

**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: 812/2023/DS-PT

Ngày: 01 - 12 - 2023

V/v Tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu,
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản
khác gắn liền với đất và tranh chấp
hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH QUỐC 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: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - 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 Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 12 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 dân sự thụ lý số 468/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2023 về việc “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1187/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 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 2520/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Minh N, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: Số D đường N, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Thị H – Văn phòng Luật sư Trương Thị H – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: Số I đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3).

Địa chỉ: Số B đường N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Xuân T, Chức vụ: Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

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

1/ Bà Việt Thị Băng C, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Nơi cư trú cuối cùng: Số F đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1.

Trụ sở: Tòa nhà HM T, số D đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Nguyễn Sơn T1 (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Tòa nhà HM T, số D đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số 171/2022/UQ-BVB ngày 28/4/2022 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng: Luật sư Trần Văn T2 (có mặt) và Luật sư Nguyễn Quang T3 (vắng mặt) – Văn phòng L1 – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: N2 đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số D đường N, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Bảo T4, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số D đường N, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền ngày 23/3/2022 của Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh).

4/ Ông Phạm Tân L, sinh năm 1985 (có mặt).

5/ Bà Nguyễn Minh A, sinh năm 1979 (có mặt).

6/ Ông Đỗ Minh T5, sinh năm 1979 (có mặt).

7/ Trẻ Phạm Nguyễn Quỳnh N1, sinh năm 2017 (vắng mặt).

8/ Trẻ Phạm Minh K, sinh năm 2019 (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của trẻ N1, trẻ K là bà Nguyễn Minh N và ông Phạm Tân L (đều có mặt).

Cùng địa chỉ: Số D đường N, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Minh N trình bày:

Nhà và đất tọa lạc tại số D đường N, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là nhà và đất số D đường N) thuộc sở hữu của bà Nguyễn Minh N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 146861, sổ vào sổ cấp GCN: CH04162 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/4/2015.

Ngày 17/7/2016, bà N làm mất túi xách trong đó có các giấy tờ liên quan đến nhà và đất số 480 đường N gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 146861, sổ vào sổ cấp GCN: CH04162 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/4/2015; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 08/5/2015.

Tháng 11/2016, bà N làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G cho biết nhà và đất nêu trên đã được đăng bộ sang tên cho bà Việt Thị Băng C vào ngày 11/8/2016 theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số: 00982, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) chứng nhận vào ngày 02 và 03 tháng 8 năm 2016.

Bà N đã làm đơn tố giác và được Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Q thụ lý. Căn cứ vào Kết luận giám định số 264/KLGD-TT ngày 28/2/2017 của

Phòng K1 – Công an Thành phố H về việc trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký và dấu vân tay của bà N tại Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số: 00982, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 02 và 03 tháng 8 năm 2016 xác định chữ viết, chữ ký và dấu vân tay trên hợp đồng không phải của bà N.

Ngày 30/3/2017, Cơ quan Cảnh sát Điều tra – Công an Q đã gửi Công văn số 345/CV-ĐTTH đến Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận G để các cơ quan biết về sự việc trên và có biện pháp xử lý đối với Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở trái pháp luật do Văn phòng C2 chứng nhận cũng như các giao dịch, dịch chuyển quyền sở hữu liên quan đến nhà và đất tại số D đường N.

Do bà N không thực hiện bất kỳ giao dịch nào với ai nhưng căn nhà lại thay đổi chủ sở hữu qua tên bà Việt Thị Băng C nên bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số: 00982, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Minh N với bà Việt Thị Băng C do Văn phòng C2 chứng nhận vào ngày 02 và 03 tháng 8 năm 2016;

- Hủy phân thay đổi chủ sở hữu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G cập nhật cho bà Việt Thị Băng C vào ngày 11/8/2016 tại trang số 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 146861, số vào sổ cấp GCN: CH04162 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/4/2015.

- Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 - Chi nhánh G (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với bà Việt Thị Băng C, số công chứng 20348, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2016 do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, bà N có ý kiến như sau:

Bà N không ký tên trên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở cho bà C và cũng không ký thế chấp nhà và đất số 480 đường N tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 - Chi nhánh G. Vì vậy, căn nhà 480 Nguyễn Thái S không phải sở hữu của bà C, bà C vay thì phải có trách nhiệm trả số tiền vay và tiền lãi tạm tính đến ngày 31/10/2019 là 4.415.041.497 đồng và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 01/11/2019 đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng. Ngoài ra bà N cho rằng việc thế chấp giữa Ngân hàng với bà C không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Bởi vì, bà là người quản lý sử dụng nhà từ trước

đến nay, trong quá trình sinh sống tại địa chỉ trên, hoàn toàn không có việc Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 đến thẩm định, xem xét nhà đất. Theo bộ hồ sơ mà Ngân hàng đã cung cấp cho Tòa thì những hình ảnh đính kèm Tờ trình thẩm định bất động sản ngày 12/7/2016 chỉ là hình ảnh của phòng chụp hình tiệm áo cưới và phía ngoài của căn nhà chứ không có hình chụp hiện trạng bên trong căn nhà. Mặt khác, giá trị nhà đất tại thời điểm năm 2016 được Ngân hàng thẩm định là 4.050.000.000 đồng nhưng Ngân hàng lại cho bà C vay 3.000.000.000 đồng là vượt quá 80% giá trị nhà là điều bất hợp lý.

Bà đã khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số: 00982, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận vào ngày 02 và 03 tháng 8 năm 2016 là vô hiệu nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 không có cơ sở pháp lý để yêu cầu phát mãi nhà và đất số 480 đường N để thu hồi nợ của bà Băng C. Do đó, bà N không đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1.

Nguyên đơn cho rằng nhà đất trên hiện nay có giá trị khoảng 8.000.000.000 (Tám tỷ) đồng, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án thẩm định giá.

Tại Văn bản số 99/VPCCTT ngày 29/10/2018 bị đơn Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) trình bày:

Theo dữ liệu tại Văn phòng C2 thì ông Huỳnh Thanh H1 là Công chứng viên và là người tiếp nhận, thực hiện công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số: 00982, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 và 03 tháng 8 năm 2016.

Xét thấy giấy tờ của các bên tham gia giao dịch là đầy đủ và hợp lệ, tài sản giao dịch không bị ngăn chặn giao dịch nên Công chứng viên đã soạn thảo văn bản hợp đồng theo yêu cầu của hai bên và cho các bên ký tên vào hợp đồng. Công chứng viên đã trực tiếp đối chiếu hình ảnh và dấu vân tay trên giấy Chứng minh nhân dân của các bên tham gia giao dịch. Nhận thấy hình ảnh phù hợp với hình ảnh trên giấy Chứng minh nhân dân của mỗi người, dấu vân tay in trên hợp đồng trùng khớp dấu vân tay trên giấy Chứng minh nhân dân của hai bên giao dịch, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Công chứng viên đã ký công chứng hợp đồng theo yêu cầu của hai bên và phát hành văn bản công chứng cho các bên tham gia giao dịch đúng theo quy định.

Qua xem xét, kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng C2 cũng thể hiện việc lập và công chứng các văn bản hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nêu trên được thực hiện đúng quy trình và thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Bị đơn xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản tự khai đề ngày 12/11/2019 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Việt Thị Băng C trình bày:

Ngày 23/8/2016 bà có đến Văn phòng C2 để ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ D N, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Minh N. Sau đó bà đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G cập nhật thay đổi chủ sở hữu vào ngày 11/8/2016. Trước khi ký mua bán, bà C có đến xem nhà và tại đây bà có gặp 01 người nam và 01 người nữ, không gặp bà N, bà có đi xem toàn bộ căn nhà, đi thẩm định giấy tờ nhà tại Phòng T6 rồi mới quyết định mua.

Sau khi mua bán nhà xong, bà N giả xin bà C cho thuê nhà thêm mấy tháng nữa, bà C lúc đó không có nhu cầu sử dụng nhà ngay nên đã đồng ý cho bà N giả thuê nhà. Bà xác nhận bà còn đang giữ 300.000.000 đồng tiền đặt cọc thuê nhà do bà N giả đưa.

