Long, bà Hồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam.

Do đó, vào ngày 06/9/2012, ông đã chuyển khoản 800.000.000 đồng cho ông Long thông qua tài khoản Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam để thanh toán cho khoản nợ mà ông Long, bà Hồng đang nợ.

Đến ngày 08/9/2012, ông đã đưa ông Long số tiền 572.544.174 đồng tiền mặt để thanh toán đợt cuối cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam và số tiền còn lại là 27.455.830 đồng, ông Long và bà Hồng đã nhận bằng tiền mặt. Tổng số tiền ông đã đưa cho ông Long và bà Hồng là 1.400.000.000 đồng. Cùng ngày 08/9/2012, ông và ông Long, bà Hồng có lập thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà và đất số 333/20/40 đường Lê Trọng Tấn, Phường 16, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (Số mới là: 20/98 đường Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá trị là 3.000.000.000 đồng.

Sau khi ông Long, bà Hồng tất toán các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam vào tháng 9/2012 nhưng do giấy tờ nhà đất của ông Long, bà Hồng đã bị Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú ngăn chặn, thu giữ nên ông không tiến hành được việc xóa thế chấp, ký công chứng hợp đồng mua bán nhà và đất nói trên.

Vì vậy, ông và ông Long, bà Hồng đã thỏa thuận thống nhất trong thời gian ông Long, bà Hồng đi khiếu nại thì số tiền 1.400.000.000 đồng mua nhà mà ông đã thanh toán trước cho ông Long, bà Hồng sẽ được lấy lãi suất là 3%/tháng, tương đương 42.000.000 đồng/tháng. Số tiền lãi này sẽ được trừ vào tiền mua nhà còn lại.

Từ tháng 9/2012 đến tháng 10/2014, tổng số tiền lãi này là 1.008.000.000 đồng. Ngoài ra, vào tháng 10/2014, ông đã tự nguyện thi hành án thay cho ông Long, bà Hồng để giải tỏa ngăn chặn đối với nhà, đất số 333/20/40, đường Lê Trọng Tấn, Phường 16, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (Số mới là: 20/98 đường Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh) với số tiền thi hành án là 600.000.000 đồng.

Như vậy, ông đã hoàn thành việc thanh toán cho ông Long, bà Hồng số tiền mua nhà đất như đã thỏa thuận. Cụ thể như sau đưa tiền mặt vào tháng 9/2012 là: 1.400.000.000 đồng, tiền lãi là 1.008.000.000 đồng, tiền thi hành án là 600.000.000 đồng.

Do đó, đến tháng 10/2014, sau khi giấy tờ nhà đất của ông Long, bà Hồng được giải tỏa các biện pháp ngăn chặn, ông cùng ông Long, bà Hồng ký kết hợp đồng Hợp đồng mua bán nhà đất số 18998 với giá trị chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng.

Tuy nhiên, do tiền mua nhà đã được cản trừ hết nên trên thực tế ông không có đưa cho ông Long, bà Hồng số tiền nói trên. Tổng số tiền mà ông thực tế đã đưa cho ông Long, bà Hồng chỉ là 1.400.000.000 đồng tại thời điểm tháng 9/2012.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú trình bày:

Theo Bản án số 607/2012/DSPT ngày 31/5/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú đã thụ lý và ra quyết định thi hành án đối với đương sự Nguyễn Văn Long và Nguyễn Thị Thu Hồng, cùng địa chỉ: 20/98 Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh về các khoản án phí và nghĩa vụ dân sự, cụ thể:

- Quyết định thi hành án số 284/QĐ-CCTHA ngày 15/10/2012 có nội dung: Ông Nguyễn Văn Long và bà Nguyễn Thị Thu Hồng phải nộp 21.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Quyết định thi hành án số 269/QĐ-CCTHA ngày 21/6/2012 có nội dung: Ông Nguyễn Văn Long và bà Nguyễn Thị Thu Hồng trả cho ông Nguyễn Văn Khánh số tiền 450.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án. Ông Khánh có trách nhiệm trả tại cho ông Long, bà Hồng bản photo các loại giấy tờ sau: sổ kiểm định xe tải, giấy đăng ký xe ô tô tải, bản kê khai nhà đất, giấy sang nhượng hoa màu.

Theo Bản án số 279/2010/DS-ST ngày 16/7/2013 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân

Phủ thụ lý và ra quyết định thi hành án đối với đương sự Nguyễn Thị Thu Hồng, địa chỉ: 333/20/40 Lê Trọng Tấn, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh về các khoản: án phí và nghĩa vụ dân sự. Cụ thể:

- Quyết định thi hành án số 483/QĐ-CCTHA ngày 01/11/2013 nội dung: Bà Nguyễn Thị Thu Hồng nộp 3.325.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Quyết định số 77/QĐ-CCTHA ngày 10/10/2013 có nội dung: Buộc bà Nguyễn Thị Thu Hồng có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Khánh và bà Nguyễn Thị Diệu Hiền số tiền 66.500.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông Nguyễn Văn Khánh và bà Nguyễn Thị Diệu Hiền phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu Hồng hai bản chính hợp đồng bảo hiểm nhân thọ Dai-ichi Việt Nam phát hành cùng lúc bà Hồng trả hết số tiền 66.500.000 đồng.

Hiện nay các quyết định thi hành án nêu trên đã thi hành xong. Quá trình tổ chức thi hành án, bà Hồng và ông Long không tự nguyện thi hành án, để bảo đảm thủ tục hồ sơ kê biên, xử lý tài sản, Chấp hành viên Chi cục đã ban hành Quyết định số 436/Q-CCTHA ngày 10/9/2012, trên cơ sở phối hợp với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam, Chi cục đã nhận giấy tờ nhà số 20/98 Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 15/10/2012. Đồng thời thông báo cho bà Hồng, ông Long việc thu giữ giấy tờ chủ quyền nhà của ông Long bà Hồng. Ngày 07/10/2014, bà Hồng và ông Long thi hành xong các nghĩa vụ theo án tuyên, Chấp hành viên đã trả lại các loại giấy tờ bản chính liên quan chủ quyền nhà số 20/98 Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh cho đương sự theo thủ tục chung.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Đỗ Trí Tín (Tên cũ: Văn phòng công chứng Tân Bình) trình bày:

