

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 258/2018/DS-GĐT

Ngày: 24/8/2018

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng
tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Phong

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Ba

Ông Trần Văn Châu

Thư ký phiên tòa: Ông Giáp Mạnh Huy

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Gia Viễn – Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đào Thị Bích N, sinh năm 1966;

Địa chỉ: 3x/1x N, Phường 2x, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Phan Thị Đài T, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Phòng 1, lầu X, khu B - Chung cư T, số 4 T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ngân hàng Thương mại cổ phần X Việt Nam;

Địa chỉ: Tầng 8, văn phòng số LX-01-1xH – 1x Tòa nhà V, số 7x L, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Ngọc V; sinh năm 1978

Địa chỉ: 7x N, Phường x, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 06 Phan Đăng Lưu, Phường 14, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Phòng Công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trí H - Trưởng phòng.

Địa chỉ: 9x P, phường B, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đào Thị Bích N trình bày:

Bà Đào Thị Bích N là chủ sở hữu căn nhà số 3x/1x N, Phường 2x, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà do Ủy ban nhân dân quận B cấp số: BH020326 ngày 08/11/2011.

Ngày 21/9/2012, bà Đào Thị Bích N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất với bà Phan Thị Đài T, số công chứng 25907, quyền số 09, do Phòng Công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.800.000.000 đồng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất số 408, tờ bản đồ số 11 tại địa chỉ số 3x/1x N, Phường 2x, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh không còn hiện trạng như tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH020326 vào sổ số CH00753 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 08/11/2011. Lúc đó, căn nhà một trệt, một lầu chưa hoàn công và chưa có thỏa thuận bán nhà với bà T nên khi ký hợp đồng công chứng chỉ ghi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất). Sau khi ký hợp đồng xong, bà T yêu cầu bà N ký giấy đã nhận đủ tiền 1.800.000.000 đồng và chờ tại Phòng Công chứng số X để bà T đến Ngân hàng Chợ Lớn rút tiền trả cho bà N nhưng bà N chờ mãi tại Phòng Công chứng số X mà không thấy bà T mang tiền về trả cho bà N. Bà N yêu cầu bà T trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà T vẫn không trả tiền nên bà N và bà T thỏa thuận ngày 21/12/2012 đến Phòng Công chứng số X để ký Hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 035303, quyền số 12 ngày 21/9/2012. Tuy nhiên, tin lời bà T nên sau khi ký hủy hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất, bà N và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 035310 ngày 21/12/2012 cũng với giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Phương thức thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nêu trong hợp đồng này là bà T có nghĩa vụ thanh toán cho bà N một lần số tiền chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng. Tuy nhiên, bà T không giao tiền cho bà N như đã thỏa thuận. Bà T nói đã giao cho bà Nguyễn Ngọc M là người giới thiệu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và từ đó đến nay vẫn không trả tiền cho bà N. Bà T đã tự ý mang hồ sơ thửa đất trên đi làm thủ tục đăng bộ sang tên cho bà T. Ngày 22/11/2012, bà T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Bình

Thanh cập nhật tên tại Mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH020326, số vào sổ cấp GCN: CH00753 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 08/11/2011, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà N.

Ngày 05/02/2015, bà Phan Thị Đài T ký hợp đồng tín dụng số 1007-LAV- 201500167 với Ngân hàng TMCP X Việt Nam - chi nhánh Hòa Bình (Ngân hàng). Để bảo đảm khoản vay, bà T thế chấp quyền sử dụng đất (không có tài sản trên đất) địa chỉ: 3x/1x N, Phường 2x, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Đào Thị Bích N khởi kiện yêu cầu:

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

- Hủy việc đăng bộ sang tên của bà Phan Thị Đài T đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Bình Thạnh cập nhật ngày 22/11/2013 tại Mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH020326, số vào sổ cấp GCN: CH00753, do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 08/11/2011.

- Hủy hợp đồng tín dụng số 1007-LAV-201500167 ký ngày 05/02/2015 giữa ngân hàng TMCP X Việt Nam với bà Phan Thị Đài T.