Do thiếu tiền nên bà đã làm thủ tục vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 - Chi nhánh G và thế chấp căn nhà số D N để đảm bảo cho khoản vay của mình. Khi làm thủ tục vay Ngân hàng, bà còn dẫn nhân viên Ngân hàng đến xem nhà và vẫn gặp 01 người nam, 01 người nữ chứ không gặp bà N. Chỉ đến khi bà không còn khả năng trả nợ cho Ngân hàng và muốn bán nhà thì mới gặp bà N và phát hiện đây mới là bà N thật.

Bà C xác nhận bà Nguyễn Minh N trong vụ án này không phải là Nguyễn Minh N đã thực hiện giao dịch mua bán nhà với bà. Hai bên đã đến cơ quan công an làm việc ngay khi phát hiện ra sự việc. Bà C khẳng định bà cũng là người bị hại và không liên quan gì đến việc giả mạo chủ sở hữu của nhà và đất số D đường N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, bà không có ý kiến gì, không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy các hợp đồng công chứng và hủy giấy chứng nhận, đồng thời không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 do ông Nguyễn Sơn T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 12/8/2016, Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) thỏa thuận cho bà Việt Thị Băng C vay số tiền 3.000.000.000 đồng qua hình thức ký 02 Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 0228/00116/04.HĐTDTLTDH, số tiền vay là 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 240 tháng kể từ ngày bên được cấp tín dụng nhận nợ vay lần đầu, lãi suất cố định trong 11 tháng đầu kể từ ngày giải ngân là

10,5%/năm. Bà C vay số tiền trên với mục đích trả tiền mua nhà đất tại số D đường N, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hợp đồng tín dụng số 0229/00116/04.HĐTDTLTDH, số tiền vay là 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày bên được cấp tín dụng nhận nợ vay lần đầu, lãi suất cố định trong 11 tháng đầu kể từ ngày giải ngân là 10,5%/năm. Bà C vay số tiền trên với mục đích mua đồ dùng nội thất gia đình.

Ngân hàng đã giải ngân cho bà C tổng số tiền 3.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 01/0228/00116/04.HĐTDTLTDH và Giấy nhận nợ số 01/0229/00116/04.HĐTDTLTDH cùng ngày 16/8/2016.

Tài sản bảo đảm cho 02 khoản vay trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số D đường N, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 146861, số vào sổ cấp GCN: CH04162 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/4/2015, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho bà Việt Thị Băng C vào ngày 11/8/2016) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0228/00116/01A.HĐTCQSDĐ do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 16/8/2016, số công chứng 20348, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD.

Trong quá trình vay vốn, tính đến thời điểm hiện tại, bà C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký kết.

Tính đến ngày 28/4/2022, bà C còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 6.047.420.638 đồng, trong đó:

- Hợp đồng tín dụng số 0228/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 12/8/2016: Nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 1.138.112.196 đồng, lãi quá hạn (lãi phạt chậm vốn): 283.886.412 đồng, lãi phạt chậm trả lãi: 589.238.257 đồng. Tổng cộng: 4.011.236.865 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 0229/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 12/8/2016: Nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 393.314.636 đồng, lãi quá hạn (lãi phạt chậm vốn): 405.552.029 đồng, lãi phạt chậm trả lãi: 237.317.108 đồng. Tổng cộng: 2.036.183.773 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng có ý kiến như sau: Theo quy trình thì khi cho vay, Ngân hàng phải xuống thẩm định hiện trạng bất động sản dùng để thế chấp. Ngân hàng nhận thế chấp đúng trình tự và thủ tục theo đúng quy định của pháp luật nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vào ngày 22/11/2019 và ngày 15/3/2021, Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc bà Việt Thị Băng C phải trả số tiền gốc và lãi tính đến ngày 31/10/2019 tổng cộng là 4.415.041.497 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 01/11/2019 đến khi trả hết nợ.

- Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0228/00116/01A.HĐTCQSDĐ do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 16/8/2016, số công chứng 20348, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD.

- Trường hợp bà C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng việc trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi nhà đất 480 N để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Buộc bà N và những người đang sinh sống trong căn nhà 480 Nguyễn Thái S phải bàn giao lại nhà đất trên cho Ngân hàng hoặc cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục phát mãi đối với nhà đất trên.

- Yêu cầu Tòa án hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 104/2019/QĐ-BPKCTT ngày 02/4/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng vẫn giữ nguyên ý kiến là không đồng ý và tạm thời chưa có yêu cầu gì đối với Văn phòng C2 cũng như phía nguyên đơn.