Ngày 16/10/2014, Văn phòng Công chứng Tân Bình (nay là Văn phòng Công chứng Đỗ Trí Tín) có tiếp nhận và công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 018998/HĐ-MBN giữa bên bán, chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Long, bà Nguyễn Thị Thu Hồng và bên mua, nhận chuyển nhượng là ông Trần Diệu Sanh, đối tượng của hợp đồng là toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số: 20/98 đường Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ: 333/20/40 đường Lê Trọng Tấn, phường 16, quận Tân Bình), Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ quy định Luật công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan, vào thời điểm công chứng, công chứng viên đã tiến hành kiểm tra, đối chiếu hồ sơ và các giấy tờ liên quan, kiểm tra nhân thân và năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng, kiểm tra tình trạng tài sản trên hệ thống ngăn chặn không có bất cứ thông tin ngăn chặn nào và xác định người tham gia giao dịch là tự nguyện, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên giao kết đã đọc hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung, ký tên vào hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trước sự có mặt của công chứng viên. Công chứng viên tiến hành ký công chứng hợp đồng nêu trên theo sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Diệu Sanh, Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Phú và Văn phòng công chứng Đỗ Trí Tín (Tên cũ: Văn phòng công chứng Tân Bình) có đơn yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 278/2023/DS-ST ngày 17/8/2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Thu Hồng, Nguyễn Văn Long đòi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam bồi thường thiệt hại số tiền là 5.584.250.000 đồng.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Long được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Thu Hồng phải chịu 56.792.125 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ đi số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 55.300.500 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0030836 ngày 19 tháng 5 năm 2021 và 15.405.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0043650 ngày 08 tháng 6 năm 2023. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thu Hồng số tiền 13.913.375 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về án phí và thi hành án dân sự.

Ngày 28/8/2023, nguyên đơn nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, do Tòa cấp sơ thẩm xét xử thiếu khách quan, không phù hợp quan hệ pháp luật tranh chấp phát sinh trên thực tế, không giải quyết vụ án một cách toàn diện, yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông Long bà Hồng đã thay

đổi yêu cầu kháng cáo theo hướng hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại vì việc giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm là không toàn diện, khách quan, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn bổ sung bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/2001 cho ông Nguyễn Văn Long và bà Nguyễn Thị Thu Hồng có chứng thực ngày 25/7/2013. Các đương sự còn lại không bổ sung tài liệu, chứng cứ nào khác.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu Hồng trình bày như sau:

Việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ. Điều này dẫn đến việc giải quyết vụ án không được toàn diện và khách quan, xâm phạm đến quyền và lợi ích của nguyên đơn, cụ thể như sau:

1- Hồ sơ vụ án chưa làm rõ được quá trình giao nộp – nhận lại – xóa thế chấp của Bị đơn đối với giấy tờ đăng ký tài sản đảm bảo trong hợp đồng thế chấp:

Thứ nhất, Bản án sơ thẩm nhận định chủ quan về diễn biến và quá trình xảy ra, giải quyết tranh chấp giữa Nguyên đơn và Bị đơn, bỏ sót cả một quá trình diễn tiến của vụ việc. Diễn tiến của sự việc từ sự kiện liên quan đến Chi cục Thi hành án quận Tân Phú tham gia vào giao dịch thế chấp của Nguyên đơn và Bị đơn như sau:

Đầu tiên, Bị đơn nhận được các Công văn số 1111/CV-THA ngày 11/07/2012 (Sau đây gọi tắt là Công văn số 1111) và công văn số 1119/CV-THA ngày 30/7/2012 (Sau đây gọi tắt là Công văn số 1119) và Quyết định thi hành án số 436/QĐ-CCTHA ngày 10/09/2012 (Sau đây gọi tắt là Quyết định 436) của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú với nội dung cơ bản là không được phép cho Nguyên đơn vay thêm tiền, nếu nguyên đơn tất toán khoản vay thì phải giữ lại giấy tờ của tài sản đảm bảo và thông báo cho cơ quan thi hành án biết.

Ngày 08/09/2012, Nguyên đơn tất toán khoản vay. Bị đơn hẹn Nguyên đơn ngày 10/09/2012 lên trả giấy tờ nhà đất và thực hiện thủ tục xóa thế chấp.

Ngày 10/09/2012, Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú ban hành Quyết định số 436/QĐ-CCTHA về việc thu giữ giấy tờ có giá (*Quyết định này sau khi bị khiếu nại nhiều lần đã bị thu hồi theo Quyết định số 66/QĐ-CCTHA ngày 24/12/2012, Bản án cấp sơ thẩm không hiểu vì lý do gì mà không xem xét, đánh giá sự kiện pháp lý này. Vì trên thực tế, mãi đến ngày 10/10/2014, Bị đơn mới thực hiện việc xóa thế chấp*).

Liên tiếp trong các ngày 08, 10 và 11/09/2012 Bị đơn hẹn Nguyên đơn lên trả giấy tờ. Ngày 12/09/2012 thì lại thông báo là giấy tờ phải gửi về Hội sở tại Hà Nội để giải quyết vì khoản vay trên 01 tỷ đồng. Ngược lại, phía VIB lại cho rằng 12/09 đã thông báo bằng văn bản cho bà Hồng về việc buộc giao giấy tờ nhà đất cho Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Bà Hồng đã xác nhận bằng dòng chữ “*tôi đã nhận một bản chính*”.

Thông tin về chứng cứ và nhận định của tòa án cấp sơ thẩm theo bản án chỉ dừng lại ở đây, không giao trả tài sản sau khi Nguyên đơn tắt toán. Tuy nhiên, xét về nội dung và yêu cầu khởi kiện đã được thụ lý thì Nguyên đơn nêu rõ hành vi vi phạm của Bị đơn là một chuỗi các sai phạm từ khi Nguyên đơn tắt toán khoản vay cho đến khi tài sản được cơ quan thi hành án giao lại cho Bị đơn xóa thế chấp và chuyển giao cho người khác, gây thiệt hại cho Nguyên đơn. Toàn bộ các diễn tiến sự kiện từ lúc giao nộp – nhận lại – xóa thế chấp và giao tài sản cho người khác của Bị đơn, hoàn toàn không được Hội đồng xét xử lưu tâm, đánh giá.

Thứ hai, về quá trình giao nhận giấy tờ đăng ký của tài sản bảo đảm có những vấn đề sau chưa được làm rõ:

Về trình tự, thủ tục, Theo khoản 2 Điều 68 Luật Thi hành án Dân sự 2008 quy định: “*Việc tạm giữ tài sản, giấy tờ phải lập biên bản có chữ ký của Chấp hành viên và đương sự. Trường hợp đương sự không ký thì phải có chữ ký của người làm chứng. Biên bản tạm giữ tài sản, giấy tờ phải được giao cho đương sự.*” Với tư cách là người đang giữ giấy tờ của Nguyên đơn, Bị đơn có thông báo cho Nguyên đơn hay không? Tại sao trong biên bản bàn giao ngày 15/10/2012 thì lại không có sự có mặt của Nguyên đơn mà chỉ có sự chứng kiến của đại diện Viện kiểm sát và bị đơn? Nếu Bị đơn cho rằng không cần thông báo cho Nguyên đơn thì đó là hành vi vi phạm pháp luật, có lỗi. Vì kể từ ngày 08/09/2012, khi Nguyên đơn tắt toán khoản vay, Bị đơn đã không còn là người được quyền quản lý, cầm giữ giấy tờ đăng ký tài sản bảo đảm nữa. Việc Bị đơn thực hiện theo yêu cầu của cơ quan nhà nước không làm mất đi quyền được biết, được thông tin của chủ tài sản. Mặt khác, tinh thần của điều luật nêu trên bắt

buộc phải có đương sự, dù ký hay không. Bản án sơ thẩm không làm rõ tình tiết này là thiếu sót.