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

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

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

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

Bà N xác nhận bà có ký và viết tên Đào Thị Bích N tại giấy nhận tiền ngày ... tháng 9/201 ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2012. Giấy nhận tiền này không có ghi ngày, sau đó bà T đã tự ghi ngày 21 và tiếp tục sửa lại thành “tháng 12”. Bà N cũng xác nhận trong suốt thời

gian từ sau khi ký hợp đồng 21/9/2012 bà N không có giao trả cho bà T bất kỳ khoản tiền nào.

Bị đơn là bà Phan Thị Đài T trình bày:

Ngày 21/9/2012, bà Đào Thị Bích N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất với bà Phan Thị Đài T, số công chứng 25907, quyển số 09, do Phòng Công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.800.000.000 đồng. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/9/2012, giữa bà T và bà N đã thỏa thuận miệng về việc mua bán, chuyển nhượng cả nhà và đất tại số 3x/1x N, phường 2x, quận B. Tuy nhiên do căn nhà này chưa được hoàn công nên Phòng Công chứng số X chỉ xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền trên đất. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2012, bà N đã nhận đủ số tiền mua bán nhà là 1,8 tỷ đồng, đã viết và ký tên tại giấy nhận tiền ngày 21/9/2012. Bà T xác nhận giấy nhận tiền này bà đã viết vào số « 21 ». Bà N đã giao cho bà T toàn bộ giấy tờ pháp lý của căn nhà số 3x/1x N, phường 2x, quận B. Bà N có xin bà T cho bà N ở lại vài tháng để tìm chỗ ở mới. Sau đó, bà N nói muốn trả lại tiền cho bà T và yêu cầu hủy hợp đồng nên ngày 21/12/2012, bà N và bà T ký hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 035303, quyển số 12 ngày 21/12/2012 của Phòng Công chứng số X. Sau khi ký hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N vẫn không trả số tiền 1.800.000.000 đồng cho bà T nên bà T yêu cầu bà N ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 035310 ngày 21/12/2012 của Phòng Công chứng số X. Bà T yêu cầu bà N làm lại giấy nhận tiền mới nhưng bà N hỏi nội dung có khác với tờ nhận tiền lần trước hay không, bà T nói không nên bà N yêu cầu bà T sửa lại giấy nhận tiền ngày 21/9/2012 bằng cách bà T đã viết chong lên số 9 thành số 12. Trong thời gian này, bà N lại tiếp tục xin mua lại nhà nhưng bà T không đồng ý. Bà T để cho bà N chậm giao nhà một thời gian vì bà N nói vì ba của bà N mới chết nên chờ đến khi xả tang thì giao nhà. Bà T đã làm thủ tục trước bạ sang tên theo quy định của pháp luật và bà đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00753 cấp nhật biến động ngày 22/11/2013 do Ủy ban nhân dân quận B cấp. Sau đó, bà T đã dùng tài sản trên để làm tài sản đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số 1007-LAV-201500167 ký ngày 5/2/2015 với Ngân hàng X Việt Nam. Khi Ngân hàng vào định giá tài sản này, bà T đã trao đổi với bà N và bà N đã đồng ý cho Ngân hàng định giá tài sản.

Bà T không đồng ý với các yêu cầu của bà N nêu trên. Bà T yêu cầu bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ở ngày 21/12/2012 và giao cho bà T căn nhà số 3x/1x N, Phường 2x, quận B.

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

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc V là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP X Việt Nam là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 05/02/2015, Ngân hàng TMCP X Việt Nam - chi nhánh Hòa Bình (Ngân hàng) ký hợp đồng tín dụng số 1007-LAV- 201500167 cho bà Phan Thị Đài T vay số tiền 1.700.000.000 đồng.

Ngày 06/02/2015 Ngân hàng giải ngân và bà T đã nhận theo khế ước nhận nợ số 1007- LDS- 201500560, cụ thể: số tiền vay: 1.700.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày 06/02/2015; Lịch trả nợ gốc: hàng tháng với số tiền 9.450.000 đồng vào ngày 06, tháng cuối trả hết dư nợ còn lại; Lịch trả lãi hàng tháng vào ngày 06 theo dư nợ thực tế; Lãi suất cho vay: 10%/ năm; Lãi suất quá hạn: 150% x lãi suất cho vay; Mục đích sử dụng: Thanh toán tiền mua nhà.

