

Bản án số: 355/2023/DS-PT

Ngày: 19 - 6 - 2023

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy

Giấy chứng nhận QSDĐ 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

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Long

Ông Nguyễn Văn Tũu

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - 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: Ông Nguyễn Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 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 546/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2020 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận QSDĐ và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 625/2022/DS-ST ngày 16 tháng 5 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 1361/2023/QĐPT ngày 31 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1940

2/ Bà Dương Thị D, sinh năm 1946

Địa chỉ thường trú: 148 Lạc Long Q, Phường 3, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Anh T, sinh năm 1991; địa chỉ: 750 P, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 24296, quyền số 8, ngày 26/8/2017 lập tại Văn phòng công chứng Đầm Sen, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

Bị đơn: Bà Trần Thị Thùy T, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: 18/01 tổ 11 khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Thanh M, sinh năm 1968.

Địa chỉ: 46 Little RD Bankstown NSW 2200 Australia.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn H; địa chỉ: 204 K, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; (Văn bản ủy quyền số công chứng 199/18 ngày 08/3/2018 lập tại Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại Sydney - Australia) (vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: 98 Đường số 7, phường Bình Trị Đông B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ngân hàng TMCP Q (NCB)

Trụ sở: 28C-28D Bà Triệu, phường H, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Hoàng D, ông Đinh Văn V và ông Võ Đình Á; địa chỉ: 115 Khánh Hội, Phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh; (Giấy ủy quyền số 142/2023/UQ-NCB ngày 16/6/2023).

4/ Công ty TNHH Dịch vụ Đầu giá Vạn Thành A

Trụ sở: 3 Lý Văn Phúc, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Bình M, sinh năm 1997; địa chỉ liên lạc: 3 Lý Văn Phúc, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; (Giấy ủy quyền số 1060 ngày 31/12/2020) (vắng mặt)

5/ Bà Luyện Thị Tú A, sinh năm 1971

Địa chỉ: D17-06 Chung cư Hưng Phúc 1, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

5.1/ Ông Nguyễn Quang P, sinh năm 1977; địa chỉ liên lạc: 17 M, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; (Văn bản ủy quyền số 2662, quyền số 5, ngày 07/5/2020 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Quốc Cường, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt);

5.2/ Bà Lê Thị Phương Y, sinh năm 1985; địa chỉ liên lạc: 14 Đường số 5, KP5, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; (Văn bản ủy quyền số 3561, quyền số 6, ngày 10/6/2020 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Quốc Cường, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

6/ Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 521 K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Kim H; (Văn bản ủy quyền số 4003/UBND ngày 23/11/2017). (vắng mặt)

7/ Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: 12 Thống Nhất, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Lệ Th; chức vụ: Trưởng phòng; (vắng mặt).

8/ Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: 25/5 H, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh C, chức vụ: Trưởng phòng; (vắng mặt).

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

Trụ sở: 47A N, Phường 6, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Bảo T; (Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2021 của Trưởng phòng) (vắng mặt).

10/ Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu T

Trụ sở: 79 Đường D2, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Trúc Ho, chức vụ: Tổng giám đốc; địa chỉ: 177A Khu phố 3, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

11/ Văn phòng công chứng N

Trụ sở: 235 Trần Quang Khải, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Bà N, chức vụ: Trưởng văn phòng; (vắng mặt)

Người làm chứng: Bà Dương Thị T, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp S, A, Đức H, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q (NCB) và bà Luyện Thị Tú A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Minh H và bà Dương Thị D do ông Phạm Anh Tuấn đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Minh H và bà Dương Thị D là người có quyền sử dụng đối với lô đất có diện tích 200m² thuộc thửa 512-1019 tờ bản đồ số 9 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại phường Bình Trị Đông B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số H01092/BÌNH TRỊ ĐÔNG B do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 07/10/2005.

Khoảng tháng 6/2017 ông H bà D đến phòng công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho người mua thì phát hiện ra quyền sử dụng đất nêu trên đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thùy T rồi. Ông H bà D đến tìm bà T để hỏi thì bà T cho rằng toàn bộ diện tích thửa 512-1019 tờ bản đồ số 9 tại phường Bình Trị Đông B, quận B thuộc quyền sử dụng của bà T, bà T đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01827 ngày 25/11/2011.

Sau khi tìm hiểu thì ông H bà D biết được bà T đứng tên quyền sử dụng đất nói trên xuất phát từ: Hợp đồng ủy quyền số 3915 ngày 05/3/2010 do Phòng công chứng số 3 chứng nhận, về việc ông Nguyễn Minh H, bà Dương Thị D cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh M được quản lý, cho thuê, chuyển nhượng, cho tặng hoặc thế chấp thửa đất 512-1019 tờ bản đồ số 9 (TL 02/CT-UB) tọa lại tại phường Bình Trị Đông B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 041259 ngày 07/10/2011 do Phòng công chứng số 4 chứng nhận, về việc ông Nguyễn Minh H, bà Dương Thị D (do ông Nguyễn Thanh M làm đại diện) chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thùy T toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên.