Cũng tinh thần của Điều 68 Luật Thi hành án Dân sự 2008, theo quan điểm của chúng tôi, quyền được tiếp tục tạm giữ giấy tờ bảo đảm của Bị đơn không phát sinh từ khi Bị đơn nhận được các Công văn số 1111/CV-THA ngày 11/07/2012 (Sau đây gọi tắt là Công văn số 1111) và công văn số 1119/CV-THA ngày 30/7/2012 (Sau đây gọi tắt là Công văn số 1119) mà là từ khi nhận Quyết định số 436/QĐ-CCTHA ngày 10/09/2012. Bởi lẽ việc hỗ trợ Chấp hành viên để tạm giữ tài sản, giấy tờ mà đương sự đang quản lý, sử dụng chỉ phát sinh khi Nguyên đơn đã tất toán khoản vay và được quyền quản lý, sử dụng giấy tờ, tài sản đó. Tòa cấp sơ thẩm chưa làm rõ, từ ngày 08/09/2012 đến trước ngày 10/09/2012, Bị đơn có nhận được văn bản nào từ cơ quan thi hành án về việc tiếp tục tạm giữ giấy tờ của Nguyên đơn chờ ban hành Quyết định số 436/QĐ-CCTHA hay không ?! Theo quan điểm của chúng tôi, đây là khoảng thời gian Bị đơn vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ được quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 5 trong Hợp đồng thế chấp số 0203: *“Bảo quản và trả lại giấy tờ gốc về tài sản thế chấp cho Bên thế chấp sau khi Bên thế chấp hoàn thành nghĩa vụ trả nợ”*.

Thứ ba, về việc nhận lại giấy tờ đăng ký tài sản bảo đảm và thực hiện hoạt động xóa thế chấp.

Như đã phân tích ở trên, sau ngày 08/09/2012, theo Hợp đồng thế chấp và các quy định về Hợp đồng thế chấp tại Bộ Luật Dân sự 2005, Bị đơn không còn là người quản lý đối với giấy tờ và tài sản của Nguyên đơn nữa. Vậy thì việc Bị đơn nhận lại giấy tờ từ cơ quan thi hành án, tiến hành hoạt động xóa thế chấp dựa trên văn bản, tài liệu ủy quyền nào từ Nguyên đơn hay không? Có thông báo cho Nguyên đơn hay không? Tại sao không giao trả cho Nguyên đơn? Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ tình tiết này?

Tài sản với giấy tờ đăng ký mà Bị đơn giao cho Cơ quan thi hành án có thực sự thông qua đấu giá hay không? Nếu không thì nghĩa vụ thi hành án của Nguyên đơn ai là người thực hiện? Việc thực hiện thay này có văn bản ủy quyền nào từ Nguyên đơn hay không? Đây là một tình tiết quan trọng liên quan đến việc giải quyết yêu cầu khởi kiện. Vì giả định rằng Nguyên đơn không ủy quyền cho người khác thi hành án thay, thì tại sao Cơ quan thi hành án lại giao giấy tờ lại cho Bị đơn để thực hiện việc xóa thế chấp mà không phải là Nguyên đơn? Tài sản này đâu phải chủ quyền sở hữu của Bị đơn? Đồng thời, sau khi xóa thế chấp vào ngày 10/10/2014 thì Ngân hàng VIB đã bàn giao Giấy chứng số 27045/2001 cho ai ? Tại sao Nguyên đơn là chủ tài sản lại không được thông báo?

Tại sao ông Trần Diệu Sanh lại có được bản chính giấy tờ nhà để thực hiện việc ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Nguyên đơn (Lưu ý Hợp đồng này bị sửa thời gian) ? Trong khi Nguyên đơn khẳng định hợp đồng này chính là hợp đồng ký treo trước đây, và tại thời điểm sau này khi ông Sanh nhận giấy tờ nhà đất từ Bị đơn thì liên hệ Văn phòng công chứng để sửa thời gian, phát hành sổ công chứng, tại sao tòa cấp sơ thẩm không tổ chức đối chất để làm rõ tình tiết vì sao ông Sanh có bản chính giấy tờ nhà đất ?! Ai giao cho ông Sanh?!!!

Kính thưa Quý tòa đến khi Bản án phúc thẩm của Tòa án Nhân dân thành phố Hà Nội số 39/2021/DS-PT ngày 22/01/2021 tại trang số 8 các dòng số 21 đến 25, thể hiện như sau “*Ngày 13/10/2013: Đã xóa đăng ký thế chấp ngày 10/10/2014 theo hồ sơ 27016.007030.TC.VP*” Như vậy, Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam đã thực hiện xóa thế chấp nhà đất trên.” thì Nguyên đơn mới biết việc Ngân hàng VIB đã thực hiện xóa thế chấp và ông Sanh đã được đăng ký cập nhật biến động vào ngày 21/11/2014. Đây là một trong tình tiết khách quan, không cần phải chứng minh về việc Bị đơn có lỗi, có dấu hiệu che giấu thông tin, cản trở quyền đối với tài sản của Nguyên đơn.

2- Các tình tiết có dấu hiệu lừa dối khách hàng của Bị đơn chưa được làm rõ:

Ngoài ra, theo hồ sơ vụ án, Bị đơn có dấu hiệu quên đi ai là người có quyền sở hữu thực sự đối với giấy tờ mà họ đang “nắm giữ”.

Đầu tiên, họ thể hiện sự “không trung thực” khi cung cấp thông tin về việc bàn giao Giấy chứng nhận số 27045/2001 sai sự thật cho ông Long, bà Hồng. Cụ thể:

Liên tiếp các ngày 10, 11, 12/9/2012, Bị đơn mời nguyên đơn đến nhận lại giấy tờ và tài sản nhưng thực tế là thông báo về việc thực hiện Quyết định số 436/QĐ-CCTHA của Chi cục thi hành án quận Tân Phú về việc Thu giữ giấy tờ có giá của người phải thi hành án với nội dung “ ... căn cứ công văn số 1199/CV-THA ngày 30/07/2012 và công văn số 436/QĐ-CCTHA ngày 10/09/2012 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú về việc thu giữ bản chính giấy tờ nhà đất của ông Long và bà Hồng – là giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở số 27045/2001 do UBND TPHCM cấp ngày 19/11/2001 tại địa chỉ 333/20/40 Lê Trọng Tấn, phường 16, quận Tân Bình (số mới 20/98 Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú).

