TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 108/2023/KDTM-PT
Ngày: 29-9-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vương Minh Tâm

Các Thẩm phán: Ông Ngô Mạnh Cường

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duẩn, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Hạnh, Kiểm sát viên.

Ngày 11 và 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2023/TLPT-KDTM ngày 25 tháng 5 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 2181/2023/KDTM-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2181/2023/QĐPT-KDTM ngày 31 tháng 8 năm 2023; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP NTVN;

Địa chỉ: đường TQK, phường L T T, quận HK, thành phố Hà Nội.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng TMCP NTVN: Bà Phạm Thị L (có mặt);

Địa chỉ: đường TC, Phường 14, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thị Lựu: Ông Nguyễn Ngọc C - Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn ĐV, thuộc đoàn Luật sư Thành Phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Nông sản Đ D;

Địa chỉ: Số BQ, Phường 27, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Khắc C (vắng mặt) ;

Địa chỉ: Số , đường LLQ, Phường 10, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Nguyễn Thị Thu M *(Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Mai là ông Nguyễn Văn Cại, bà Nguyễn Thị Mai C và bà Nguyễn Thị Mai Hạnh).*

2. Ông Nguyễn Văn C (có mặt);

Địa chỉ: Số , đường L V B, Tổ 17, Khu phố 4, phường T Th T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cại:

+ Bà Cao Thị Huyền T (Văn bản ủy quyền ngày 16/8/2019) (có mặt);

Địa chỉ: đường 1, phường P M, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Nguyễn Bảo H (Văn bản ủy quyền ngày 21/11/2019) (có mặt);

Địa chỉ: đường N V Đ, Phường 6, quận B Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị Mai H (vắng mặt) ;

Địa chỉ: đường L V B, Tổ 17, Khu phố 4, phường T Th T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Nguyễn Bảo H (Văn bản ủy quyền ngày 21/11/2019) (có mặt);

Địa chỉ: đường N V Đ, Phường 6, quận B Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị Mai C (có mặt);

Địa chỉ: Số Khu phố 4, phường T Th T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Chi: Ông Nguyễn Ng (Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2020) (có mặt);

Địa chỉ: Số , Đường , Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C: Ông Đoàn Văn N - Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Nguyễn Đoàn, thuộc đoàn Luật sư Thành Phố Hồ Chí Minh (có mặt).

5. Bà Nguyễn Thụy Thạch T (vắng mặt);

6. Ông Nguyễn Sĩ T (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số , đường Ô Í Kh Phường 10, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Vũ Trần Hương T (vắng mặt);

Địa chỉ: XVNT, Phường 25, quận B Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th: Ông Võ Khắc C (văn bản ủy quyền ngày 19/9/2016) (vắng mặt);

Địa chỉ: Số , đường L L Q, Phường 10, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Thái Cẩm H (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố H L, thị trấn Đ Q, huyện Đ Q, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hương: Bà Nguyễn Thị Kiều T (Văn bản ủy quyền ngày 28/11/2016) (vắng mặt);

Địa chỉ: đường số , phường HBC, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Nguyễn Đức M (vắng mặt) và bà Phạm Thị L (có mặt);

Địa chỉ: , đường TC, Phường 14, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Mậu, bà Lựu: Ông Nguyễn Ngọc C - Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Đại Việt, thuộc đoàn Luật sư Thành Phố Hồ Chí Minh (có mặt).

10. Văn phòng Công chứng T V, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số , đường NVC, Phường 13, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Ông Lê Văn A Ngà (có mặt).

11. Văn phòng Công chứng Quận , Thành phố Hồ Chí Minh (nay đổi tên là Văn phòng Công chứng Nguyễn L Ng) có ông Nguyễn Đình Thịnh đại diện ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/6/2019) (vắng mặt);

Địa chỉ: đường LHP, Phường 2, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Văn phòng Công chứng BN, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: , Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C; bà Nguyễn Thị Mai C; bà Nguyễn Thị Mai H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/8/2016 của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP NTVN (sau đây gọi là Vietcombank) và tại Tòa án đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:

Theo Hợp đồng tín dụng cấp hạn mức số 053.004.0014 ngày 15/3/2014 được ký kết giữa Công ty TNHH Nông sản Đ D (sau đây gọi là Công ty Đông Dương) và Vietcombank thì Công ty Đông Dương được cấp tín dụng hạn mức vay là 60 tỉ đồng. Thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Thực hiện hợp đồng, Công ty Đông Dương đã được giải ngân 13 lần và có thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến lần thứ 8. Từ lần giải ngân thứ 9 Công ty Đông Dương đã không thanh toán đúng hạn. Tính đến ngày 10/8/2016 thì Công ty Đông Dương còn nợ tổng cộng: gốc là 54.998.000.000 đồng, lãi trong hạn là 6.918.502.500 đồng và lãi quá hạn là 2.566.573.333 đồng.

Tài sản đảm bảo cho các khoản nợ trên đã đăng ký giao dịch đảm bảo gồm:

- 03 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các địa chỉ: 91A; 91/1; 78/9 Bis. Các tài sản này đều tọa lạc tại đường Lâm Văn Bền, phường Tân Thuận Tây, Quận 7 và đều do ông Nguyễn Sĩ Tuấn, bà Nguyễn Thụy Thạch T đứng tên và được thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 02.004.2014.0016 lập ngày 15/3/2014 tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé.

- 06 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các địa chỉ: 130/10B 130/10A; 130/8A; 130/8E; 130/8D; 130/8C;. Các tài sản này đều tọa lạc tại Khu phố 4 đường số 17 phường Tân Thuận Tây, Quận 7 và đều do ông Nguyễn Văn Cại, bà Nguyễn Thị Thu Mai đứng tên và được thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 02.004.2014.0022 lập ngày 15/3/2014 tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé.

Do Công ty Đông Dương đã vi phạm thời hạn thanh toán theo hợp đồng nên Vietcombank khởi kiện đến Tòa án yêu cầu Công ty Đông Dương thanh toán ngay toàn bộ số tiền nợ trên cùng lãi phát sinh đến ngày thanh toán hết nợ. Trường hợp Công ty Đông Dương không trả nợ đúng hạn thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngày 15/5/2018, Vietcombank đã bán nợ cho bà Phạm Thị L theo Hợp đồng mua bán nợ số 003/HĐ-ĐSG-KHBL. Cụ thể: Vietcombank chuyển toàn bộ quyền và nghĩa vụ đối với khoản nợ cùng các tài sản đảm bảo nêu trên cho bà Lựu. Giá mua bán là 55.300.000.000 đồng. Hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính và giao nhận hồ sơ bán nợ. Do vậy Ngân hàng đề nghị Tòa án xác định tư cách tố tụng của bà Lựu trong vụ án này là bên kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Vietcombank.

Khi bán nợ cho bà Lựu thì giữa Vietcombank và bà Lựu không có thỏa thuận về quyền đối với khoản tiền tạm ứng án phí mà Vietcombank đã nộp nên trường hợp bà Lựu có rút đơn khởi kiện và Tòa án chấp nhận việc rút đơn của bà Lựu, hoàn trả tạm ứng án phí thì Vietcombank yêu cầu được nhận lại tiền tạm ứng án phí.

Công ty Đông Dương có người đại diện trình bày: Xác nhận có ký hợp đồng tín dụng và có nợ đúng như trình bày của nguyên đơn. Công ty Đông Dương không còn khả năng thanh toán nợ theo yêu cầu của nguyên đơn nên không có ý kiến.

Bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Đức Mậu có người đại diện trình bày: Vào ngày 15/5/2018, sau khi ký hợp đồng mua nợ của Vietcombank thì bà Lựu và ông Mậu đã ký hợp đồng mua bán và chuyển nhượng toàn bộ các tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Cụ thể:

- 06 hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tọa lạc tại đường số 17, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với bên bán là ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu Mai (đại diện ủy quyền là bà Vũ Trần Hương Thủy) lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé ngày 15/05/2018 chi tiết như sau: Hợp đồng số 009358/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng của hợp đồng là thửa đất số: 522 tờ bản đồ số 49 và căn nhà số: 130/10A; Hợp đồng số 009354/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng của hợp đồng là thửa đất số: 517 tờ bản đồ số 49 và căn nhà số: 130/10B; Hợp đồng số 009352/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng của hợp đồng là thửa đất số: 521 tờ bản đồ số 49 và căn nhà số: 130/8A; Hợp đồng số 009353/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng của hợp đồng là thửa đất số: 516 tờ bản đồ số 49 và căn nhà số: 130/8C; Hợp đồng số 009343/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số: 519 tờ bản đồ số 49 và căn nhà số: 130/8D; Hợp đồng số 009357/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng của hợp đồng là thửa đất số: 520 tờ bản đồ số 49 và căn nhà số: 130/8E.

- 03 Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều tọa lạc tại đường Lâm Văn Bền, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh với bên bán là ông Nguyễn Sĩ T và bà Nguyễn Thụy Thạch T (đại diện ủy quyền là bà Thái Cẩm Hương) lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé ngày 15/05/2018 chi tiết như sau: Hợp đồng số 009342, quyển số 2 HĐGD/CCBN. Đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 518 tờ bản đồ số 49 và căn nhà số: 91A; Hợp đồng số 009356/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng của hợp đồng là thửa đất số: 123-32 tờ bản đồ số 1F (Sơ đồ nền) và nhà số 78/9 Bis; Hợp đồng số 009355/HĐGD, quyển số 02/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng của hợp đồng là thửa đất số: 123-36 tờ bản đồ số 1F (SĐN) và căn nhà số: 91/1.

Ông Mậu và bà Lựu nhận chuyển nhượng nhà đất theo các hợp đồng nêu trên là hợp pháp. Ông Mậu và bà Lựu cũng đã thanh toán đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng và đã đăng ký quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bà Lựu xin từ bỏ quyền đòi nợ với bên vay nợ là Công ty Đông Dương. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của ông Cại và bà Mai.

Ông Nguyễn Văn C có người đại diện theo ủy quyền trình bày: nguồn gốc các tài sản do vợ chồng ông Cại và bà Mai là chủ sở hữu các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu phố 4 phường Tân Thuận Tây, Quận 7 địa chỉ cụ thể: 91A Lâm Văn Bền; 78/9 Bis Lâm Văn Bền; 130/8A Đường số 17; 130/10A Đường số 17; 130/8E Đường số 17; 130/8D Đường số 17; 130/8C Đường số 17; 130/10B Đường số 17. Ông Cại và bà Mai không bán các tài sản

này để thanh toán nợ cho Vietcombank, ông bà không có nợ Vietcombank và không ký tên tại Văn phòng Công chứng các hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp các tài sản này.

Ngày 20/8/2019, đại diện cho bà Mai và ông Cại có đơn yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký và dấu vân tay của bà Mai và ông Cại trên các văn bản nêu trên.

Tại đơn yêu cầu độc lập do ông Cại bà Mai lập ngày 08/11/2017 và sửa đổi bổ sung ngày 23/4/2019, ngày 13/6/2019, ngày 09/10/2019 và tại phiên tòa người đại diện cho ông Cại và bà Mai trình bày xác định yêu cầu về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng chi tiết như sau:

- Tuyên vô hiệu phần thế chấp quyền sử dụng trong nội dung Hợp đồng vay tiền số VCN 131115/NVC ký năm 2013 giữa ông Vũ Trần Đức Duy với ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu Mai do vi phạm điều cấm của pháp luật;

- Tuyên vô hiệu do giả tạo tại 04 hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thụy Thạch T lập tại Văn phòng công chứng Thịnh Vượng Quận 8 gồm: hợp đồng công chứng số 1007 quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2013; hợp đồng công chứng số 1008 quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2013; hợp đồng công chứng số 1009 quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2013; hợp đồng công chứng số 1010 quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2013;

- Tuyên vô hiệu do giả tạo tại 06 Hợp đồng ủy quyền cho bà Vũ Trần Hương T lập tại Văn phòng Công chứng Quận 10 gồm: Hợp đồng số 3817 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/03/2014; Hợp đồng số 3818 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/03/2014; hợp đồng số 3819 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/03/2014; hợp đồng số 3820 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/03/2014; hợp đồng số 3822 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/03/2014; hợp đồng số 3821 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/03/2014.

- Tuyên vô hiệu do giả tạo tại giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thụy Thạch T lập tại Văn phòng Công chứng Thịnh Vượng, số 1034 quyển số 01/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2013.

- Tuyên vô hiệu 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do phát sinh từ hợp đồng giả tạo gồm: số 02.044.2014.0022 ngày 15/3/2014 giữa bà Mai (do Vũ Trần Hương T đại diện) với Vietcombank và Công ty Đông Dương được công chứng tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé (số công chứng 001837 quyển số 02/2014/HĐGD-CCBN); số 02.044.2014.0046 ngày 15/3/2014 giữa ông Tuấn, bà Thảo do bà Thái Cẩm H làm đại điện với Vietcombank và Công ty Đông Đương được công chứng tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé (số công chứng 001836 quyển số 02/2014/HĐGD-CCBN).

- Hủy bỏ nội dung đăng ký cập nhật thông tin thay đổi chủ sở hữu cho ông Nguyễn Sĩ T và Nguyễn Thụy Thạch Thảo. Cụ thể: cập nhật ngày 09/01/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 02930/2003 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) Quận 7, Thành phố HCM cấp ngày 26/8/2003 cho bà Nguyễn Thị Mai Chi; cập nhật ngày 09/01/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 16299/2001 do UBND Quận 7, Thành phố HCM cấp ngày 13/8/2001 cho ông Cại và bà Mai; cập nhật ngày 10/01/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00856A09/HĐ-CC/2009 do UBND Quận 7, Thành phố HCM cấp ngày 25/9/2009 cho ông Cại và bà Mai; cập nhật ngày 09/01/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 03747/2003 do UBND Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/9/2003 cho ông Cại và bà Mai.

- Tuyên vô hiệu 06 hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Cại và bà Mai (do bà Vũ Trần Hương T làm đại diện ủy quyền thực hiện) với bà Phạm Thị L lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé ngày 15/5/2018 và hủy bỏ cập nhật thay đổi thông tin về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sang tên bà Phạm Thị Lựu, ông Nguyễn Đức Mậu do phát sinh từ các hợp đồng giả tạo này gồm hợp đồng: số 09343/HĐGD quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN; số 09352/HĐGD quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN; số 09353/HĐGD quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN; số 09354/HĐGD quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN; số 09357/HĐGD quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN; số 09358/HĐGD quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN.