Đối với giá trị nhà đất mà nguyên đơn đưa ra là khoảng 8.000.000.000 đồng, phía Ngân hàng đồng ý và không yêu cầu thẩm định giá.

Ngoài các yêu cầu nêu trên, Ngân hàng không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản tự khai đề ngày 23/3/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Trần Bảo T4 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 12/8/2016 bà Việt Thị Băng C có yêu cầu Phòng công chứng số 6 chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ D N, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và đã xuất trình: Phiếu yêu cầu công chứng; Hợp đồng tín dụng số 0228/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 12/8/2016; Hợp đồng tín dụng số 0229/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 12/8/2016; Phiếu thẩm định giá tài sản thế chấp ngày 12/8/2016; Chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Việt Thị Băng C; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04162 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/4/2015, đã

đăng ký tên chủ sở hữu mới là bà Việt Thị B Châu ngày 11/8/2016; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở số: 00982, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Minh N với bà Việt Thị Băng C do Văn phòng C2 chứng nhận vào ngày 02 và 03 tháng 8 năm 2016; Thông báo nộp lệ phí trước bạ số H201644030/TB-CCT-TBA ngày 05/8/2016; Thông báo giải chấp ngày 15/8/2016.

Căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành thì thành phần hồ sơ công chứng do các bên xuất trình như đã nêu trên là đầy đủ nên Phòng C4 đã thụ lý giải quyết hồ sơ. Bà C đã ký tên vào từng trang của hợp đồng, lăn tay vào bản lưu của hợp đồng vào ngày 12/8/2016 trước mặt Công chứng viên.

Ngày 16/8/2016, bà C bổ sung Thông báo giải chấp ngày 15/8/2016 nên Công chứng viên chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 – Chi nhánh G với bà Việt Thị Băng C, số công chứng 20348, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD và Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh đóng dấu ngày 16/8/2016.

Đối chiếu với các quy định của pháp luật, việc Công chứng viên Phòng C4 đã chứng nhận hợp đồng nêu trên là hoàn toàn đúng theo trình tự, thủ tục và nội dung theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra Phòng công chứng số 6 xin được phép vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản tự khai đề ngày 20/6/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Minh A, ông Đỗ Minh T5, ông Phạm Tấn L trình bày: Các ông bà hiện đang sinh sống tại căn nhà D N cùng bà Nguyễn Minh N. Từ trước tới giờ bà N không có bất kỳ giao dịch nào liên quan đến căn nhà này. Trong vụ án này, các ông bà không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Minh A, ông Đỗ Minh T5, ông Phạm Tấn L đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1187/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Minh N:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: Số D đường N, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Minh N với bà Việt Thị Băng C do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 02 và 03 tháng 8 năm 2016, số công chứng: 00982, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu;

- Hủy phân thay đổi chủ sở hữu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

quận G cấp nhật cho bà Việt Thị Băng C vào ngày 11/8/2016 tại trang số 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 146861, số vào sổ cấp GCN: CH04162 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/4/2015.

- Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0228/00116/01A.HĐTCQSDĐ giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 – Chi nhánh G với bà Việt Thị Băng C do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 16/8/2016, số công chứng: 20348, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD. Bà N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xóa đăng ký thế chấp.

- Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ các giấy tờ pháp lý (bản chính) có liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số D đường N, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Minh N.

Trường hợp, hết thời hạn tự nguyện thi hành án và cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền không cưỡng chế thu hồi được giấy tờ pháp lý của căn nhà 480 đường N từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 thì bà Nguyễn Minh N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp mới lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định. Đồng thời Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 146861, số vào sổ cấp GCN: CH 04162 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 27/4/2015 cho bà Nguyễn Minh N không còn giá trị pháp lý.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1:

Buộc bà Việt Thị Băng C phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi từ Hợp đồng tín dụng số 0228/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 12/8/2016 và Hợp đồng tín dụng số 0229/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 12/8/2016 tính đến ngày 27/7/2022 là 5.839.606.060 (Năm tỷ, tám trăm ba mươi chín triệu, sáu trăm lẻ sáu ngàn, không trăm sáu mươi) đồng, gồm: nợ gốc 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng, nợ lãi 2.839.606.060 (Hai tỷ, tám trăm ba mươi chín triệu, sáu trăm lẻ sáu ngàn, không trăm sáu mươi) đồng.