Vì vậy, VIB Áu Cơ buộc phải thực hiện việc bàn giao tất cả giấy tờ tài sản bản chính nêu trên cho Cục thi hành án dân sự TP.HCM – Chi cục thi hành án

dân sự quận Tân Phú theo đúng quy định pháp luật”.

Tuy nhiên, tất cả các Thông báo nêu trên của Ngân hàng VIB là hoàn toàn sai sự thật. Bởi vì, từ ngày 11/09/2012 đến ngày 15/10/2012, Ngân hàng VIB vẫn đang tạm giữ Giấy chứng nhận số số 27045/2001 của ông Long, bà Hồng và chưa bàn giao cho Chi cục thi hành án quận Tân Phú.

Điều này được xác định qua Biên bản tạm giữ tài sản, giấy tờ được lập vào lúc 15 giờ ngày 15/10/2012 tại trụ sở Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú, theo Biên bản thể hiện Ngân hàng VIB đã giao các giấy tờ cho Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú, gồm: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 27045/2001 do UBND TPHCM cấp ngày 19/11/2001;

Tòa cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ được hành vi tạm giữ này, có văn bản hay yêu cầu nào khác từ cơ quan thi hành án hay không? Vì như đã phân tích ở trên, trừ trường hợp có văn bản đề nghị hỗ trợ, nếu không, việc giữ giấy tờ của Nguyên đơn là hành vi trái luật. Mặt khác, với tư cách là chủ của tài sản đang có giấy tờ bị thu giữ, ông Long, bà Hồng có quyền được biết về việc Ngân hàng VIB giao giấy tờ cho Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú khi nào? Ở đâu? Việc tiếp tục tạm giữ trong khi lại thông tin bàn giao giấy tờ cho cơ quan thi hành án của Bị đơn, với tư tưởng và tâm thế là có quyền tạm giữ còn giao khi nào cũng được là trái luật. Bị đơn đã quên mất, ai mới là chủ thực sự giấy tờ mà mình đang nắm giữ.

Mặt khác, chúng tôi xin phép nhấn mạnh lại Quyết định số 436/QĐ-CCTHA của Chi cục thi hành án quận Tân Phú về việc thu giữ giấy tờ có giá là sai và đã bị thu hồi. Việc bị đơn tiếp tục giữ giấy tờ, không thực hiện theo văn bản này gây cản trở, khó khăn cho thân chủ chúng tôi trong hoạt động khiếu nại. Kính thưa Quý tòa, Thân chủ tôi đã chạy đi chạy lại từ Cơ quan thi hành án sang địa chỉ của Bị đơn, rồi chạy ngược lại không biết bao nhiêu lần. Đi khiếu nại Cơ quan thi hành án thì được trả lời chưa nhận được giấy tờ từ ngân hàng. Đi đến ngân hàng thì lại nhận được câu trả lời đã bàn giao cho cơ quan thi hành án. Và hành trình khiếu kiện của thân chủ tôi từ thời điểm 08/09/2012 đến nay đã hơn 11 năm. Một trong những nguyên nhân dẫn đến hậu quả này chính là sự im lặng và có dấu hiệu lừa dối từ Bị đơn.

3- Một số nhận định trong bản án sơ thẩm chưa phản ánh đúng sự thật khách quan:

Thứ nhất, tại Bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận định rằng nguyên

đơn và ông Trần Diệu Sanh thỏa thuận chuyển nhượng tài sản khi tài sản đang thế chấp mà không nhằm mục đích thi hành án bản án theo quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án có thẩm quyền là thiếu khách quan. Bởi lẽ,

Một là, thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn và ông Trần Diệu Sanh là nhằm thanh toán cho các khoản nợ của nguyên đơn.

Mục đích của việc chuyển nhượng này cũng đã được thể hiện rất rõ ngay tại trang số 15, dòng 27 của Bản án sơ thẩm. Trên thực tế, nguyên đơn cũng đã sử dụng số tiền nhận cọc để tất toán khoản vay tại Ngân hàng VIB. Như vậy, xét về mục đích của giao dịch này là không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2005.

Hai là, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm nhận định rằng, nguyên đơn chuyển nhượng tài sản nhưng không nhằm mục đích thi hành án là không đúng. Như Chúng tôi đã đề cập ở trên, mục đích của việc nguyên đơn chuyển nhượng toàn bộ căn nhà đang thế chấp cho ông Sanh là nhằm có tiền thanh toán các khoản nợ của nguyên đơn. Trong đó, có khoản nợ của Ngân hàng VIB và ông Nguyễn Văn Khánh với số tiền là 450.000.000 đồng.

Điều này cũng đã được ông Trần Diệu Sanh xác nhận trong bảng tự khai của mình về mục đích của các bên khi thực hiện giao dịch.

Ba là, thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn và ông Trần Diệu Sanh mới chỉ dừng lại ở giai đoạn đặt cọc là biện pháp bảo đảm nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng sau này. Như vậy, nguyên đơn chưa tiến hành chuyển nhượng tài sản thế chấp cho bên ông Trần Diệu Sanh. Đồng thời, vào ngày 06/9/2012 sau khi nhận tiền cọc thì đến ngày 08/9/2012 thì nguyên đơn đã tiến hành tất toán khoản vay tại Ngân hàng VIB. Điều này có nghĩa là xét về quyền lợi của bên nhận thế chấp là không bị xâm phạm.

Căn cứ vào Điều 350 Bộ luật dân sự 2005 về nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản thì phía nguyên đơn chưa vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản đối với Ngân hàng VIB và không xâm phạm hoặc làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng VIB.

Đồng thời căn cứ theo hướng dẫn của Tòa án Nhân dân Tối cao tại tiêu mục số 13 Mục III Công văn giải đáp số 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 đã hướng dẫn xác định hợp đồng đặt cọc trong trường hợp tương tự như vụ án này là không bị vô hiệu và có hiệu lực đối với các bên.

Vì vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định thỏa thuận chuyển nhượng

giữa nguyên đơn và ông Trần Diệu Sanh là vô hiệu là chưa chính xác.

