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: 706/2018/DS-PT
Ngày: 26/7/2018
Về việc : "Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu; 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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Đức Hạnh

2. Ông Uông Văn Tuấn

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Lê Hoàng Yến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 24 và ngày 26 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 223/2018/TLPL-DS ngày 25 tháng 5 năm 2018 về việc: "Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu; Tranh chấp hợp đồng tín dụng";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 279/2018/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2625/2018/QĐPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4758/2018/QĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị A, sinh năm 1953 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 280 đường H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Tấn Trí N, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Số 251/45 đường L, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Thân Thị Vân B, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 380/25/8 đường M, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Uy D, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Số 279A đường N, ấp M, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Di C, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 45/2B đường P, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Uy D, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Số 279A đường N, ấp M, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1973 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 282 đường H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1944 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 280 đường H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Tấn Trí N, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Số 251/45 đường L, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ngân hàng TMCP X

Địa chỉ: Số 47 đường T, Thành phố S, tỉnh S.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh Q, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Số 62A đường C, phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ủy ban nhân dân quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 387A đường T, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Phú P, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt)

6. Phòng công chứng số T, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 25/5 đường H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh V (có đơn xin vắng mặt)

7. Công ty TNHH K

Địa chỉ: Số 39/2A1 đường H, phường P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu M (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 64 Khu phố T, phường P, Quân C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 26/10/2012; Bản tự khai và biên bản hòa giải của nguyên đơn, bà Trần Thị A cùng các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự thì nội dung vụ án như sau:

Năm 2008, bà Trần Thị A quen biết với bà Thân Thị Vân B. Quá trình quen biết, bà B nói đang đầu tư khai thác khoáng sản ở tỉnh L nên cần người hợp tác. Bà B nói cần cơ sở để hoạt động nên gợi ý bà A làm thủ tục sang nhượng căn nhà của bà A tại 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà B. Ngày 27/10/2010, hai bên đến Phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh

ký hợp đồng sang nhượng căn nhà 280 H, Phường T, quận T cho vợ chồng bà B. Cùng ngày 27/10/2010, bà B viết cho bà A giấy mượn nhà đất với nội dung xác nhận có mượn bà A căn nhà trên, đồng thời xác nhận việc lập thủ tục sang nhượng căn nhà chỉ là hình thức, còn thực chất căn nhà vẫn thuộc quyền sở hữu của vợ chồng A.

Ngày 15/5/2012, bà A biết bà A đã thế chấp căn nhà cho Ngân hàng TMCP X để vay số tiền 6.750.000.000 đồng (sáu ty, bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Bà Trần Thị A khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở,số 047398/HĐ-MBN ngày 27/10/2010 giữa bà Trần Thị A với bà Thân Thị Vân B đối với nhà đất tại số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh vì hợp đồng này chỉ là hợp đồng giả cách, hai bên chỉ ký hợp đồng chứ thực sự không có việc mua bán, bà B không hề giao tiền cho bà và bà là người vẫn đang quản lý, sử dụng nhà.

- Yêu cầu Ủy ban nhân dân quận T hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại địa chỉ số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Di C và bà Thân Thị Vân B đứng tên.

Bị đơn bà Thân Thị Vân B trình bày tại bản tự khai và biên bản hòa giải:

Vào năm 2010, bà Thân Thị Vân B và bà Trần Thị A có đến Phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh làm thủ tục chuyển nhượng căn nhà số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh sang tên vợ chồng bà B.

Do bà A và bà B làm ăn chung, hai người bàn bạc thống nhất sử dụng nhà để vay vốn ngân hàng. Hai bên thống nhất chia lợi nhuận 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng)/tháng. Bà B đã đóng cho bà A 18 tháng tiền lãi với tổng số tiền 4.680.000.000 đồng (bốn tỉ, sáu trăm tám mươi triệu đồng).

Bà B xác nhận căn nhà số 280 H, Phường T, quận T vẫn là tài sản của vợ chồng bà A vì hàng tháng bà A vẫn lấy tiền thuê nhà. Bà B hứa đến tháng 6/2013 sẽ trả nợ cho ngân hàng, lấy giấy tờ nhà về và sang tên lại cho bà A.

Ông Nguyễn Xuân T, chồng bà A thống nhất phàn trình bày của bà A.

Ông Nguyễn Di C, chồng bà B thống nhất phần trình bày của bà B.