Ông H bà D cam kết chưa từng đến Phòng công chứng số 3 ký ủy quyền cho con trai ông bà là ông Nguyễn Thanh M được quyền định đoạt quyền sử dụng đất nêu trên cho bất cứ ai. Bà Trần Thị Thùy T là vợ ông M, có thể đã lợi dụng lúc ông H bà D không cảnh giác, cùng với ông M liên kết tạo ra các giấy tờ không đúng với ý chí của ông bà để chiếm dụng tài sản.

Hiện nay toàn bộ phần đất nêu trên ông H bà D đã cho bà Nguyễn Thị H thuê trong nhiều năm qua sử dụng để ở và kinh doanh. Tiền thuê ông H bà D vẫn thu đều đặn và không có ai khiếu nại.

Nay ông Nguyễn Minh H và bà Dương Thị D yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1/ Công nhận ông Nguyễn Minh H và bà Dương Thị D có quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất tại thửa 512-1019 tờ bản đồ số 9 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại phường Bình Trị Đông B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận QSDĐ số H01092/BÌNH TRỊ ĐÔNG B do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 07/10/2005 cho ông Nguyễn Minh H, bà Dương Thị D);

2/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01827 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 25/11/2011 cho bà Trần Thị Thùy T;

3/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 3915 ngày 05/3/2010 do Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, giữa ông Nguyễn Minh H, bà Dương Thị D và ông Nguyễn Thanh M;

4/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 041259 ngày 07/10/2011 do Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh chứng

nhận, giữa ông Nguyễn Minh H, bà Dương Thị D (do ông Nguyễn Thanh M làm đại diện) và bà Trần Thị Thùy T.

5/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/12/HĐTC-BĐS/109-11, số công chứng 6777 ngày 29/3/2012 do Phòng công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt – chi nhánh Bình Dương) với bên thế chấp là bà Trần Thị Thùy T, bên được cấp tín dụng là Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy Tiên.

Bị đơn bà Trần Thị Thùy T: Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy Tiên: Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh M trình bày:

Cha mẹ ông Nguyễn Thanh M là ông Nguyễn Minh H và bà Dương Thị D là người có quyền sử dụng đối với lô đất có diện tích 200m² thuộc thửa 512-1019 tờ bản đồ số 9 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại phường Bình Trị Đông B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số H01092/BÌNH TRỊ ĐÔNG B do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 07/10/2005.

Khoảng năm 2010 ông M và vợ là bà Trần Thị Thùy T (đã làm lễ cưới nhưng chưa đăng ký kết hôn) bàn tính với nhau, quyết định lấy toàn bộ Giấy chứng nhận QSDĐ số H01092/BÌNH TRỊ ĐÔNG B do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 07/10/2005 để thế chấp vay ngân hàng lấy tiền kinh doanh. Ông M đã nhờ người đến Phòng công chứng số 3 để giả chữ ký ông H bà D vào Hợp đồng ủy quyền cho ông M được toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất nói trên. Đến ngày 07/11/2011 ông M và bà T đến Phòng công chứng số 4 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên cho bà T đứng tên. Sau đó bà T tiến hành việc thế chấp vay tiền.

Sau khi sang tên cho bà T và vay tiền ngân hàng xong, ông M đã để lại Giấy chứng nhận QSDĐ số H01092/BÌNH TRỊ ĐÔNG B do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 07/10/2005 và các giấy tờ liên quan vào chỗ cũ nhưng khi ông chưa kịp sang tên lại thì ông H bà D phát hiện ra. Sau đó ông M và cha mẹ đã nhiều lần yêu cầu bà T sang tên lại nhưng bà T không đồng ý, nói rằng bà đã đứng tên lô đất trên thì thuộc quyền sử dụng của bà.

Ông Nguyễn Thanh M nhận ra việc làm của ông là sai trái nên ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H và bà Dương Thị D.

Tại bản khai ngày 20/4/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào ngày 30/4/2015 bà H có ký hợp đồng thuê mặt bằng tại phần nhà số 98 Đường số 7, phường Bình Trị Đông, quận B của ông Nguyễn Minh H với bà Dương Thị D để kinh doanh cắt tóc nam nữ, hợp đồng thuê do các bên tự lập không có công chứng chứng thực, thời hạn thuê là 01 năm, tiền thuê là

12.000.000đồng/tháng bằng hình thức chuyển khoản cho bà D. Hiện nay bà H vẫn đang thuê và sử dụng.