- Tuyên vô hiệu 03 Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Tuấn và bà Thảo (do bà Thái Cẩm H làm đại diện) với bà Phạm Thị L lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé ngày 15/5/2018 và hủy bỏ cập nhật thay đổi thông tin về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sang tên bà Phạm Thị L do phát sinh từ các hợp đồng giả tạo gồm hợp đồng: số 09342/HĐGD quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN; số 09356/HĐGD quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN; số 09355/HĐGD quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN.

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng mua bán nợ số 003/HĐ-ĐSG-KHBL ngày 15/5/2018 đối với mục tài sản thế chấp cho Vietcombank để đảm bảo nợ vay cho Công ty Đông Dương. Hoàn trả lại lại một lần toàn bộ các bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất của các tài sản đã thế chấp nêu trên cho ông Cại và bà Mai khi bản án/quyết định của Tòa có hiệu lực.

Bà Nguyễn Thị Mai C và bà Nguyễn Thị Mai H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Mai có người đại diện trình bày: bà Mai đã chết vào ngày 27/10/2019 nên bà Chi và bà Hạnh kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Mai trong vụ án. Bà Chi và bà Hạnh đồng ý với trình bày của bà Mai tại Tòa án khi còn sống. Bà Chi và bà Hạnh đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Cại và bà Mai.

Đại diện Văn phòng Công chứng Thịnh Vượng (Quận 8) trình bày: Văn phòng xác nhận có thực hiện công chứng các hợp đồng gồm:

03 hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu Mai với bà Nguyễn Thụy Thạch T hợp đồng công chứng 1007, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2013; hợp đồng công chứng 1009, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2013; hợp đồng công chứng 1010, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2013;

01 Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở bà Nguyễn Thị Mai C với bà Nguyễn Thụy Thạch T và ông Nguyễn Sĩ T theo hợp đồng công chứng 1008, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2013;

Giấy ủy quyền số 1034 quyển số 01 TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2013 giữa ông Nguyễn Văn C , bà Nguyễn Thị Thu Mai với bà Nguyễn Thụy Thạch Thảo.

Văn phòng Công chứng đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật khi thực hiện công chứng do vậy không đồng ý yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng trên của bà Mai và ông Cại.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 187/2022/KDTM-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 6 Điều 27; điểm a khoản 1 Điều 192; điểm g khoản 1 Điều 217; khoản 1,3 Điều 228; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014,

Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Công chứng năm 2010;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng TMCP NTVN về việc: Buộc Công ty TNHH Nông sản Đ D phải trả khoản nợ lãi và gốc phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 053.004.0014 ngày 15/3/2014 và yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số 02.004.2014.0022 ngày 15/3/2014 và số 02.0004.2014.0046 ngày 15/3/2014 gồm: 06 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng tọa lạc tại Đường số 17 Khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh có địa chỉ tại số 130/8A; 130/10A; 130/8E; 130/8D; 130/8C; 130/10B đều do ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu

Mai đứng tên; 03 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng tọa lạc tại đường Lâm Văn Bền, Khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh có địa chỉ tại số 91A, 91/1 và 78/9 Bis đều do bà Nguyễn Thụy Thạch T đứng tên để thu hồi nợ.

2. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu Mai và ông Nguyễn Văn C cụ thể như sau:

2.1. Yêu cầu Tuyên bố vô hiệu đối với các Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Nguyễn Thị Thu Mai và ông Nguyễn Văn C với bà Nguyễn Thụy Thạch T lập tại Văn phòng Công chứng Thịnh Vượng gồm:

Hợp đồng số công chứng 1007, quyển số 01 TP/CC-SĐ/HĐGD ngày 21/12/2013 đối với nhà đất tại địa chỉ 91A Lâm Văn Bền, Khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hợp đồng số công chứng 1009, quyển số 01 TP/CC-SĐ/HĐGD ngày 21/12/2013 đối với nhà đất tại địa chỉ 78/9 Bis Lâm Văn Bền, Khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hợp đồng số công chứng 1010, quyển số 01 TP/CC-SĐ/HĐGD ngày 21/12/2013 đối với nhà đất tại địa chỉ 91 Lâm Văn Bền, Khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Yêu cầu hủy nội dung cập nhật thông tin thay đổi chủ sở hữu cho ông Nguyễn Sĩ Tuấn, Nguyễn Thụy Thạch Thảo, cụ thể: cập nhật ngày 09/01/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 16299/2001 do Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/8/2001 cho ông Nguyễn Văn Cại, bà Nguyễn Thị Thu Mai; cập nhật ngày 10/01/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00856A09/HĐ-CC/2009 do Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/9/2009 cho ông Nguyễn Văn Cại, bà Nguyễn Thị Thu Mai; cập nhật ngày 09/01/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 03747/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/9/2003 cho ông Nguyễn Văn Cại, bà Nguyễn Thị Thu Mai.

2.3. Yêu cầu tuyên vô hiệu 06 Hợp đồng ủy quyền về việc bà Nguyễn Thị Thu Mai và ông Nguyễn Văn C ủy quyền cho bà Vũ Trần Hương T lập cùng ngày 13/3/2014 tại Văn phòng Công chứng Quận 10 (nay đổi tên là Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê Nghĩa) gồm: Hợp đồng số 3817 quyển số 03 Tp/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng số 3818 quyển số 03 Tp/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng số 3819 quyển số 03 Tp/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng số 3820 quyển số 03 Tp/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng số 3821 quyển số 03 Tp/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng số 3822 quyển số 03 Tp/CC-SCC/HĐGD. Và 01 giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thụy Thạch T lập tại Văn phòng Công chứng Thịnh Vượng, số 1034 quyển số 01/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 23/12/201.

2.4. Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02.044.2014.0022 ngày 15/3/2014 do bà Nguyễn Thị Thu Mai, ông Nguyễn Văn Cại, Ngân hàng TMCP NTVN và Công ty TNHH Nông sản Đ D lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé, Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng 001837 quyển số 02/2014/HĐGD-CCBN).

2.5. Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02.044.2014.0046 ngày 15/3/2014 do ông Nguyễn Sĩ Tuấn, bà Nguyễn Thụy Thạch Thảo, Ngân hàng TMCP NTVN và Công ty TNHH Nông sản Đ D lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé, Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng 001836 quyển số 02/2014/HĐGD-CCBN).