Bà Nguyễn Thị Hồng D trình bày:

Bà D thuê căn nhà số 280 H, Phường T, quận T của bà A từ năm 2009 đến nay để kinh doanh. Từ khi thuê đến nay bà chỉ biết bà A là chủ nhà, ngoài ra bà không biết ai khác. Bà không có ý kiến gì đối với tranh chấp giữa bà A với bà B. Bà sẽ chấp hành mọi phán quyết của Tòa án.

Tại đơn khởi kiện ngày 17/8/2012 và đơn yêu cầu độc lập ngày 18/4/2013 của Ngân hàng TMCP X, yêu cầu:

Căn nhà số 280 H, Phường T, quận T thuộc sở hữu của bà Thân Thị Vân B và ông Nguyễn Di C đã được thế chấp cho Ngân hàng TMCP X để bảo đảm cho

nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH K và khoản vay cá nhân của bà B, ông C theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với khoản vay cá nhân của bà B, ông C, hai bên đã giải quyết xong, Ngân hàng không yêu cầu giải quyết phần này nữa.

Về khoản vay của Công ty TNHH K: Do Công ty TNHH K đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH K trả nợ tại Tòa án nhân dân Quận 9, vụ kiện đã được Tòa án giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, số 28/2012/QĐST-KDTM ngày 25/7/2012.

Ngày 01/10/2014, Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký Kháng nghị số 06/2014/KN-KDTM đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, số 28/2012/QĐST-KDTM ngày 25/7/2012 của Tòa án nhân dân Quận 9. Ngày 20/10/2014, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định số 106/2014/QĐKDTM-GĐT tuyên xử, chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Hủy Quyết định sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 9, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận 9 giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/4/2013, Ngân hàng TMCP X có buổi làm việc với Tòa án nhân dân quận T về việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A đối với căn nhà số 280 H, Phường T, quận T. Ngân hàng TMCP X nhận thấy căn nhà này là tài sản bà Thân Thị Vân B thế chấp cho Ngân hàng để bảo lãnh cho Công ty TNHH K vay tiền.

Ngày 18/4/2013, Ngân hàng TMCP X có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án nhân dân quận T giải quyết để bảo đảm quyền lợi chính đáng của Ngân hàng TMCP X.

Cho đến thời điểm này, Công ty TNHH K vẫn chưa thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP X, nên Ngân hàng đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi các khoản nợ trong hợp đồng mà Công ty TNHH K đã ký với Ngân hàng TMCP X.

Ủy ban nhân dân quận T do ông Phạm Phú P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn nhà số 280 H, Phường T, quận T thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị A theo Giấy phép mua bán chuyên dịch nhà cửa, số 931/GP-UB ngày 11/3/1989 của Ủy ban nhân dân quận T.

Ngày 04/7/1994, Ủy ban nhân dân quận T cấp Quyết định số 51/QĐ-UB cho bà Trần Thị A. Theo đó hủy bỏ giấy phép 1068/UB-GP ngày 08/4/1991 về việc cho phép bà Trần Thị A được hủy bỏ mua bán căn nhà số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Ngọc Y, bà A vẫn là chủ sở hữu căn nhà trên.

Ngày 18/4/2008, Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số 2756/UB.GCN đối với nhà, đất tại số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Xuân T và bà Trần Thị A, có diện tích 85,54m^2.

Ngày 22/4/2009, ông Nguyễn Xuân T ủy quyền cho bà Trần Thị A được quyền quản lý, cho thuê, cho mượn, thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho đối với phần sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông T tại căn nhà số 280 H, Phường T, quận T theo Hợp đồng ủy quyền số 017284 được Phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Ngày 27/10/2012, bà Trần Thị A chuyển nhượng nhà đất số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Thân Thị Vân B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 047398/HĐ-MBN ngày 27/10/2010 được Phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Ngày 29/10/2010, bà Thân Thị Vân B, ông Nguyễn Di C có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 11/11/2010, Ủy ban nhân dân quận T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CH00316 đối với nhà đất tại số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Di C và bà Thân Thị Vân B dựa trên căn cứ tại khoản 34 Điều 49 Luật Đất Đai năm 2003 và Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chủ quyền nhà cho vợ chồng bà B, ông C là đúng quy định của pháp luật.

Phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Mạnh V, trưởng phòng trình bày:

Việc bà Trần Thị A, ông Nguyễn Xuân T và bà Thân Thị Vân B giao kết hợp đồng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 047398/HĐ-MBN ngày 27/10/2010 đối với nhà đất tại số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là hoàn toàn tự nguyện, Nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự; các bên đều xác nhận đã đọc và đồng ý với nội dung của hợp đồng và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng nêu trên trước sự có mặt của công chứng viên.

Phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu căn nhà 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí

Minh giữa bà A, ông T với bà B. Việc hai bên đã giao nhận tiền chuyển nhượng căn nhà hay chưa là do hai bên tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu công chứng viên chứng nhận.

Nay bà A và bà B tranh chấp với nhau về hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thì Phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến gì. Đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 279/2018/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị A.

a. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 047398/HĐ-MBN ngày 27/10/2010 giữa bà Trần Thị A với bà Thân Thị Vân B đối với nhà, đất tại số 280 H, Phường T, quận T vô hiệu.

b. Bà Trần Thị A - ông Nguyễn Xuân T được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để cập nhật lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 280 H, Phường T, quận T với tư cách là đồng sở hữu.

2. Đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng TMCP X đối với ông Nguyễn Di C và bà Thân Thị Vân B về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng số PQT.CN.06290212 ngày 29/02/2012.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 24/4/2018, bị đơn bà Thân Thị Vân B có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Ngày 27/4/2018, Ngân hàng TMCP X có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP X không rút đơn kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Thân Thị Vân B có ông Nguyễn Uy D đại diện đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 047398/HĐ-MBN ngày 27/10/2010 giữa bà Trần Thị A với bà Thân Thị Vân B đối với nhà, đất tại số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP X có ông Trần Thanh Q đại diện yêu cầu hủy bản án sơ thẩm theo hướng nhập chung với vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP X và Công ty TNHH K do Tòa án nhân dân Quận 9 đang thụ lý để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

Nguyên đơn bà Trần Thị A có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Tấn Trí N đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, bà B thừa nhận có làm hợp đồng sang nhượng căn nhà số 280 H, Phường T, quận T, nhưng chỉ là hình thức, căn nhà trên vẫn của bà A và xin có thời gian đến tháng 7/2013 sẽ trả hết nợ cho Ngân hàng, lấy giấy tờ nhà trả lại cho bà A nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Như vậy, thực chất giao dịch sang nhượng giữa bà A và bà B ngày 27/10/2010 bị vô hiệu do giả tạo, vì thực tế nhằm để che giấu cho giao dịch mượn nhà, bà B không hề giao tiền để nhận nhà mà gia đình bà A vẫn quản lý, sử dụng và cho thuê cho đến nay. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu là có căn cứ và đúng pháp luật. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có yêu cầu Hủy giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân quận T đã cấp nói trên, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hủy giấy chứng nhận mà chỉ tuyên bà A, ông T được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để cập nhật lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 280 H, phường T, quận T với tư cách là đồng sở hữu là thiếu sót nên tại cấp phúc thẩm phải sửa cho phù hợp.

Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng về việc nhập vụ án này với vụ án Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với Công ty TNHH K do Tòa án nhân dân Quận 9 đang thụ lý. Xét thấy, tại đơn yêu cầu độc lập ngày 18/4/2013 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm Ngân hàng không yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm nhập vụ án. Mặt khác, theo quy định tại khoản 1 Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: "*Tòa án nhập hai hoặc nhiều vụ án mà Tòa án đó đã thụ lý riêng biệt thành một vụ án để giải quyết nếu việc nhập và việc giải quyết trong cùng một vụ án bảo đảm đúng pháp luật*" thì không thể nhập để giải quyết chung, nên kháng cáo của Ngân hàng là không có cơ sở chấp nhận.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Thân Thị Vân B và kháng cáo của Ngân hàng TMCP X, sửa một phần bản án sơ thẩm.

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 phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số 2756/UB.GCN ngày 18/4/2008 do Ủy ban nhân dân quận T cấp, thể hiện: Căn nhà số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị A và ông Nguyễn Xuân T.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 047398/HĐ-MBN, ngày 27/10/2010 tại Phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện: Bà Trần Thị A đồng thời đại diện theo ủy quyền của chồng là ông Nguyễn Xuân T đã chuyển nhượng căn nhà số 280 H, Phường T, quận T cho bà Thân Thị Vân B.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 957914; số vào sổ cấp GCN: CH 00316 ngày 11/11/2010 do Ủy ban nhân dân Quận T cấp, thể hiện: Căn nhà số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Thân Thị Vân B và ông Nguyễn Di C.

Theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số PQT.DN.07291111 ngày 30/11/2011 của Ngân hàng TMCP X, thể hiện: Ngân hàng TMCP X cho Công ty TNHH K vay số tiền 6.750.000.000 đồng (sáu tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: PQT.HĐTC.02020512 ngày 15/5/2012, tại Văn phòng Công chứng G, thể hiện: Bà Thân Thị Vân B, ông Nguyễn Di C đã thế chấp căn nhà số 280 H, Phường T, quận T cho Ngân hàng TMCP X để bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty TNHH K cho Hợp đồng cấp tín dụng số PQT.DN.07291111 ngày 30/11/2011 mà Công ty TNHH K đã ký với Ngân hàng TMCP X.

Bà Trần Thị A khởi kiện cho rằng: Bà không chuyển nhượng quyền sở hữu căn nhà số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho vợ chồng bà B, ông C. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ là hình thức vì bà B làm giấy mượn nhà và đất xác định căn nhà vẫn là của vợ chồng bà A, nên bà A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu căn nhà mà bà đã ký với bà B vào ngày 27/10/2010 tại Phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Thân Thị Vân B thừa nhận căn nhà 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà của bà Huệ.

Xét kháng cáo của bà Thân Thị Vân B và Ngân hàng Thương mại cổ phần X cũng như trước lời trình bày và yêu cầu của hai bên đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo những chứng cứ nêu trên, thể hiện căn nhà số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà A nhưng đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Thân Thị Vân B, ông Nguyễn Di C. Việc chuyển nhượng quyền sở hữu căn nhà số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa hai bên được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, đúng pháp luật. Vợ chồng bà B đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp chủ quyền nhà.

Bà A cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà trên giữa bà và bà B chỉ là hình thức, nhưng về giấy tờ pháp lý thì quyền sở hữu căn nhà số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh của vợ chồng bà A đã được chuyển nhượng cho vợ chồng bà B. Việc vợ chồng bà Thân Thị Vân B, ông Nguyễn Di C dùng tài sản căn nhà số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thế chấp cho Ngân hàng TMCP X để bảo đảm số nợ vay của Công ty TNHH K. Ngân hàng TMCP X đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc đăng ký tài sản thế chấp của vợ chồng bà B là căn nhà số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 106/2014/QĐKDTM-GĐT ngày 20/10/2014 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: Hủy Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, số 28/2012/QĐST-KDTM ngày 25/7/2012 của Tòa án nhân dân Quận 9. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 9 xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Quyết định số 28/2012/QĐST-KDTM ngày 25/7/2012 của Tòa án nhân dân Quận 9 bị cấp Giám đốc thẩm hủy vì căn nhà số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản mà vợ chồng bà Thân Thị Vân B, ông Nguyễn Di C thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH K đối với Ngân hàng TMCP X; Trong khi căn nhà này vợ chồng bà A đã và đang cho bà Nguyễn Thị Hồng D thuê.

Ngày 26/10/2012, bà Trần Thị A có đơn khởi kiện bà Thân Thị Vân B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh mà hai bên đã ký tại Phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà A, Tòa án nhân dân quận T đã đưa Ngân hàng TMCP X tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngân hàng TMCP X đã có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu được xử lý tài sản bảo đảm là nhà đất nêu trên và đã đóng tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu độc lập đó, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A và yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP X cùng một đối tượng tranh chấp đó là căn nhà số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà A yêu cầu công nhận chủ quyền căn nhà; Ngân hàng TMCP X yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp khi Công ty TNHH K không trả được nợ cho ngân hàng.

Án sơ thẩm không giải quyết yêu cầu của Ngân hàng TMCP X vì cho rằng yêu cầu của Ngân hàng đang được Tòa án nhân dân Quận 9 giải quyết là không đúng, vì như nhận định ở trên thì yêu cầu của bà A và yêu cầu của Ngân hàng cùng liên quan đến căn nhà số 280 H, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Để bảo đảm cho việc thi hành bản án có hiệu lực pháp luật, yêu cầu của bà A và yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP X phải được giải quyết trong cùng một vụ án.

Với những căn cứ trên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Thân Thị Vân B và kháng cáo của Ngân hàng TMCP X, không chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy Bản án sơ thẩm số 279/2018/DS-ST ngày 17/4/2018 của Tòa án nhân dân quận T. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận T xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận kháng cáo của bà Thân Thị Vân B và kháng cáo của Ngân hàng TMCP X.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 279/2018/DSST ngày 17/4/2018 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận T giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

- Hoàn trả cho bà Thân Thị Vân B 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0008266 ngày 27/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0008270 ngày 02/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

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

Nơi nhận :
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND quận Tân Bình;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ (20).

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

Phạm Thị Thảo