Kể từ ngày 28/7/2022 bà Việt Thị Băng C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà bà C phải tiếp tục thanh toán cũng sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 như sau:

- Không chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 về tiền lãi phạt chậm lãi tính đến ngày 27/7/2022 của Hợp đồng tín dụng số 0228/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 12/8/2016 là 279.628.509 (Hai trăm bảy mươi chín triệu, sáu trăm hai mươi tám ngàn, năm trăm lẻ chín) đồng và Hợp đồng tín dụng số 0229/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 12/8/2016 là 110.786.949 (Một trăm mười triệu, bảy trăm tám mươi sáu ngàn, chín trăm bốn mươi chín) đồng. Tổng cộng cả 02 khoản là 390.415.458 (Ba trăm chín mươi triệu, bốn trăm mười lăm ngàn, bốn trăm năm mươi tám) đồng.

- Không chấp nhận việc công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0228/00116/01A.HĐTCQSĐĐ giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 – Chi nhánh G với bà Việt Thị Băng C do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 16/8/2016, số công chứng: 20348, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc bà N và những người đang sinh sống trong căn nhà 480 Nguyễn Thái S phải bàn giao lại nhà đất trên cho Ngân hàng hoặc cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục phát mãi đối với nhà đất trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/8/2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng, yêu cầu bà Việt Thị Băng C trả nợ ngay cho ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nợ đã ký kết; trường hợp bà Việt Thị Băng C không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định và yêu cầu chấp nhận phần lãi phạt theo Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bà C.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 có người đại diện là ông Nguyễn Sơn T1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp Luật sư Trần Văn T2 thống nhất trình bày:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0228/00116/01A.HĐTCQSĐĐ giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 – Chi nhánh G với bà Việt Thị Băng C do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 16/8/2016 là hợp pháp. Về hình thức, nội dung, thủ tục của hợp đồng

thể chấp đều tuân thủ theo đúng qui định pháp luật. Tất cả giao dịch được thực hiện tại Văn phòng công chứng sau đó được Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật sang tên, như vậy tại thời điểm giao dịch bà C được pháp luật công nhận là chủ sở hữu tài sản. Ngân hàng không biết và cũng không thể biết tài sản này là tài sản của bà Nguyễn Minh N hay không, Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình, không có lỗi trong trường hợp này. Đối với việc bà N bị thiệt hại về tài sản thì Văn phòng Công chứng phải chịu trách nhiệm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1, sửa bản án sơ thẩm, công nhận Hợp đồng thế chấp ngày 16/8/2016 nêu trên, theo đó lãi suất các bên đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cũng được ghi nhận.

Nguyên đơn bà Nguyễn Minh N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp Luật sư Trương Thị H thống nhất trình bày:

Theo Công văn số 669/CV-ĐTHT ngày 17/7/2018 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Q, Thành phố Hồ Chí Minh và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án đã thể hiện không có giao dịch nào giữa nguyên đơn bà Nguyễn Minh N và bà Việt Thị Băng C trên thực tế. Hơn nữa, Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 đã không thực hiện đầy đủ thủ tục cho vay, không thực hiện thẩm định tài sản. Căn cứ Khoản 2 Điều 133 Bộ Luật dân sự, bản án sơ thẩm đã xác định rõ Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 không phải là bên thứ ba ngay tình, là có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1, phần kháng cáo liên quan đến nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Minh A, ông Đỗ Minh T5, ông Phạm Tấn L thống nhất ý kiến của bà Nguyễn Minh N, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Minh N là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Việt Thị Băng C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không rõ lý do. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét, kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 về việc yêu cầu Tòa án xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0228/00116/01A.HĐTCQSDĐ được công chứng tại Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh, có số công chứng 20348, quyển số 08 ngày 16/8/2016 có hiệu lực, thấy rằng:

Nhà và đất số 480 N thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Minh N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 146861, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04162 ngày 27/4/2015.

Tại Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số I, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 02 và 03/8/2016 (dưới đây viết tắt là hợp đồng mua bán nhà) thể hiện bà Nguyễn Minh N bán căn nhà nêu trên cho bà Việt Thị Băng C với giá 2.100.000.000 đ (hai tỷ một trăm triệu đồng). Theo đó, bà C đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở vào ngày 11/8/2016.