2.6. Yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé ngày 15/05/2018 và hủy bỏ nội dung cập nhật nội dung thay đổi về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sang tên bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Đức Mậu trên các Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp đối với các tài sản theo hợp đồng chuyển nhượng mua bán, chi tiết gồm:

- 06 Hợp đồng với bên bán là bà Nguyễn Thị Thu Mai và ông Nguyễn Văn C (do bà Vũ Trần Hương T đại diện) và bên mua là bà Phạm Thị Lựu. Cụ thể:

Hợp đồng số 009352/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng mua bán là thửa đất số: 521 tờ bản đồ số 49 và căn nhà số: 130/8A đường số 17, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hợp đồng số 009358/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng mua bán là thửa đất số: 522 tờ bản đồ số 49 và căn nhà số: 130/10A đường số 17, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hợp đồng số 009357/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng mua bán là thửa đất số: 520 tờ bản đồ số 49 và căn nhà số: 130/8E đường số 17, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hợp đồng số 009343/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng mua bán là thửa đất số: 519 tờ bản đồ số 49 và căn nhà số: 130/8D đường số 17, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hợp đồng số 009353/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng mua bán là thửa đất số: 516 tờ bản đồ số 49 và căn nhà số: 130/8C đường số 17, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hợp đồng số 009354/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng mua bán là thửa đất số: 517 tờ bản đồ số 49 và căn nhà số: 130/10B đường số 17, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 02 Hợp đồng giữa bên bán là ông Nguyễn Sĩ T và bà Nguyễn Thụy Thạch T (đại diện là bà Thái Cẩm Hương) với bên mua là bà Phạm Thị Lựu. Cụ thể:

Hợp đồng số 009342/HĐGD, quyển số 02/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng mua bán là thửa đất số: 518 tờ bản đồ số 49 và nhà số: 91A Lâm Văn Bền, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hợp đồng số 009356/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCB. Đối tượng mua bán là thửa đất số: 123-32 tờ bản đồ số 1F (Sơ đồ nền) và nhà số: 78/9 Bis Lâm Văn Bền, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.7. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng mua bán nợ số 003/HĐ-ĐSG-KHBL ngày 15/5/2018 đối với mục tài sản thế chấp để đảm bảo nợ vay cho Công ty TNHH Nông sản Đ D.

3. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu Mai và ông Nguyễn Văn C cụ thể:

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng gồm: Hợp đồng số công chứng số 1008, quyển số 01 TP/CC-SĐ/HĐGD ngày 21/12/2013 giữa bà Nguyễn Thị Mai C với bà Nguyễn Thụy Thạch T và hợp đồng số công chứng 09355/HĐGD quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN giữa bà Nguyễn Thụy Thạch T với bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Đức Mậu lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé đối với nhà đất tại địa chỉ 91/1 Lâm Văn Bền, Khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Yêu cầu hủy bỏ nội dung đăng ký cập nhật thông tin thay đổi chủ sở hữu cho ông Tuấn và bà Thảo ngày 09/01/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 02930/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/8/2003 cho bà Nguyễn Thị Mai Chi.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về các chi phí tố tụng, về án phí, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 08/3/2022 bà Nguyễn Bảo Hồng – đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mai H làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 01/3/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Mai C làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người đại diện ủy quyền của ông Cại; bà Hạnh và bà Chi đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ án sơ thẩm vì đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trường Tư thục Mầm non Mai Ka vào tham gia tố tụng và không tiến hành khảo sát đo đạc định giá đang có trên các phần đất đã nêu trong các hợp đồng.

- *Đại diện ông Cại và bà Mai trình bày:* ông Cại và bà Mai là chủ sở hữu hợp pháp của 10 căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 130/8A, 130/10A, 130/8E, 130/8D, 130/8C, 130/10B cùng tọa lạc tại đường số 17, phường Tân Thuận Tây, Quận 7 và các căn nhà số 78/9Bis, 91, 91A, 91/1 cùng tọa lạc tại đường Lâm Văn Bền, phường Tân Thuận Tây, Quận 7. Vào năm 2014, trong lúc khó khăn, ông Cại, bà Mai chỉ dùng các tài sản này để đảm bảo cho khoản vay của ông Vũ Trần Đức Duy, các hợp đồng đã ký với bà Thảo, ông Tuấn, bà Thủy đều là hợp đồng giả tạo theo yêu cầu của bên ông Duy nhằm đảm bảo cho việc thanh toán khoản vay, thỏa thuận này thể hiện tại Điều 8.4 của Hợp đồng vay tiền với ông Duy. Ông Cại, bà Mai được biết tại thời điểm ký hợp đồng vay tiền thì pháp luật không cho phép cá nhân được nhận thế chấp các tài sản là Bất động sản, đồng thời việc thế chấp bất động sản lúc bấy giờ phải được ký kết tại Phòng công chứng hoặc cơ quan có thẩm quyền và phải đăng ký giao dịch bảo đảm. Vì vậy, căn cứ vào các quy định của pháp luật tại thời điểm giao dịch và pháp luật hiện hành, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của ông Cại và bà Mai. Thời điiểm diễn ra các giao dịch mua bán chuyển nhượng, thế chấp các tài sản nêu trên không tồn tại bất kỳ căn nhà hay thửa đất nào riêng lẻ, bởi vì tất cả 12 căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất đã được phá dỡ và tạo thành một khuôn viên chung cho toàn bộ trường Mầm non Tư thục Mai ka, nên không đưa trường này vào tham gia tố tụng là vi phạm, tất cả các hợp đồng đều lập khống, vì không có việc chuyển giao đất và người sử dụng đất thực tế không thay đổi. Trường Mai Ka thành lập và tồn tại từ năm 1993 đến nay và đã được cấp phép hoạt động.

- *Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Chi trình bày ý kiến:* đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Cại và bà Mai. Đề nghị đưa Trường mầm non Tư thục Maika; ông Duy vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi liên quan. Đây là vụ án có tranh chấp về tài sản mà toà cấp sơ không thẩm định, định giá các tài sản đang tranh chấp. Bà Chi xác nhận ông Cại và bà Chi có đơn yêu cầu tranh chấp về việc hủy hợp đồng vay tài sản (không ghi ngày tháng xác lập giao dịch) với ông Vũ Trần Đức Duy và yêu cầu trả lại toàn bộ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất của 09 tài sản nhà đất tại địa chỉ: 130/8A, 130/8C, 130/8D, 130/8E, 130/10A, 130/10B cùng tọa lạc trên đường số 17, phường Tân Thuận Tây, Quận 7 và tại địa chỉ 91A, 78/9 Bis cùng tọa lạc trên đường Lâm Văn Bền, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh do UBND Quận 7 cấp cho ông Cại và bà Mai; 01 tài sản tại địa chỉ số 91/1 Lâm Văn Bền, phường Tân Thuận Tây, Quận 7 cấp cho bà Chi. Yêu cầu tranh chấp này được Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thụ lý theo Thông báo thụ lý số 0834/2021/TB-TLVA ngày 25/5/2021. Việc Ngân hàng bán nợ cho bà Lựu là không đúng theo tinh thần Nghị quyết 42 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về nợ xấu; Toà cấp sơ thẩm không cho các đương sự tiến hành đối chất, không tiến hành thẩm định, định giá tài sản là chưa đảm bảo quyền lợi cho các đương sự; bản vẽ mà ông Cại cung cấp là chứng cứ xác định tài sản có trên đất tranh chấp, trong quá trình giải quyết vụ án bà Thủy là người được ông Cại, bà Mai ủy quyền lại ký sang nhượng cho bà Lựu là không đúng.

Do vậy, tất cả các hợp đồng thế chấp và sang nhượng đều vô hiệu theo phân tích trên, nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

- *Bà Chi trình bày bổ sung:* Thống nhất lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà, bà xác định thêm đây là hợp đồng giả cách vì giá ghi trong hợp đồng không đúng thực tế.

- *Bà Hồng đại diện cho bà Hạnh trình bày:* Thống nhất lời trình bày và đề nghị của đại diện ủy quyền ông Cại và lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Chi.