Từ những nội dung đã trình bày, phân tích nêu trên, chúng tôi cho rằng, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập, xác minh chứng cứ, làm rõ các tình tiết của vụ án. Điều này dẫn đến nhận định của Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm là chưa đúng đắn với bản chất và nội dung của sự việc, chưa đảm bảo được quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự và không giải quyết vụ án một cách toàn diện và triệt để. Vì vậy, căn cứ Khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, kính đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bị đơn có ý kiến về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn như sau:

Đối với yêu cầu bồi thường 1.600.000.000 đồng:

Điều 688.1.c Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về điều khoản chuyển tiếp: Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết để giải quyết.

Điều 302 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: Bên có nghĩa vụ mà không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thể thực hiện được nghĩa vụ dân sự do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Bên có nghĩa vụ không phải chịu trách nhiệm dân sự nếu chứng minh được nghĩa vụ không thực hiện được là hoàn toàn do lỗi của bên có quyền.

Điều 308.1 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: Người không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ dân sự thì phải chịu trách nhiệm dân sự khi có lỗi cố ý hoặc lỗi vô ý, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Điều 307.1 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: Trách nhiệm bồi thường thiệt hại bao gồm trách nhiệm bồi thường thiệt hại về vật chất, trách nhiệm bồi thường bù đắp tổn thất về tinh thần.

Từ những cơ sở nêu trên, VIB không có trách nhiệm phải bồi thường 1.600.000.000 đồng cho bà Hồng, ông Long bởi vì:

Việc xác định lỗi của VIB khi bàn giao GCN TSBĐ cho THA Tân Phú là không có căn cứ vì VIB đã thực hiện đúng và tuân thủ quy định pháp luật và

không vi phạm hợp đồng thế chấp.

Tại các văn bản giải quyết khiếu nại của cơ quan thi hành án (THA Tân Phú, Cục thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh) đối với khiếu nại của bà Hồng, ông Long cũng đã xác định việc thu giữ GCN TSBĐ là cần thiết, đúng quy định pháp luật.

Theo Điều 11 Luật thi hành án dân sự năm 2008, VIB có trách nhiệm giao GCN TSBĐ cho THA Tân Phú. Nếu VIB không giao GCN TSBĐ cho THA Tân Phú thì phải chịu xử lý theo quy định của pháp luật.

Bà Hồng, ông Long giao kết, thực hiện hợp đồng đặt cọc TSBĐ với ông Trần Diệu Sanh trước khi tất toán khoản vay tại VIB là vi phạm hợp đồng thế chấp và quy định pháp luật. Việc xác định lỗi của VIB để yêu cầu VIB bồi thường cho một giao dịch trái pháp luật của bà Hồng, ông Long là một sai lầm nghiêm trọng.

Nội dung tranh chấp cũng đã được giải quyết bằng bản án phúc thẩm số 39/2021/DS-PT ngày 22.01.2021 của Tòa án nhân dân TP. Hà Nội. Tòa án cấp phúc thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồng, ông Long về việc yêu cầu VIB phải trả GCN TSBĐ và thực hiện xóa thế chấp TSBĐ, cụ thể:

Ngày 16.10.2014, tại văn phòng công chứng Tân Bình, ông Long và bà Hồng đã tự nguyện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0189998/HĐ-MB đối với nhà đất số 20/98 đường Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân phú, TP.HCM với ông Trần Diệu Sanh. Tại phiên tòa, ông Long và bà Hồng đều xác nhận việc ông bà tự nguyện chuyển nhượng và không có tranh chấp với ông Trần Diệu Sanh. Như vậy, ông Long và bà Hồng đã nhận thức rõ: (i) ông Long, bà Hồng đã tất toán nợ tại VIB; (ii) ông Long, bà Hồng biết rõ VIB không còn giữ GCN TSBĐ; (iii) ông Long, bà Hồng tự nguyện thi hành án và tự nguyện chuyển nhượng TSBĐ nêu trên. VIB đã thực hiện xóa thế chấp TSBĐ.

Bà Hồng, ông Long xác định bị thiệt hại 1.600.000.000 đồng là không có cơ sở. Nếu bà Hồng và ông Long không tự ý giao kết trái pháp luật, thực hiện hợp đồng đặt cọc TSBĐ với ông Trần Diệu Sanh và bà Hồng, ông Long chấp hành thi hành án theo bản án đã có hiệu lực cho ông Nguyễn Văn Khánh (Bản án dân sự phúc thẩm ngày 31.05.2012 của Tòa án nhân dân TP.HCM) ngay từ thời điểm THA Tân Phú ban hành các văn bản/quyết định thì sự việc đã được giải quyết xong và không phát sinh các khiếu kiện, khiếu nại không có cơ sở. Do đó, bà Hồng và ông Long phải tự chịu trách nhiệm với hậu quả, thiệt hại (nếu

có) xuất phát từ hành vi vi phạm hợp đồng thế chấp và quy định pháp luật của bà Hồng và ông Long.

Việc VIB bàn giao GCN TSBĐ là để tuân thủ quy định pháp luật, không vi phạm hợp đồng thế chấp.

Điều 6.3 Hợp đồng thế chấp ngày 18.08.2011 quy định: Những vấn đề chưa thỏa thuận trong Hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 11 Luật thi hành án dân sự năm 2008 quy định: Trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn, nghĩa vụ của mình cơ quan, tổ chức và cá nhân có trách nhiệm phối hợp với cơ quan thi hành án dân sự trong việc thi hành án. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện yêu cầu của cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên theo quy định của Luật này. Mọi hành vi cản trở, can thiệp trái pháp luật đối với hoạt động của cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên đều bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 12.2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 quy định: Viện kiểm sát các cấp trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình kiểm sát việc tuân theo pháp luật về thi hành án của cơ quan thi hành án dân sự, Chấp hành viên, cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc thi hành án nhằm bảo đảm việc thi hành án kịp thời, đầy đủ, đúng pháp luật.

Tại các văn bản giải quyết khiếu nại của cơ quan thi hành án (THA Tân Phú, Cục thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh) đối với khiếu nại của bà Hồng, ông Long cũng đã xác định việc thu giữ GCN TSBĐ là cần thiết, đúng quy định pháp luật và không gây thiệt hại cho bà Hồng, ông Long.

Từ cơ sở nêu trên, việc VIB bàn giao GCN TSBĐ cho chấp hành viên Phạm Đăng Khoa - THA Tân Phú theo QĐ 436, có sự tham gia của kiểm sát viên Bùi Anh Tuấn - Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú là đang chấp hành theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tuân thủ quy định pháp luật.

Việc bà Hồng, ông Long giao kết, thực hiện hợp đồng đặt cọc TSBĐ với ông Trần Diệu Sanh là trái quy định pháp luật, hợp đồng thế chấp.