Yêu cầu của Ngân hàng:

1. Căn cứ hợp đồng tín dụng số 1007-LAV- 201500167 ngày 05/02/2015 nhận thấy việc kiện tụng liên quan đến tài sản có ảnh hưởng tới khả năng trả nợ của khách hàng, Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh giải quyết buộc bà Phan Thị Đài T thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc 1.435.400.000 (một tỷ bốn trăm ba mươi lăm triệu bốn trăm ngàn) đồng và tiền lãi tính đến ngày 12/6/2017 là 2.700.000 đồng. Tổng cộng số tiền vốn và lãi là 1.438.100.000 đồng. Tiền lãi tiếp tục được tính theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký đến khi bà Phan Thị Đài T thanh toán xong nợ.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại thửa số 408, tờ bản đồ 11 tại số 3x/1x N, Phường 2x, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 035310 ngày 21/12/2012 giữa bà Đào Thị Bích N và bà Phan Thị Đài T và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 059/EIB.HB-KHCN/TC/15 ngày 05/02/2015 giữa bà Phan Thị Đài T và Ngân hàng, cam kết thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 05/02/2015.

Trường hợp bà Phan Thị Đài T không trả nợ, trả nợ không đủ thì phát mãi tài sản thế chấp là bất động sản tại 3x/1x N, Phường 2x, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ thanh toán cho Ngân hàng. Nếu giá trị tài sản bảo đảm không thu hồi đủ nợ thì bà T tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi xong nợ.

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

Quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tọa lạc tại số 3x/1x N, Phường 2x, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số 408, tờ bản đồ số 11) được bà Đào Thị Bích N chuyển nhượng cho bà Phan Thị Đài T ngày 21 và 26/9/2012, số công chứng: 35310).

Hồ sơ do các bên xuất trình gồm có:

- + Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch theo mẫu;
- + Bản sao giấy tờ tùy thân của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng (chứng minh nhân dân của bà Đào Thị Bích N, bà Phan Thị Đài T);
- + Bản sao giấy tờ liên quan đến tài sản chuyển nhượng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00753 do UBND quận Bình Thạnh cấp ngày 08/11/2011, Thông báo lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 15/10/2011;
- + Bản sao giấy tờ khác có liên quan: Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 268/UBND-XN do UBND phường 19, quận Bình Thạnh cấp ngày 25/9/2012, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 388/UBND-XN do UBND phường 24, quận Bình Thạnh cấp ngày 19/9/2012, Hộ khẩu số 31110024432 do Công an quận Bình Thạnh cấp ngày 10/10/2011, Hộ số 010017670 do công an quận 1 cấp ngày 20/3/2008;
- + 02 bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng Công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 025907 ngày 21 và 26/9/2012 (khi ký hủy hợp đồng chuyển nhượng);

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

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

Theo bản tự khai ngày 10/11/2016, ông Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị Ánh N là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận B trình bày:

Nhà số 3x/1x N, phường 2x được Ủy ban nhân dân (UBND) quận Bình Thạnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số CH00753 ngày 08/11/2011 cho bà N đối với nhà đất nêu trên, diện tích 64m² thuộc thửa 408, tờ 11- bản đồ địa chính.

Ngày 16/11/2011, UBND quận Bình Thạnh cấp Giấy phép xây dựng số 1642/GPXD cho phép bà N xây dựng với diện tích 47,12m², tổng diện tích sàn xây dựng 95,20m², nhà ở 02 tầng, kết cấu tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT + Tôn.

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

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

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

Ngày 08/12/2014, bà T xóa và thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng X Việt Nam - chi nhánh Hòa Bình theo hợp đồng số công chứng 19032 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Bình Thạnh cập nhật biến động ngày 09/12/2014.