- *Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lựu và ông Mậu trình bày:* ngày 14/07/2015 và 18/12/2015, ông Cại và bà Mai làm đơn tố cáo đến Bộ Công an về việc: "ông Vũ Trần Đức Duy, bà Vũ Trần Hương T cùng một số cá nhân khác cấu kết với cán bộ Ngân hàng TMCP NTVN – Chi nhánh Đông Sài Gòn (VCB Đông Sài Gòn) lừa đảo chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu Mai" liên quan đến các Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cại, bà Mai với bà Nguyễn Thụy Thạch T và các Hợp đồng ủy quyền giữa ông Cại, bà Mai với bà Vũ Trần Hương Thủy. Cơ quan An ninh điều tra Bộ Công an đã có Thông báo số 93/ANĐT-P5 ngày 26/01/2016 kết luận về việc không chấp nhận nội dung đơn tố cáo của ông Cại, bà Mai. Cũng theo nội dung Thông báo nêu rõ vào ngày 03/12/2015 ông Cại, bà Mai xác nhận nội dung tố cáo là không đúng sự thật, cam kết làm việc, thỏa thuận với phía VCB Đông Sài Gòn và ông Vũ Trần Đức Duy để tìm phương án trả nợ, xử lý các tài sản thế chấp.

Do Ngân hàng Vietcombank là Ngân hàng có vốn nhà nước và có uy tín. Vietcombank cho bà Lựu biết về Thông báo về việc trả lời Đơn tố cáo số 93/ANĐT-P5 ngày 26/01/2016 của Cơ quan An ninh điều tra Bộ Công an nên bà Lựu mới mua nợ. Việc mua bán nợ giữa Vietcombank và bà Lựu là đúng pháp luật. Nên nay, có hủy bản án hay không cũng không thay đổi được bản chất là ông Cại, bà Mai phải chịu trách nhiệm với hành vi của mình. Việc ông Cại, bà Mai và bà Mai Chi có quyền khởi kiện Công ty Đông Dương để đòi tiền nhưng họ không làm mà chỉ kéo dài vụ án nhằm chiếm giữ tài sản đã chuyển nhượng đã gây thiệt hại rất lớn cho bà Lựu, ông Mậu là người thứ ba ngay tình. Do vậy việc mua bán nợ cũng như mua các tài sản thế chấp là hoàn toàn hợp pháp, bà Lựu và ông Mậu cũng đã thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu các tài sản theo đúng quy định pháp luật. Đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Cại và bà Mai. Cấp sơ thẩm chỉ xem xét tính hiệu lực của hợp đồng, cho nên không đưa Trường Mai Ka vào tham gia tố tụng và không xem xét việc thẩm định, định giá là hoàn toàn có căn cứ. Do vậy, việc kháng cáo của ông Cại; bà Chi; bà Hạnh là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo giữ y án sơ thẩm xét xử.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:*

Về việc chấp hành pháp luật: Xét thấy, Thẩm phán Chủ tọa phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Cại, bà Nguyễn Thị Mai C và bà Nguyễn Thị Mai Hạnh: Bản án sơ thẩm đã căn cứ vào các chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án, án sơ thẩm xử là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Cại, bà Nguyễn Thị Mai C và bà Nguyễn Thị Mai H kháng cáo trong thời hạn luật định, nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm, theo Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Cại, bà Nguyễn Thị Mai C và bà Nguyễn Thị Mai Hạnh:

[2.1] Đối với các hợp đồng gồm:

- 03 hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thụy Thạch T lập tại Văn phòng Công chứng Thịnh Vượng Quận 8 gồm: hợp đồng số công chứng 1007, quyển số 01 TP/CC-SĐ/HĐGD ngày 21/12/2013 (nhà đất tại địa chỉ 91A Lâm Văn Bền, phường Tân Thuận Tây, Quận 7); Hợp đồng số công chứng 1009, quyển số 01 TP/CC-SĐ/HĐGD ngày 21/12/2013 (nhà đất tại địa chỉ 78/9 Bis Lâm Văn Bền, phường Tân Thuận Tây, Quận 7); hợp đồng công chứng số 1010 quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2013 (nhà đất tại địa chỉ 91 Lâm Văn Bền, phường Tân Thuận Tây, Quận 7);

- 06 Hợp đồng ủy quyền cho bà Vũ Trần Hương T lập tại Văn phòng Công chứng Quận 10: Hợp đồng số 3817 quyển số 03 Tp/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/3/2014; hợp đồng số 3818, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/03/2014; hợp đồng số 3819, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/03/2014; hợp đồng số 3820, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/03/2014; hợp đồng số 3822, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/03/2014; hợp đồng số 3821, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13/03/2014.

- 01 giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thụy Thạch T lập tại Văn phòng Công chứng Thịnh Vượng số 1034 quyển số 01/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2013.

Xét thấy: Theo Kết luận giám định số 1558-1/C09B ngày 08/6/2020 và số 1558/C09B ngày 29/4/2020 của Viện khoa học hình sự - Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định dấu vân tay, chữ ký và chữ viết của bà Mai và ông Cại tại các hợp đồng mua bán, các hợp đồng ủy quyền nêu trên là dấu vân tay và chữ ký của ông Cại và bà Mai. Sau khi xem xét các hợp đồng nêu trên, đối chiếu với các tài liệu khác có trong hồ sơ và trình bày của các đương sự có liên quan thì có cơ sở xác định hình thức và nội dung của các hợp đồng do ông Cại và bà Mai xác lập tại Văn phòng Công chứng nêu trên đã tuân thủ đúng quy định tại khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và quy định tại Mục 13 chương 14 về hợp đồng ủy quyền của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, theo Điều 5 Luật Công chứng năm 2014 quy định về hiệu lực của hợp đồng thì các hợp đồng trên đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Do vậy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà Mai và ông Cại yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng nêu trên và hủy nội dung cập nhật sang tên ông Tuấn và bà Thảo cụ thể: cập nhật ngày 09/01/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 16299/2001 do UBND Quận 7 cấp ngày 13/8/2001 cho ông Cại và bà Mai; cập nhật ngày 10/01/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00856A09/HĐ-CC/2009 do UBND Quận 7 cấp ngày 25/9/2009 cho ông Cại và bà Mai; cập nhật ngày 09/01/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 03747/2003 do UBND Quận 7 cấp ngày 23/9/2003 cho ông Cại và bà Mai.

[2.2] Về trình bày của đại diện cho ông Cại, bà Mai, bà Chi và Luật sư bảo vệ cho ông Cại tại phiên tòa cho rằng phát sinh từ hợp đồng vay tiền giữa ông Duy với bà Mai và ông Cại ký nên mới có các hợp đồng mua bán giữa ông Cại và bà Mai với ông Tuấn và bà Thảo. Bà Mai và ông Cại không nhận tiền bán nhà, không giao dịch mua bán nhà với bà Thảo và ông Tuấn nên 3 hợp đồng mua bán nhà với ông Tuấn bà Thảo là giả tạo nên cần phải triệu tập ông Vũ Trần Đức Duy vào tham gia tố tụng và cần định giá tài sản mua bán đang có tranh chấp để làm căn cứ xem xét việc thỏa thuận mua bán tài sản và giá cả mà các bên thỏa thuận tại các giao dịch chỉ là giả tạo.