Bà Hồng, ông Long cho rằng sau khi tất toán tại VIB (ngày 08.09.2012) mới ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Trần Diệu Sanh. Tuy nhiên, theo tài liệu tại hồ sơ vụ án thể hiện bà Hồng, ông Long đã giao kết, thực hiện hợp đồng đặt cọc TSBĐ với ông Trần Diệu Sanh từ ngày 06.09.2012 (trước thời điểm tất toán nghĩa vụ trả nợ cho VIB), cụ thể:

Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất ngày 06.09.2012;

Giấy chuyển khoản, chuyển tiền ngày 06.09.2012 với nội dung ông Trần Diệu Sanh, tài khoản thanh toán (TKTT) số 19326301558019 tại ngân hàng Techcombank chuyển tiền vào TKTT số 62870406001176 của ông Nguyễn Văn Long tại VIB số tiền 800.000.000 đồng với nội dung “Thanh toán tiền mua nhà số 20/98 Bờ Bao Tân Thắng, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, TP. HCM”.

Theo Bản tự khai 06.06.2022 của ông Sanh thì các bên đã thỏa thuận mua TSBĐ nêu trên với giá 3.000.000.000 đồng, lúc thỏa thuận mua thì ông Sanh đã biết TSBĐ đang được thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của bà Hồng, ông Long tại VIB; Ngày 06.09.2012, ông Sanh đã chuyển khoản vào TKTT của ông Sanh 800.000.000 đồng; Ngày 08.09.2012, ông Sanh đưa tiền mặt 600.000.000 đồng.

Điều 348.4 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định bên thế chấp tài sản không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý. VIB hoàn toàn không có một văn bản đồng ý hoặc cho phép bà Hồng, ông Long bán TSBĐ này.

Như vậy, việc bà Hồng, ông Long giao kết, thực hiện việc chuyển nhượng TSBĐ cho ông Sanh trước khi tất toán khoản vay tại VIB là hành vi vi phạm hợp đồng thế chấp và quy định pháp luật.

Bà Hồng, ông Long xác định bị thiệt hại 1.600.000.000 đồng là không có cơ sở.

Việc xác định thiệt hại về tài sản vì bán nhà trượt giá so với giá trị đã thỏa thuận tại giấy nhận đặt cọc mua bán nhà đất với ông Trần Diệu Sanh vào ngày 06.09.2012 là không có cơ sở vì:

Ngay tại Bản án phúc thẩm số 39/2021/DS-PT ngày 22.01.2021, Tòa án nhân dân TP. Hà Nội đã xác định rõ ràng rằng: Ngày 16.10.2014, tại văn phòng công chứng Tân Bình, ông Long và bà Hồng đã tự nguyện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0189998/HĐ-MB đối với nhà đất số 20/98 đường Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân phú, TP.HCM với ông Trần Diệu Sanh. Tại phiên tòa, ông Long và bà Hồng đều xác nhận việc ông bà tự nguyện chuyển nhượng và không có tranh chấp với ông Trần Diệu Sanh. Như vậy, ông Long bà Hồng đã nhận thức rõ: ông Long, bà Hồng tự nguyện thi hành án và tự nguyện chuyển nhượng TSBĐ nêu trên.

Việc bà Hồng, ông Long thỏa thuận chuyển nhượng với giá 1.000.000.000 đồng là giao dịch dân riêng giữa bà Hồng, ông Long và ông Sanh. VIB không liên quan đến giao dịch này. Do vậy, không thể yêu cầu VIB bồi thường cho một giao dịch không liên quan tới VIB.

Đối với yêu cầu VIB phải bồi thường thiệt hại 3.302.200.000 đồng:

Về thủ tục tố tụng, ngày 07.06.2023 bà Hồng và ông Long sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện so với đơn khởi kiện ngày 05.05.2021 từ số tiền yêu cầu bồi thường 1.648.000.000 đồng (mức lãi suất 1%/tháng, 103 tháng) thành 3.302.200.000 đồng (mức lãi suất 1,6%/tháng, 129 tháng). Tòa án vẫn chưa thực hiện thủ tục thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện theo quy định pháp luật.

Về nội dung, VIB không có nghĩa vụ bồi thường cho bà Hồng, ông Long số tiền 1.600.000.000 đồng như phân tích tại mục 2.2 nêu trên. Do đó, VIB không có trách nhiệm bồi thường 3.302.200.000 đồng cho bà Hồng, ông Long.

Đối với yêu cầu VIB phải bồi thường thiệt hại 682.050.000 đồng:

Hồ sơ vụ án thể hiện các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định việc bà Hồng, ông Long khiếu nại THA Tân Phú, khởi kiện VIB là không phù hợp quy định pháp luật và không được chấp nhận:

Tại các văn bản giải quyết khiếu nại của cơ quan thi hành án (THA Tân Phú, Cục thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh) đối với khiếu nại của bà Hồng, ông Long cũng đã xác định việc thu giữ GCN TSBĐ là cần thiết, đúng quy định pháp luật và không gây thiệt hại cho bà Hồng, ông Long.

Thông báo số 164/TB-TA ngày 26.12.2013 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh về việc trả lại đơn khởi kiện cho bà Hồng, ông Long. Lý do: Hành vi không giải quyết khiếu nại của Cục trưởng Cục thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh là hành vi hành chính mang tính nội bộ nên không thuộc thẩm quyền của Tòa án.

Quyết định số 33/2014/QĐ-TATP ngày 03.03.2014 của Chánh án Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh về việc không chấp nhận khiếu nại của bà Hồng, ông Long và xác định việc ban hành Thông báo số 164/TB-TA ngày 26.12.2013 là phù hợp quy định pháp luật.

Quyết định số 379/2014/QĐ-THC ngày 18.08.2014 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao về việc không chấp nhận khiếu nại của bà Hồng, ông Long và giữ nguyên Quyết định số 33/2014/QĐ-TATP ngày 03.03.2014 của Chánh án Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

Bản án số 12/2020/DS-ST ngày 30.07.2020 của Tòa án nhân dân Quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồng, ông Long trong vụ án tranh chấp hợp đồng thế chấp với VIB.

Bản án số 39/2021/DS-PT ngày 22.01.2021 của Tòa án nhân dân TP. Hà

Nội tuyên bác toàn bộ kháng cáo của bà Hồng, ông Long và giữ nguyên Bản án số 12/2020/DS-ST ngày 30.07.2020 của Tòa án nhân dân Quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Các tài liệu, chứng cứ bà Hồng và ông Long cung cấp về chi phí thuê nhà, hợp đồng lao động không phải là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận. Do đó, các tài liệu nêu trên không được xem là chứng cứ theo quy định tại Điều 95.1 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Do vậy, VIB không có nghĩa vụ phải bồi thường thiệt hại 682.050.000 đồng cho bà Hồng, ông Long.