Ngày 16/8/2016, bà C thế chấp nhà đất nêu trên cho Ngân hàng B1 để đảm bảo cho khoản vay 3.000.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp tài sản có công chứng của Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm.

Tuy nhiên, bà N không thừa nhận có việc ký kết hợp đồng bán căn nhà số D N nêu trên cho bà Việt Thị Băng C mà cho rằng chữ ký trong hợp đồng mua bán nhà là giả mạo. Quá trình giải quyết vụ án, bà C cũng xác định không ký hợp đồng với bà N, không biết bà N, người giao dịch mua bán nhà với bà C là một người khác không phải bà N (BL: 387). Tại Công văn số 669/CV-ĐTHT ngày 17/7/2018 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Q, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Q đã thụ lý điều tra vụ tố giác

tội phạm trên cơ sở đơn tố giác của bà Nguyễn Minh N; tại Kết luận giám định số 264/KLGD-TT ngày 28/02/2017 của Phòng K1 Công an Thành phố H đã xác định chữ viết, chữ ký và dấu vân tay trên hợp đồng mua bán nhà không phải của bà N; vào ngày 30/3/2017, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Q cũng đã gửi công văn đến Sở tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thông báo về sự việc nêu trên để các cơ quan, ban ngành có biện pháp xử lý đối với hợp đồng mua bán nhà nêu trên cũng như các giao dịch liên quan đến nhà và đất số 480 Nguyễn Thái S (Bút lục số 434). Thực tế, bà Nguyễn Minh N và các thành viên trong gia đình vẫn đang quản lý, sử dụng nhà đất cho đến nay. Như vậy, có đủ căn cứ xác định bà Nguyễn Minh N là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà đất số D N nhưng không thực hiện giao dịch mua bán nhà đất nêu trên cho bà Việt Thị Băng C.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014 thì bên bán nhà ở phải có một trong các điều kiện: Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở; theo khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai thì: Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại...bằng quyền sử dụng đất khi đáp ứng được các điều kiện mà pháp luật quy định. Đối chiếu với các quy định nêu trên thì hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nguyễn Minh N và bà Việt Thị Minh C1 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội theo Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà N không phải là một bên trong hợp đồng mua bán nhà nên hợp đồng mua bán nhà vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của bà N theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, tuyên hợp đồng mua bán nhà nêu trên vô hiệu, đồng thời tuyên hủy phần thay đổi chủ sở hữu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G cập nhật cho bà Việt Thị Băng C vào ngày 11/8/2016 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở số CA 146861, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04162 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/4/2015, là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp giao dịch vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*. Tuy nhiên, trong trường hợp này, bà N không phải là người ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà C nên căn cứ Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển nhượng nhà đất trên là vô hiệu. Sau khi bà C được đứng tên trên giấy chứng

nhận bà C dùng tài sản là nhà đất số D N thế chấp khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 nhưng khi ký hợp đồng thế chấp tài sản thì nhà đất vẫn do gia đình bà N đang quản lý sử dụng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh bà N biết việc thế chấp tài sản này. Theo hướng dẫn tại mục 1, phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021, về việc giải đáp một số vướng mắc trong xét xử của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản (Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1) không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC, do vậy, hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà C và Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 cũng vô hiệu.

[2.2] Xét, yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 về việc đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1; yêu cầu bà Việt Thị Băng C có nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký kết; trường hợp bà C không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ theo yêu cầu thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 có quyền yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định, thấy rằng:

Ngày 12/8/2016, bà Việt Thị Băng C ký kết 02 hợp đồng tín dụng số 0228/00116/04.HĐTDTLTDH và 0229/00116/04.HĐTDTLTDH để vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 số tiền 3.000.000.000 đồng. Ngày 16/8/2016, Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 đã giải ngân cho bà C số tiền vay nêu trên. Từ khi vay cho đến nay, bà C không trả được cho Ngân hàng bất kỳ khoản tiền nào là vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định trong các hợp đồng tín dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1; buộc bà C phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 3.000.000.000 đồng, tiền lãi suất trong hạn là 1.580.071.955 đồng, lãi suất quá hạn là 752.970.756 đồng là có căn cứ.