Xét thấy: 03 hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Cại và bà Mai với ông Tuấn và bà Thảo lập tại Văn phòng Công chứng Thịnh Vượng cùng ngày 21/12/2013 đối với các tài sản gồm: nhà đất tại địa chỉ 91A Lâm Văn Bền, phường Tân Thuận Tây, Quận 7; nhà đất tại địa chỉ 78/9 Bis Lâm Văn Bền, phường Tân Thuận Tây, Quận 7; nhà đất tại địa chỉ 91 Lâm Văn Bền, phường Tân Thuận Tây, Quận 7 đã phát sinh hiệu lực. Giao dịch này không thuộc trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo được quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hơn nữa giao dịch vay tiền giữa ông Duy với bà Mai và ông Cại hoàn toàn độc lập với giao dịch chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và mua bán nhà giữa ông Cại và bà Mai với ông Tuấn và bà Thảo. Ông Cại và bà Mai cũng thừa nhận không giao dịch vay tiền của bà Thảo nên không có cơ sở cho rằng giá trị mua bán nhà thực chất là tiền vay. Ngoài ra, xác định giá cả tài sản là đối tượng trong giao dịch mua bán sang nhượng tài sản là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên khi tham gia mà chủ thể giao dịch trong các hợp đồng mua bán tài sản là bà Nguyễn Thụy Thạch T và ông Cại và bà Mai. Ông Vũ Trần Đức Duy không tham gia giao dịch mua bán nhà với ông Cại và bà Mai. Do vậy không có cơ sở để chấp nhận trình bày nêu trên của đại diện ông Cại, bà Mai, bà Chi.

[2.3] Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 02.0004.2014.0022 ngày 15/3/2014 giữa Vietcombank là bên nhận thế chấp, ông Cại và bà Mai là bên thế chấp và Công ty Đông Dương là bên vay lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên được công chứng vào ngày 15/3/2014 và đăng ký chứng nhận việc thế chấp tại Văn phòng Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và Môi trường) Quận 7 vào ngày 17/3/2014 theo đúng quy định pháp luật về thủ tục thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Hơn nữa tại biên bản làm việc ngày 17/3/2014, chính bà Mai và ông Cại cũng ký tên với nội dung: "đồng ý chịu trách nhiệm về hành vi và quyết định do bà Thủy thực hiện theo ủy quyền, đồng thời ông Cại và bà Mai cũng cam kết chịu trách nhiệm cùng hỗ trợ với Vietcombank trong việc kiểm tra tài sản thế chấp. Trong trường hợp Công ty Đông Dương không trả được nợ cho Vietcombank, ông Cại và bà Mai cam kết thực hiện các thủ tục thanh lý tài sản thế chấp để trả nợ thay cho Công ty Đông Dương". Điều này cho thấy ông Cại và bà Mai biết rất rõ quyền và nghĩa vụ khi thế chấp tài sản cũng như việc ủy quyền cho bà Thủy ký hợp đồng thế chấp nêu trên. Ông Cại và bà Mai cũng không chứng minh được việc bà Thủy đã vượt quá công việc được ủy quyền khi nhân danh ông Cại và bà Mai ký hợp đồng thế chấp. Do vậy việc bà Mai ông Cại nêu lý do không ký văn bản nêu trên tại Văn phòng Công chứng để cho rằng các hợp đồng này là giả tạo và yêu cầu tuyên bố các giao dịch này là vô hiệu là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Về hợp đồng thế chấp lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé số 02.0004.2014.0046 ngày 15/3/2014 giữa Vietcombank là bên nhận thế chấp, ông Nguyễn Sĩ T và bà Nguyễn Thụy Thạch T là bên thế chấp và Công ty Đông Dương là bên vay.

Xét thấy: Do các hợp đồng mua bán nhà giữa bà Mai và ông Cại với bà Thảo không bị vô hiệu và đã phát sinh hiệu lực như nhận định tại mục [2.2] nêu trên và ngày 09/01/2014, ông Nguyễn Sĩ T và bà Nguyễn Thụy Thạch T đã đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu trên các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại UBND Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc thế chấp tài sản được công chứng và đăng ký chứng nhận việc thế chấp tại Văn phòng Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và Môi trường) Quận 7

vào ngày 17/3/2014 theo đúng quy định pháp luật về thủ tục thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, vào ngày 14/07/2015 ông Cại và bà Mai có làm đơn tố cáo đến Cơ quan an ninh điều tra Bộ công an về việc "ông Vũ Trần Đức Duy, bà Vũ Trần Hương T cùng một số cá nhân khác cấu kết với cán bộ Ngân hàng TMCP NTVN – Chi nhánh Đông Sài Gòn (VCB Đông Sài Gòn) lừa đảo chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu Mai" liên quan đến các Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cại, bà Mai với bà Nguyễn Thụy Thạch T và các Hợp đồng ủy quyền giữa ông Cại, bà Mai với bà Vũ Trần Hương Thủy. Sự việc này đã được Cơ quan an ninh điều tra Bộ công an có Thông báo số 93/ANĐT-P5 ngày 26/01/2016 kết luận: "Căn cứ kết quả xác minh, Cơ quan điều tra xác định việc mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và các hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn Cại, bà Nguyễn Thị Thu Mai với bà Nguyễn Thụy Thạch Thảo, bà Vũ Trần Hương T có nội dung, thành phần rõ ràng, có chữ ký xác nhận của các bên và được chứng thực tại các Văn phòng Công chứng theo quy định pháp luật, do vậy các tài liệu này là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật. Nội dung đơn tố cáo của ông Nguyễn Văn Cại, bà Nguyễn Thị Thu Mai ngày 14/7/2015 và ngày 18/12/2015 tố cáo ông Vũ Trần Đức Duy, bà Vũ Trần Hương Thủy, cán bộ Vietcombank Đông Sài Gòn cùng một số người liên quan lừa đảo chiếm đoạt tài sản là không có cơ sở". Thông báo số 93/ANĐT-P5 cũng ghi nhận về việc vào ngày 03/12/2015 ông Cại, bà Mai đã xác nhận nội dung tố cáo là không đúng sự thật. Do vậy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu nêu trên của ông Cại, bà Hạnh và bà Chi (là thừa kế của bà Mai).

[2.5] Đối với các yêu cầu bổ sung theo đơn ngày 09/10/2019 của ông Cại và bà Mai. Cụ thể gồm:

- Tuyên vô hiệu 06 hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Cại và bà Mai (do bà Vũ Trần Hương T làm đại diện ủy quyền thực hiện) với bà Phạm Thị L lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé ngày 15/5/2018 và hủy bỏ cập nhật thay đổi thông tin về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sang tên bà Phạm Thị Lựu, ông Nguyễn Đức Mậu do phát sinh từ các hợp đồng giả tạo này gồm hợp đồng: số 09358/HĐGD quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN; số 09357/HĐGD quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN; số 09343/HĐGD quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN; số 09353/HĐGD quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN; số 09352/HĐGD quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN; số 09352/HĐGD quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN.

- Tuyên vô hiệu 02 Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Tuấn và bà Thảo (do bà Thái Cẩm H làm đại diện) với bà Phạm Thị L lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé ngày 15/5/2018 và hủy bỏ cập nhật thay đổi thông tin về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sang tên bà Phạm Thị L do phát sinh từ các hợp đồng giả tạo gồm hợp đồng: số 09342/HĐGD quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN và số 09356/HĐGD quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN;

- Vô hiệu một phần hợp đồng mua bán nợ số 003/HĐ-ĐSG-KHBL ngày 15/5/2018 đối với mục tài sản thế chấp cho Vietcombank để đảm bảo nợ vay cho Công ty Đông Dương.