Đối với việc tranh chấp này bà H không có ý kiến và xin vắng mặt trong các buổi hòa giải, xét xử tại tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP Q do ông Đinh Văn Việt đại diện trình bày:

Ngày 24/6/2011 giữa Ngân hàng TMCP Q (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt – chi nhánh Bình Dương) và Công ty CP XNK Thủy Tiên đã ký Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 020/11/HĐHM/109-11, số tiền cấp hạn mức 20.000.000.000đ. Để đảm bảo cho khoản vay này bà T đã ký hợp đồng thế chấp số 016/12/HĐTC-BDS/109-11 ngày 29/3/2012, công chứng ngày 29/3/2012 tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa 512-1019 tờ bản đồ số 9 (TL02/CT-UB), có Giấy chứng nhận số CH 01827 ngày 25/11/2011 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Trần Thị Thùy T, được đăng ký thế chấp ngày 04/4/2012 tại Phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B.

Do Công ty T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ dẫn đến khoản vay quá hạn, dư nợ hiện nay của Công ty T tại NCB tạm tính đến ngày 20/5/2020, tổng cộng nợ gốc và lãi của khoản vay là 66.318.003.959đ.

Do Công ty T và bà T không thanh toán các khoản nợ nêu trên cho NCB nên NCB đã xử lý tài sản trên thông qua bán đấu giá. Bà Luyện Thị Tú A là người mua được tài sản đấu giá với giá 19.048.000.000đ, đã thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản, NCB đã hạch toán thu nợ theo quy định

Ngân hàng không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Tú A. Trường hợp Tòa án xác định giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông M và bà T vô hiệu, nhưng bà T đã được cấp GCN QSHNO QSDĐ và đã thế chấp cho Ngân hàng theo đúng quy định thì giao dịch đó không vô hiệu.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q về việc: Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/12/HĐTC-BDS/109-11, số công chứng 6777 ngày 29/3/2012 lập tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh; giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt – chi nhánh Bình Dương) với bên thế chấp là bà Trần Thị Thùy T, bên được cấp tín dụng là Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy Tiên là đúng quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH Dịch vụ đấu giá Vạn Thành A trình bày:

Ngày 24/5/2018 Ngân hàng TMCP Q tiến hành thu giữ tài sản, phát mãi để thu hồi nợ vay.

Ngày 08/6/2018 Công ty Vạn Thành A có ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài

sản số 1830/HĐĐG-VTA với Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Bình Dương – Chủ tài sản để tổ chức đấu giá tài sản là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 512-1019, tờ bản đồ số 9 (TL 02/CT-UB) theo giấy chứng nhận số BE 536405, số vào sổ cấp GCN CH01827 do UBND quận B cấp ngày 25/11/2011 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Trần Thị Thùy T thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Bình Dương theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/12/HĐTC-BDS/109-11 ngày 29/3/2019, số công chứng 6777, quyền số 3 ngày 29/3/2012 tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình tổ chức đấu giá tài sản nêu trên, Công ty Vạn Thành A đã 3 lần tiến hành thông báo trên phương tiện đại chúng và niêm yết thông báo bán đấu giá theo quy định của pháp luật, cụ thể vào ngày 11/6/2018, 28/6/2018, 24/7/2018.

Đến hết ngày 03/8/2018 có 02 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá tài sản trên, là bà Luyện Thị Tú A và bà Lưu Thị Hải Yến.

Người mua trúng đấu giá là bà Luyện Thị Tú A với giá trúng là 19.048.000.000đồng. Sau khi đấu giá thành bà Tú A đã nộp đủ 100% tiền mua tài sản, Công ty Vạn Thành A và Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Bình Dương đã tiến hành ký và công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng là 007706 ngày 17/10/2018 tại Văn phòng công chứng N. Vì vậy bà Tú A là người mua trúng đấu giá tài sản ngay tình và được pháp luật bảo vệ. Từ căn cứ nêu trên, Công ty Vạn Thành A đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bác toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Minh H và bà Dương Thị D.

Công ty Vạn Thành A xin vắng mặt các buổi hòa giải, xét xử tại tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Luyện Thị Tú A do ông Nguyễn Quang P và bà Lê Thị Phương Yến đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Luyện Thị Tú A đã mua tài sản đấu giá tài sản là lô đất có diện tích 200m² thuộc thửa 512-1019 tờ bản đồ số 9 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại phường Bình Trị Đông B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định và đã thanh toán đủ tiền (hồ sơ mua đấu giá đã nộp cho Tòa án) thế nhưng khi liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B để cập nhật sang tên thì không thể thực hiện được do Tòa án đang giải quyết vụ án này. Do đó bà Luyện Thị Tú A có yêu cầu độc lập về việc:

1/ Công nhận cho bà Tú A có quyền sử dụng đối với lô đất có diện tích 200m² thuộc thửa 512-1019 tờ bản đồ số 9 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại phường Bình Trị Đông B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01827 ngày 25/11/2011 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Trần Thị Thùy T). Lý do: bà Tú A là người mua đấu giá ngay tình tài sản nói trên.