Đối với số tiền lãi phạt chậm lãi mà Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 yêu cầu là 896.978.807 đồng thì không phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N2 quy định, cụ thể: Số tiền lãi chậm trả lãi không vượt quá 10%/năm (tương đương với 0,83%/tháng) nhưng Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 tính lãi chậm trả lãi thấp nhất là 15,75%/năm và cao nhất là 18%/năm. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tính lại số tiền lãi chậm trả lãi của hai hợp đồng tín dụng mà bà C phải trả cho Ngân hàng là 506.563.349 đồng (10%/năm) là phù hợp.

Do hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà C và Ngân hàng bị vô hiệu nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 yêu cầu được phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là không có căn cứ.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Minh N; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 là có căn cứ, đúng pháp luật. Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

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

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng:

- Các Điều 26, 38, 203, 227, 286 và 294 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 117, 122, 123, 131, 133, 357, 418, 466, 468, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014
- Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng;
- Điều 13 của Thông tư 36/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N2;
- Điều 7 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Minh N:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: Số D đường N, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Minh N với bà Việt Thị Băng C do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 02 và 03 tháng 8 năm 2016, số công chứng: 00982, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu;

- Hủy phân thay đổi chủ sở hữu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G cập nhật cho bà Việt Thị Băng C vào ngày 11/8/2016 tại trang số 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 146861, số vào sổ cấp GCN: CH04162 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/4/2015.

- Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0228/00116/01A.HĐTCQSDĐ giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 – Chi nhánh G với bà Việt Thị Băng C do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 16/8/2016, số công chứng: 20348, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD. Bà N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xóa đăng ký thế chấp.

- Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ các giấy tờ pháp lý (bản chính) có liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số D đường N, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Minh N.

Trường hợp, hết thời hạn tự nguyện thi hành án và cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền không cưỡng chế thu hồi được giấy tờ pháp lý của căn nhà 480 đường N từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 thì bà Nguyễn Minh N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp mới lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định. Đồng thời Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 146861, số vào sổ cấp GCN: CH 04162 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 27/4/2015 cho bà Nguyễn Minh N không còn giá trị pháp lý.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1:

Buộc bà Việt Thị Băng C phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi từ Hợp đồng tín dụng số 0228/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 12/8/2016 và Hợp đồng tín dụng số

0229/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 12/8/2016 tính đến ngày 27/7/2022 là 5.839.606.060 (Năm tỷ, tám trăm ba mươi chín triệu, sáu trăm lẻ sáu ngàn, không trăm sáu mươi) đồng, gồm: nợ gốc 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng, nợ lãi 2.839.606.060 (Hai tỷ, tám trăm ba mươi chín triệu, sáu trăm lẻ sáu ngàn, không trăm sáu mươi) đồng.

Kể từ ngày 28/7/2022 bà Việt Thị Băng C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà bà C phải tiếp tục thanh toán cũng sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 như sau:

- Không chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 về tiền lãi phạt chậm lãi tính đến ngày 27/7/2022 của Hợp đồng tín dụng số 0228/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 12/8/2016 là 279.628.509 (Hai trăm bảy mươi chín triệu, sáu trăm hai mươi tám ngàn, năm trăm lẻ chín) đồng và Hợp đồng tín dụng số 0229/00116/04.HĐTDTLTDH ngày 12/8/2016 là 110.786.949 (Một trăm mười triệu, bảy trăm tám mươi sáu ngàn, chín trăm bốn mươi chín) đồng. Tổng cộng cả 02 khoản là 390.415.458 (Ba trăm chín mươi triệu, bốn trăm mười lăm ngàn, bốn trăm năm mươi tám) đồng.

- Không chấp nhận việc công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0228/00116/01A.HĐTCQSĐĐ giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 – Chi nhánh G với bà Việt Thị Băng C do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 16/8/2016, số công chứng: 20348, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc bà N và những người đang sinh sống trong căn nhà 480 Nguyễn Thái S phải bàn giao lại nhà đất trên cho Ngân hàng hoặc cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục phát mãi đối với nhà đất trên.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần B1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0002942 ngày 23/8/2022 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Đức Thọ

Nguyễn Hồ Tâm Tú

Trần Thị Hòa Hiệp