Xét thấy: tại 06 hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên giữa bà Mai ông Cại và bà Phạm Thị L thì bà Vũ Trần Hương T được ông Cại và bà Mai ủy quyền đã thực hiện đúng những công việc được ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền cụ thể được ghi nhận tại mục 1 của các hợp đồng ủy quyền đối với các tài sản như sau: bà Thủy được quyền nhân danh ông Cại và bà Mai "quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp để vay tiền (tại các tổ chức tín dụng), thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ ba, bán, cho thuê, chuyển nhượng…". Do vậy không có căn cứ pháp luật để Hội đồng xét xử chấp nhận việc bà Mai, ông Cại nêu lý do không ủy quyền cho bà Thủy ký các hợp đồng mua bán nêu trên tại Văn phòng Công chứng để cho rằng các hợp đồng này là giả tạo để yêu cầu tuyên bố các hợp đồng này là vô hiệu. Riêng 02 Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Tuấn và bà Thảo (do bà Thái Cẩm H làm đại diện) với bà Phạm Thị L lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé ngày 15/5/2018 và hợp đồng mua bán nợ số 003/HĐ-ĐSG-KHBL ngày 15/5/2018 thì như phân tích về việc không chấp nhận các yêu cầu về tuyên bố vô hiệu các hợp đồng mua bán, ủy quyền của ông Cại và bà Mai và hợp đồng thế chấp tại Mục nêu trên đồng nghĩa việc các giao dịch này đã có hiệu lực pháp luật. Do vậy việc bà Mai, ông Cại bổ sung về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng nêu trên theo đơn bổ sung ngày 09/10/2019 và cho rằng các giao dịch nêu trên được phát sinh từ những giao dịch giả tạo nên cũng bị vô hiệu và hủy bỏ cập nhật thay đổi thông tin về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sang tên bà Phạm Thị L cũng không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về yêu cầu bổ sung tại phiên tòa sơ thẩm về việc: Tuyên vô hiệu phần thế chấp tại Hợp đồng vay tiền số VCN 131115/NVC ký năm 2013 giữa ông Vũ Trần Đức Duy với ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu Mai do vi phạm điều cấm của pháp luật và hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu Mai toàn bộ 10 bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất của 09 tài sản nhà đất tại địa chỉ: số nhà 130/8A, số nhà 130/8C, số nhà 130/8D, số nhà 130/8E, số nhà 130/10A, số nhà 130/10B (cùng tọa lạc tại đường số 17, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) và tại địa chỉ số nhà 91A , số nhà 91/1 và số nhà 78/9 Bis (cùng tọa lạc tại đường Lâm Văn Bền, KP4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh).

Xét thấy: Tại Quyết định chuyển vụ án của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh; Thông báo thụ lý vụ án số 128/TLST ngày 28/8/2018 của Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh và trong quá trình Tòa án thực hiện các phiên hòa giải và phiên họp công khai chứng cứ thì không có yêu cầu này. Đến ngày tại phiên tòa sơ thẩm thì ông Cại mới yêu cầu bổ sung nên yêu cầu bổ sung này đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Hơn nữa đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp quận huyện được quy định tại khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do vậy Tòa án nhân dân Thành

phố Hồ Chí Minh không xem xét giải quyết các yêu cầu bổ sung nêu trên. Bên cạnh đó, ông Cại cũng đã có đơn yêu cầu tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông Vũ Trần Đức Duy và yêu cầu tranh chấp này đã được Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thụ lý theo Thông báo thụ lý số 0834/2021/TB-TLVA ngày 25/5/2021.

[4] Về các yêu cầu của bà Mai và ông Cại gồm yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng số công chứng 1008, quyển số 01 TP/CC-SĐ/HĐGD ngày 21/12/2013 đối với nhà đất tại địa chỉ 91/1 Lâm Văn Bền, Khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7 giữa bà Nguyễn Thị Mai C với bà Nguyễn Thụy Thạch Thảo; Hủy bỏ nội dung đăng ký cập nhật thông tin thay đổi chủ sở hữu cho ông Nguyễn Sĩ Tuấn, Nguyễn Thụy Thạch T ngày 09/01/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 02930/2003 do UBND Quận 7 cấp ngày 26/8/2003 cho bà Nguyễn Thị Mai C và hủy Hợp đồng số 009355/HĐGD, quyển số 02/2018/HĐGD-CCBN lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé ngày 15/05/2018. Do các hợp đồng này phát sinh từ hợp đồng giả tạo.

Xét thấy: Tài sản này nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Mai Chi. Hợp đồng mua bán cũng do bà Chi ký tên. Theo Điều 186 và 187 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về quyền khởi kiện thì bà Mai và ông Cại không có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền lợi cho bà Chi. Bà Mai và ông Cại cũng không được bà Chi ủy quyền khởi kiện. Do vậy căn cứ điểm a khoản 1 Điều 192 và điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với yêu cầu nêu trên của bà Mai và ông Cại là có căn cứ.

[5] Đối với kháng cáo của ông Cại, bà Chi, bà Hạnh cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng vì không triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trường mầm non MaiKa tham gia vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ông Cại, bà Mai đã có yêu cầu độc lập và 03 lần sửa đổi bổ sung yêu cầu. Tại Đơn bổ sung đơn yêu cầu độc lập đề ngày 09/10/2019 gửi Tòa án cấp sơ thẩm và tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm, ông Cại và bà Mai xác định yêu cầu của mình là yêu cầu tuyên bố vô hiệu với các hợp đồng chuyển nhượng, ủy quyền và một phần hợp đồng mua bán nợ, mà theo các hợp đồng này thì Trường Mầm non Tư thục MaiKa không phải là một trong các bên giao dịch, ông Cại bà Mai cũng không yêu cầu Trường Mầm non Tư Thục Maika phải thực hiện quyền và nghĩa vụ gì đối với họ, nên việc ông Cại bà Chi yêu cầu đưa Trường Mầm non vào tham gia là không có cơ sở, nên không được chấp nhận.

[6] Đối với trình bày cho rằng Tòa sơ thẩm chưa xem xét thẩm định, định giá. Xét trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết việc yêu cầu tuyên bố văn bản vô hiệu với các hợp đồng chuyển nhượng, ủy quyền và một phần hợp đồng mua bán nợ nên Tòa án sơ thẩm không thẩm định định giá là có căn cứ. Sau này nếu như các đương sự có tranh chấp về tài sản phát sinh liên quan thì có thể khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Cại, bà Nguyễn Thị Mai C và bà Nguyễn Thị Mai H cũng không đưa ra chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo cũng như là yêu cầu độc lập của mình là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Cại, bà Nguyễn Thị Mai C và bà Nguyễn Thị Mai Hạnh. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai C và bà Nguyễn Thị Mai H phải chịu án phí phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn C là người cao tuổi nên được miễn án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai Chi, bà Nguyễn Thị Mai H và ông Nguyễn Văn Cại.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 187/2022/KDTM-ST ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Luật Công chứng năm 2010; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng TMCP NTVN về việc: Buộc Công ty TNHH Nông sản Đ D phải trả khoản nợ lãi và gốc phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 053.004.0014 ngày 15/3/2014 và yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số 02.004.2014.0022 ngày 15/3/2014 và số 02.0004.2014.0046 ngày 15/3/2014 gồm: 06 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng tọa lạc tại Đường số 17 Khu phố 4, phường Tân Thuận Tây Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh có địa chỉ tại số 130/8A; 130/10A; 130/8E; 130/8D; 130/8C; 130/10B đều do ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu Mai đứng tên; 03 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng tọa lạc tại

đường Lâm Văn Bền, Khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh có địa chỉ tại số 91A, 91/1 và 78/9 Bis đều do bà Nguyễn Thụy Thạch T đứng tên để thu hồi nợ.

2. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu Mai và ông Nguyễn Văn C cụ thể như sau:

2.1. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với các Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bà Nguyễn Thị Thu Mai và ông Nguyễn Văn C với bà Nguyễn Thụy Thạch T lập tại Văn phòng Công chứng Thịnh Vượng gồm:

Hợp đồng số công chứng 1007, quyển số 01 TP/CC-SĐ/HĐGD ngày 21/12/2013 đối với nhà đất tại địa chỉ 91A Lâm Văn Bền, Khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hợp đồng số công chứng 1009, quyển số 01 TP/CC-SĐ/HĐGD ngày 21/12/2013 đối với nhà đất tại địa chỉ 78/9 Bis Lâm Văn Bền, Khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hợp đồng số công chứng 1010, quyển số 01 TP/CC-SĐ/HĐGD ngày 21/12/2013 đối với nhà đất tại địa chỉ 91 Lâm Văn Bền, Khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Yêu cầu hủy nội dung cập nhật thông tin thay đổi chủ sở hữu cho ông Nguyễn Sĩ Tuấn, Nguyễn Thụy Thạch Thảo, cụ thể: cập nhật ngày 09/01/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 16299/2001 do UBND Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/8/2001 cho ông Nguyễn Văn Cại, bà Nguyễn Thị Thu Mai; cập nhật ngày 10/01/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00856A09/HĐ-CC/2009 do UBND Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/9/2009 cho ông Nguyễn Văn Cại, bà Nguyễn Thị Thu Mai; cập nhật ngày 09/01/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 03747/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/9/2003 cho ông Nguyễn Văn Cại, bà Nguyễn Thị Thu Mai.

2.3. Yêu cầu tuyên vô hiệu 06 Hợp đồng ủy quyền về việc bà Nguyễn Thị Thu Mai và ông Nguyễn Văn C ủy quyền cho bà Vũ Trần Hương T lập cùng ngày 13/3/2014 tại Văn phòng Công chứng Quận 10 (nay đổi tên là Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê Nghĩa) gồm: Hợp đồng số 3817 quyển số 03 Tp/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng số 3818 quyển số 03 Tp/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng số 3819 quyển số 03 Tp/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng số 3820 quyển số 03 Tp/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng số 3821 quyển số 03 Tp/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng số 3822 quyển số 03 Tp/CC-SCC/HĐGD. Và 01 giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thụy Thạch T lập tại Văn phòng Công chứng Thịnh Vượng, số 1034 quyển số 01/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 23/12/201.

2.4. Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02.044.2014.0022 ngày 15/3/2014 do bà Nguyễn Thị Thu

Mai, ông Nguyễn Văn Cại, Ngân hàng TMCP NTVN và Công ty TNHH Nông sản Đ D lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé, Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng 001837 quyển số 02/2014/HĐGD-CCBN).

2.5. Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02.044.2014.0046 ngày 15/3/2014 do ông Nguyễn Sĩ Tuấn, bà Nguyễn Thụy Thạch Thảo, Ngân hàng TMCP NTVN và Công ty TNHH Nông sản Đ D lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé, Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng 001836 quyển số 02/2014/HĐGD-CCBN).

2.6. Yêu cầu Tuyên vô hiệu các hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé ngày 15/05/2018 và hủy bỏ nội dung cập nhật nội dung thay đổi về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sang tên bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Đức Mậu trên các Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp đối với các tài sản theo hợp đồng chuyển nhượng mua bán, chi tiết gồm:

- 06 Hợp đồng với bên bán là ông Nguyễn Thị Thu Mai và ông Nguyễn Văn C (do bà Vũ Trần Hương T đại diện) và bên mua là bà Phạm Thị Lựu. Cụ thể:

Hợp đồng số 009352/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng mua bán là thửa đất số: 521 tờ bản đồ số 49 và căn nhà số: 130/8A đường số 17, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hợp đồng số 009358/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng mua bán là thửa đất số: 522 tờ bản đồ số 49 và căn nhà số: 130/10A đường số 17, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hợp đồng số 009357/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng mua bán là thửa đất số: 520 tờ bản đồ số 49 và căn nhà số: 130/8E đường số 17, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hợp đồng số 009343/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng mua bán là thửa đất số: 519 tờ bản đồ số 49 và căn nhà số: 130/8D đường số 17, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hợp đồng số 009353/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng mua bán là thửa đất số: 516 tờ bản đồ số 49 và căn nhà số: 130/8C đường số 17, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hợp đồng số 009354/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng mua bán là thửa đất số: 517 tờ bản đồ số 49 và căn nhà số: 130/10B đường số 17, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 02 Hợp đồng giữa bên bán là ông Nguyễn Sĩ T và bà Nguyễn Thụy Thạch T (đại diện là bà Thái Cẩm Hương) với bên mua là bà Phạm Thị Lựu. Cụ thể:

Hợp đồng số 009342/HĐGD, quyển số 02/2018/HĐGD-CCBN. Đối tượng mua bán là thửa đất số: 518 tờ bản đồ số 49 và nhà số: 91A Lâm Văn Bền, khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hợp đồng số 009356/HĐGD, quyển số 05/2018/HĐGD-CCB. Đối tượng mua bán là thửa đất số: 123-32 tờ bản đồ số 1F (Sơ đồ nền) và nhà số: 78/9 Bis Lâm Văn Bền, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.7.Yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng mua bán nợ số 003/HĐ-ĐSG-KHBL ngày 15/5/2018 đối với mục tài sản thế chấp để đảm bảo nợ vay cho Công ty TNHH Nông sản Đ D.

3. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu Mai và ông Nguyễn Văn C cụ thể:

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng gồm: Hợp đồng số công chứng số 1008, quyển số 01 TP/CC-SĐ/HĐGD ngày 21/12/2013 giữa bà Nguyễn Thị Mai C với bà Nguyễn Thụy Thạch T và hợp đồng số công chứng 09355/HĐGD quyển số 05/2018/HĐGD-CCBN giữa bà Nguyễn Thụy Thạch T với bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Đức Mậu lập tại Văn phòng Công chứng Bến Nghé đối với nhà đất tại địa chỉ 91/1 Lâm Văn Bền, Khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Yêu cầu hủy bỏ nội dung đăng ký cập nhật thông tin thay đổi chủ sở hữu cho ông Tuấn và bà Thảo ngày 09/01/2014 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 02930/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/8/2003 cho bà Nguyễn Thị Mai Chi.

4. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai C và bà Nguyễn Thị Mai Hạnh, mỗi người phải chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0002052 ngày 28/4/2022 (do ông Nguyễn Ngọc nộp thay bà Nguyễn Thị Mai Chi); số 0003975 ngày 16/01/2023 (do bà Nguyễn Bảo Hồng nộp thay bà Nguyễn Thị Mai Hạnh) của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (đương sự đã nộp xong).

Ông Nguyễn Văn C là người cao tuổi nên được miễn án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh ;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh ;
- Đương sự;
- Lưu (Án – Duẩn)

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Vương Minh Tâm

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Mạnh Cường **Nguyễn Văn Minh** **Vương Minh Tâm**