Từ những cơ sở nêu trên, VIB kính đề nghị Quý Tòa án bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú:

Theo Bản án số 607/2012/DSPT ngày 31/5/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Chi cục đã thụ lý và ra Quyết định thi hành án đối với đương sự Nguyễn Văn Long và Nguyễn Thị Thu Hồng, cùng địa chỉ: 20/98 Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh về các khoản: án phí và nghĩa vụ dân sự, cụ thể:

1. Quyết định thi hành án số 284/QĐ-CCTHA ngày 15/10/2012 có nội dung: *Ông Nguyễn Văn Long và bà Nguyễn Thị Thu Hồng phải nộp 21.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.*

2. Quyết định thi hành án số 269/QĐ-CCTHA ngày 21/6/2012 có nội dung: *Ông Nguyễn Văn Long và bà Nguyễn Thị Thu Hồng trả cho ông Nguyễn Văn Khánh số tiền 450.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án. Ông Khánh có trách nhiệm trả tại cho ông Long, bà Hồng bản photo các loại giấy tờ sau: sổ kiểm định xe tải, giấy đăng ký xe ô tô tải, bản kê khai nhà đất, giấy sang nhượng hoa màu.*

Theo Bản án số 279/2010/DS-ST ngày 16/7/2013 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Chi cục thụ lý và ra Quyết định thi hành án đối với đương sự Nguyễn Thị Thu Hồng, địa chỉ: 333/20/40 Lê Trọng Tấn, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh về các khoản: án phí và nghĩa vụ dân sự. Cụ thể:

1- Quyết định thi hành án số 483/QĐ-CCTHA ngày 01/11/2013 nội dung:

Bà Nguyễn Thị Thu Hồng nộp 3.325.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2- Quyết định số 77/QĐ-CCTHA ngày 10/10/2013 có nội dung: *Buộc bà Nguyễn Thị Thu Hồng có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Khánh và bà Nguyễn Thị Diệu Hiền số tiền 66.500.000 đồng, trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Ông Nguyễn Văn Khánh và bà Nguyễn Thị Diệu Hiền phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu Hồng hai bản chính hợp đồng bảo hiểm nhân thọ Dai-ichi Việt Nam phát hành cùng lúc bà Hồng trả hết số tiền 66.500.000 đồng...*

Hiện nay các Quyết định thi hành án nêu trên đã thi hành xong.

Quá trình tổ chức thi hành án bà Hồng ông Long không tự nguyện thi hành án, để bảo đảm thủ tục hồ sơ kê biên, xử lý tài sản Chấp hành viên Chi cục đã ban hành Quyết định số 436/QĐ.CCTHA ngày 10/9/2012, trên cơ sở phối hợp với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, Chi cục đã nhận giấy tờ nhà 20/98 Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú vào ngày 15/10/2012. Đồng thời Thông báo cho bà Hồng, ông Long việc thu giữ Giấy tờ chủ quyền nhà của ông Long bà Hồng. Ngày 07/10/2014 bà Hồng ông Long thi hành xong các nghĩa vụ theo án tuyên, Chấp hành viên đã trả lại các loại Giấy tờ bản chính liên quan chủ quyền nhà 20/98 Bờ Bao Tân Thắng cho đương sự theo thủ tục chung.

Chi cục nhận thấy việc xét xử của Tòa án nhân dân Quận 1 về vụ án trên là khách quan, phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Diệu Sanh: Không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm trong thời hạn luật định, nên hợp lệ.

Về nội dung: Áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm

tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý đúng thẩm quyền giải quyết, xác định đúng tư cách đương sự trong vụ án, thời hiệu khởi kiện, thực hiện trình tự thủ tục tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ ngày 17/8/2023 Tòa án nhân dân Quận 1 xét xử sơ thẩm và tuyên án, đến ngày 28/8/2023 nguyên đơn nộp đơn kháng cáo là còn trong thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, đơn kháng cáo hợp lệ, nên được chấp nhận xem xét giải quyết.

Văn phòng Công chứng Đỗ Trí Tín (nay là Văn phòng Công chứng Tân Bình) có đơn đề nghị Tòa án tiến hành tố tụng vắng mặt, nguyên đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt luật sư Võ Tấn Lộc. Việc vắng mặt của những người tham gia tố tụng nêu trên là phù hợp quy định pháp luật tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, nên được chấp nhận.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy như sau:

Từ ngày 18/8/2011 nguyên đơn ông Long bà Hồng vay tiền của Ngân hàng VIB, đến ngày 18/10/2011 Tòa án nhân dân quận Tân Phú thụ lý vụ án tranh chấp giữa ông Khánh đòi tiền nợ vay đối với ông Long bà Hồng, và trong suốt quá trình Tòa án nhân dân quận Tân Phú giải quyết sơ thẩm bằng Bản án số 63/2012/DSST ngày 22/3/2012 và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết phúc thẩm bằng Bản án số 607/2012/DSPT ngày 31/5/2012, ông Khánh có đơn yêu cầu thi hành án và ngăn chặn chuyển dịch tài sản ngày 18/6/2012, Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú có quyết định thi hành án ngày 21/6/2012, nhưng ông Long và bà Hồng vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình cho ông Khánh. Do đó, khi biết ông Long bà Hồng dùng căn nhà số 20/98 đường Bờ Bao Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú để thế chấp vay tiền Ngân hàng VIB, nhằm đảm bảo thi hành Bản án phúc thẩm số 607 đã có hiệu lực pháp luật, Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú đã tiến hành xác minh việc vay tiền và thế chấp tài sản của ông Long bà Hồng tại Ngân hàng VIB vào các ngày 11/7/2012 và 30/7/2012.

Tại thời điểm ngày 08/9/2012, ông Long bà Hồng đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng VIB theo hợp đồng tín dụng số 0203/HD9TD-VIBAC/11

nga2y 18/8/2011 bằng nguồn tiền lấy từ tiền nhận cọc bán căn nhà đang thế chấp tại Ngân hàng VIB cho ông Sanh. Tuy nhiên, việc ông Long bà Hồng thỏa thuận bán căn nhà đang thế chấp tại Ngân hàng VIB cho ông Sanh mà không có sự đồng ý của Ngân hàng VIB.