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

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1150/2017/DS-ST ngày 12/6/2017, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã quyết định:

1. Bác toàn bộ yêu cầu của bà Đào Thị Bích N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 035310, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2012 của Phòng Công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh ký kết giữa bà Phan Thị Đài T và bà Đào Thị Bích N, hủy việc cập nhật đăng bộ sang tên bà Phan Thị Đài T đã Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Bình Thạnh cập nhật ngày 22/11/2013 tại Mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 020326, sổ vào sổ GCN: CH 00753 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 08/11/2011, hủy hợp đồng tín dụng đã ký số 1007-LAV- 201500167 ngày 05/02/2015 tín dụng ký kết giữa Ngân hàng TMCP

X Việt Nam và bà Phan Thị Đài T; Hủy giấy nhận tiền do bà N đã ký vào tháng 9/2012 không có ghi ngày do bà T sửa thành ngày 21/12/2012.

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

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 035310 ngày 21/12/2012 do Phòng Công chứng số X Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và thỏa thuận mua bán nhà ở giữa bà Đào Thị Bích N và bà Phan Thị Đài T có hiệu lực pháp luật.

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

Buộc bà Đào Thị Bích N giao cho bà Phan Thị Đài T căn nhà đất số 3x/1x N, Phường 2x, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00753 ngày 08/11/2011, cập nhật biến động ngày 22/11/2013 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Phan Thị Đài T và Bản vẽ hiện trạng nhà do Công ty Thiết Kế và Tư vấn Đầu Tư Xây Dựng Lam An lập ngày 05/12/2016 được Phòng quản lý Đô Thị quận Bình Thạnh kiểm tra ngày 01/3/2017.

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

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP X Việt Nam về việc khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đã ký số 1007-LAV- 201500167 ngày 05/02/2015 giữa Ngân hàng TMCP X Việt Nam và bà Phan Thị Đài T.

Buộc bà Phan Thị Đài T trả cho Ngân hàng TMCP X Việt Nam số tiền vốn 1.435.400.000 (một tỷ bốn trăm ba mươi lăm triệu bốn trăm ngàn) đồng và tiền lãi tính đến ngày tuyên án 12/6/2017 là 2.700.000 (hai triệu bảy trăm ngàn) đồng. Tổng cộng số tiền vốn và lãi là 1.438.100.000 (một tỷ bốn trăm ba mươi tám triệu một trăm ngàn) đồng. Trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau ngày 12/6/2017, bà Phan Thị Đài T tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP X Việt Nam số tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 1007-LAV- 201500167 ngày 05/02/2015 đã ký cho đến khi bà Phan Thị Đài T thanh toán xong nợ.

Trường hợp bà Phan Thị Đài T không trả nợ, trả nợ không đủ thì phát mãi tài sản thế chấp là bất động sản tại 3x/1x N, Phường 2x, quận B theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ngân hàng TMCP X Việt Nam số 059/EIB.HB-KHCN/TC/15 ngày 05/02/2015, cam kết thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày

05/02/2015 giữa Ngân hàng TMCP X Việt Nam và bà Phan Thị Đài T để thu hồi nợ thanh toán cho Ngân hàng. Nếu giá trị tài sản bảo đảm không thu hồi đủ nợ thì bà T tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi xong nợ.

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

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn giải quyết về án phí, quyền, nghĩa vụ của các đương sự khi thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/6/2017, bà Đào Thị Bích N kháng cáo.

Tại quyết định dân sự phúc thẩm số 954/2017/DS-PT ngày 12/10/2017, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đào Thị Bích N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn giải quyết về án phí; quyền, nghĩa vụ của các đương sự khi thi hành án.

Ngày 24/11/2017, bà Đào Thị Bích N có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 75/KNGĐT-VKS-DS ngày 27/4/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 954/2017/DS-PT ngày 12/10/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và bản án dân sự sơ thẩm số 1105/2017/DS-ST ngày 12/6/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các bên đều thừa nhận ngày 21/9/2012, bà Đào Thị Bích N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất với bà Phan Thị Đài T với giá 1.800.000.000 đồng. Thực tế trên đất có một căn nhà một trệt, một lầu nhưng chưa hoàn công. Các bên đã lập một giấy nhận tiền ghi thời gian là vào tháng 9/2012.