Từ ngày 10/9/2012 đến ngày 12/9/2012 giữa Ngân hàng VIB, ông Long bà Hồng và Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú cùng phối hợp để xử lý việc giao nhận giấy tờ nhà thế chấp nhưng không thành. Ngày 20/9/2012, bà Hồng khiếu nại việc chấp hành viên thu giữ giấy tờ nhà của bà trái luật, ngày 04/10/2012 Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú giải quyết không chấp nhận khiếu nại của bà Hồng. Ngày 15/10/2012, Ngân hàng VIB đã bàn giao giấy tờ nhà cho Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú có sự chứng kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú. Ngày 24/12/2012, Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú đã thu hồi quyết định thu giữ giấy tờ nhà của bà Hồng để áp dụng biện pháp thi hành án khác phù hợp quy định pháp luật. Ngày 25/12/2012, ông Khánh tiếp tục có đơn yêu cầu cơ quan thi hành án tạm giữ giấy tờ nhà của bà Hồng để đảm bảo thi hành án. Ngày 03/1/2013 và ngày 04/1/2013, Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú thi hành phần hủy bỏ quyết định phong tỏa tài sản của Bản án dân sự phúc thẩm số 607. Ngày 08/1/2013, Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú có quyết định kê biên, cưỡng chế căn nhà của bà Hồng và tiếp tục tạm giữ giấy tờ nhà của bà Hồng. Ngày 15/1/2013, Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú thu hồi quyết định giải quyết khiếu nại ngày 04/10/2012 thay bằng quyết định giải quyết khiếu nại số 02 bác khiếu nại của bà Hồng ông Long.

Ngày 03/5/2013 và ngày 04/5/2013, giữa bà Hồng, ông Sanh và Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú cùng thống nhất lựa chọn đơn vị thẩm định giá nhà làm thủ tục bán đấu giá để tiếp tục việc thi hành Bản án phúc thẩm số 607. Cùng lúc này, bà Hồng tiếp tục khiếu nại việc Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú thu giữ giấy tờ nhà của bà Hồng, nhưng Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú không thụ lý giải quyết khiếu nại vì quyết định áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án có hiệu lực ngay. Ngày 11/8/2013, Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú có thông báo kết quả thẩm định giá nhà và sẽ được bán đấu giá. Ngày 16/9/2013, Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú bác khiếu nại của ông Long bà Hồng về Công văn 992 và Quyết định 436. Ngày 19/9/2013, Chấp hành viên ký hợp đồng bán đấu giá căn nhà của bà Hồng ông Long để thi hành án. Ngày 26/12/2013, ông Long bà Hồng tiến hành khởi kiện Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về hành vi hành chính không giải quyết khiếu

nại, nhưng việc khởi kiện này không được thụ lý do không thuộc thẩm quyền của Tòa án. Ông Long bà Hồng tiếp tục khiếu nại Tòa án về việc không thụ lý yêu cầu khởi kiện, được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa án nhân dân Tối cao không chấp nhận khiếu nại vào các ngày 03/3/2014 và 18/8/2014.

Ngày 07/10/2014, giữa các bên ông Long bà Hồng, ông Khánh và ông Sanh đã thỏa thuận được việc thi hành Bản án phúc thẩm số 607 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú như sau: Ông Long bà Hồng nhất trí việc ông Sanh thay trả tiền nợ cho ông Khánh và cùng ông Sanh nhận các giấy tờ nhà do Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú hoàn trả, ông Sanh đã nhận đủ giấy tờ nhà trước mặt ông Long bà Hồng. Ngày 13/10/2014, Văn phòng đăng ký đất đai quyền sử dụng đất quận Tân Phú đã chứng nhận việc xóa thế chấp giữa ông Long bà Hồng với Ngân hàng VIB. Ngày 16/10/2014, ông Long bà Hồng ký hợp đồng bán nhà cho ông Sanh tại Văn phòng Công chứng Tân Bình đúng quy định pháp luật.

Như vậy, xuất phát từ việc ông Long bà Hồng vay nợ Ngân hàng VIB có thế chấp tài sản là căn nhà của ông Long bà Hồng, cùng với việc ông Long bà Hồng phải thi hành án đối với khoản nợ vay của ông Khánh, để đảm bảo bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành, Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú đã tiến hành các biện pháp để bảo đảm thi hành án theo quy định pháp luật. Mặc dù trong quá trình thi hành án và giải quyết khiếu nại thi hành án về trình tự, thủ tục và việc áp dụng các biện pháp bảo đảm thi hành án của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú có sai sót, nhưng không làm thay đổi bản chất của sự việc là, trong suốt quá trình thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 607, cũng như trong suốt quá trình ông Long bà Hồng đi khiếu nại Ngân hàng VIB và Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú về việc giữ giấy tờ nhà thế chấp, thì ông Long bà Hồng vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông Khánh dẫn đến việc Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú yêu cầu Ngân hàng VIB phải giao giấy tờ nhà của ông Long bà Hồng cho Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú là có cơ sở. Chỉ đến khi ông Long bà Hồng, ông Sanh và ông Khánh cùng thống nhất ông Long bà Hồng bán nhà cho ông Sanh và ông Sanh thay ông Long bà Hồng trả nợ cho ông Khánh, thì việc thi hành Bản án phúc thẩm 607 cũng như xóa thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 0203/2011-VIBAC/BĐ ngày 18/8/2011 giữa ông Long bà Hồng với Ngân hàng VIB mới được hoàn tất. Ngân hàng VIB đã thực hiện đúng hợp đồng thế chấp và giao giấy tờ nhà cho Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú để đảm bảo việc thi hành bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật

là đúng, nên nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn giữ giấy tờ nhà và giao cho Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú dẫn đến thiệt hại của nguyên đơn phải bồi thường là không có cơ sở.

Xét Tòa cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và nhận định chưa toàn diện, nhưng vấn đề này Tòa cấp phúc thẩm vẫn khắc phục được mà không cần thiết phải hủy hay sửa bản án sơ thẩm. Sau khi xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận của các đương sự tại phiên tòa, từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở được chấp nhận.

[3]- Về án phí:

Người kháng cáo ông Long bà Hồng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do ông Long thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn toàn bộ án phí phù hợp quy định pháp luật, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 278/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

Căn cứ khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 127 và Điều 604 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu Hồng và ông Nguyễn Văn Long đòi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam bồi thường thiệt hại số tiền là 5.584.250.000 đồng.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn Long được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí

dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Thu Hồng phải chịu 56.792.125 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ đi số tiền tạm ứng đã nộp 55.300.500 đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0030836 ngày 19 tháng 5 năm 2021 và 15.405.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2023/0043650 ngày 08 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thu Hồng số tiền 13.913.375 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu Hồng phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ đi số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2023/0044034 ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1. Bà Nguyễn Thị Thu Hồng đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 25/3/2024./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- Tòa án nhân dân Quận 1;
- Chi cục thi hành án dân sự Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thu Hải