[2] Bà N cho rằng các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không chuyển nhượng nhà; bà có ký giấy nhận tiền nhưng thực tế chưa nhận được tiền. Bà N yêu cầu bà T thanh toán tiền chuyển nhượng nhưng bà T không thanh toán nên sau đó vào ngày 21/12/2012, bà N và bà T thỏa thuận hủy

hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Nhưng sau đó hai bên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cùng ngày 21/12/2012 cũng với giá 1.800.000.000 đồng. Nhưng lần này bà T cũng không thanh toán tiền cho bà N mà tự ý đi làm thủ tục đăng bộ sang tên. Ngày 22/1/2012, bà T sang tên quyền sử dụng đất. Bà N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2012 nêu trên.

[3] Bà T cho rằng thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng cả nhà và đất nhưng do nhà chưa hoàn công nên chỉ ký hợp đồng với hình thức là chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/9/2012 bà đã trả 1.800.000.000 tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N; Bà N đã giao toàn bộ giấy tờ của nhà đất chuyển nhượng cho bà nhưng xin bà cho ở lại một thời gian, chưa giao nhà ngay. Sau đó, bà N đề nghị trả lại tiền mua nhà và hai bên có ký hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/9/2012. Sau khi ký hủy hợp đồng ngày 21/9/2012 thì bà N không trả lại 1.800.000.000 cho bà nên bà yêu cầu ký lại hợp đồng chuyển nhượng; hai bên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 21/12/2012 nhưng không làm lại giấy nhận tiền. Bà đã làm thủ tục sang tên và đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà không đồng ý với yêu cầu của bà N.

[4] Xét thấy, nếu bà T thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà N ngay sau khi ký hợp đồng ngày 21/9/2012 thì việc các bên vừa ký hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng vừa ký lại hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 21/12/2012 là vô lý vì các thỏa thuận ngày 21/12/2012 là không cần thiết nếu hợp đồng ngày 21/9/2012 vẫn có hiệu lực và đã được thực hiện. Do đó, chưa đủ căn cứ khẳng định bà T đã thanh toán 1.800.000.000 đồng tiền chuyển nhượng cho bà N ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/9/2012.

Bà T thừa nhận bà điền thêm số “21” vào giấy “biên nhận tiền” ghi “tháng 9/2012”. Do đó cũng không có cơ sở xác định bà T thanh toán 1.800.000.000 đồng tiền chuyển nhượng sau khi ký hợp đồng ngày 21/12/2012.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm cần làm rõ thêm quá trình giao dịch của bà T và bà N thì có sự kiện bà T trả tiền cho bà N hay không? Nếu có tại sao ký hợp đồng hợp pháp rồi, đã thanh toán rồi còn hủy hợp đồng rồi ký lại ngay hợp đồng chuyển nhượng? Nếu thanh toán vào thời điểm tháng 9/12 rồi thì tại sao bà T lại phải sửa giấy biên nhận tiền tháng 9/2012 thành 21/12/2012 bằng cách điền thêm số 21 vào phần còn trống và sửa số 9 thành số 12; Trong khi chưa làm rõ những vấn đề nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm xác định bà T đã trả tiền chuyển nhượng cho bà N từ đó không chấp nhận yêu cầu của bà N, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T là chưa đủ căn cứ.

[5] Ngày 24/3/2016, bà T có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất yêu cầu bà N giao trả cho bà T căn nhà theo hợp đồng ký kết ngày 21/12/2012. Tuy nhiên, tại hợp đồng này không thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà trên đất. Các bên cũng chưa thống nhất được việc có chuyển nhượng nhà trên đất hay không. Mặt khác, diện tích thực tế lớn hơn diện tích chuyển nhượng trong hợp đồng, trong khi các bên không thống nhất về việc chuyển nhượng hay không chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao diện tích đất thực tế và căn nhà trên đất là chưa đủ căn cứ và giải quyết vượt quá yêu cầu phản tố của bà T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 346 và Điều 348 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015

1/ Chấp nhận kháng nghị số 75/KNĐĐT-VKS-DS ngày 27/4/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 954/2017/DSPT ngày 12/10/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 1105/2017/DS-ST ngày 12/6/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn là bà Đào Thị Bích N với bị đơn là bà Phan Thị Đài T; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại đúng quy định pháp luật./.

3/ Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực ngay sau khi được ban hành./.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND quận Bình Thạnh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS; THS (GMH).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Phạm Hồng Phong