2/ Trường hợp Tòa án hủy kết quả đấu giá tài sản của Công ty TNHH Dịch

vụ Đấu giá Vạn Thành A đối với lô đất có diện tích 200m² thuộc thửa 512-1019 tờ bản đồ số 9 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại phường Bình Trị Đông B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 007706 ngày 17/10/2018 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Kim Chi, thì bà Tú Anh yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể: Ngân hàng TMCP Q phải trả lại cho bà Tú Anh số tiền mua đấu giá là 19.048.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại giá trị tài sản chênh lệch so với hiện tại là 15.247.537.000 đồng cho bà Tú Anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận B do bà Võ Thị Kim Hiền trình bày:

Nguồn gốc nhà đất có diện tích 200m² thuộc thửa 512-1019 tờ bản đồ số 9 Bộ địa chính xã Bình Trị Đông, huyện Bình Chánh (TL 02/CT-UB), nay thuộc phường Bình Trị Đông B, quận B có nguồn gốc do ông Nguyễn Minh H và bà Dương Thị D sử dụng theo Giấy chứng nhận QSDĐ số H01092 ngày 07/10/2005 do Ủy ban nhân dân quận B cấp.

Ngày 07/10/2011 ông Nguyễn Thanh M (là người đại diện cho ông Nguyễn Minh H – bà Dương Thị D theo Hợp đồng ủy quyền số 3915, quyền số 1 được Phòng công chứng số 3 chứng nhận ngày 05/3/2010) lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thùy T theo hợp đồng số 041259, quyền số 10, được Phòng công chứng số 4 chứng nhận.

Ngày 26/10/2011 bà Dương Thị D lập Giấy cam kết được Ủy ban nhân dân phường Bình Hưng Hòa A xác nhận ngày 28/10/2011.

Ngày 19/10/2011 Ủy ban nhân dân phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1 có Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 590/UBND-XN của bà T. Ngày 27/10/2011 Ủy ban nhân dân phường L, Quận 9 có Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 6592/UBND-XN của bà T.

Ngày 28/10/2011 Ngân hàng TMCP Nam Việt – chi nhánh Bình Dương hỗ trợ khách hàng Trần Thị Thùy T thực hiện thủ tục cấp GCN QSH đối với tài sản thế chấp tại Ngân hàng.

Ngày 29/10/2011 bà T nộp phiếu đề nghị cấp mới GCN.

Ngày 25/11/2011 Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01827 cho bà Trần Thị Thùy T đúng quy định.

Do đó Ủy ban nhân dân quận B đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Phòng công chứng số 3 đã công chứng Hợp đồng ủy quyền số 3915 ngày 05/3/2010, giữa ông Nguyễn Minh H, bà Dương Thị D và ông Nguyễn Thanh M là theo đúng trình tự, thủ tục luật định, thành phần hồ sơ đầy đủ. Đương sự ký hợp đồng nêu trên có đầy đủ năng lực, hành vi dân sự và đúng với các giấy tờ xuất trình

tại thời điểm ký kết và phải đương sự phải tự chịu trách nhiệm về tính xác thực của các giấy tờ này. Trong trường hợp đương sự có gian dối thì tùy tính chất, mức độ vi phạm sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật

Phòng công chứng số 3 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Phòng công chứng số 4 thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 041259 ngày 07/10/2011, giữa ông Nguyễn Minh H, bà Dương Thị D (do ông Nguyễn Thanh M làm đại diện) và bà Trần Thị Thùy T theo đúng trình tự, thủ tục. Trường hợp Tòa án xác định Hợp đồng ủy quyền số 3915 ngày 05/3/2010 do Phòng công chứng số 3 chứng nhận vô hiệu, dẫn đến vô hiệu chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 041259 ngày 07/10/2011 của Phòng công chứng số 4 thì Phòng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên Phòng công chứng số 4 đề nghị Tòa án xác định rõ Công chứng viên Phòng công chứng số 4 không có lỗi trong việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 041259 ngày 07/10/2011 của Phòng công chứng số 4 vô hiệu.

Còn các yêu cầu khởi kiện khác nguyên đơn thì Phòng công chứng số 4 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Phòng công chứng số 4 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ngày 29/3/2012 bà Trần Thị Thùy T có yêu cầu Phòng công chứng số 6 chứng nhận Hợp đồng thế chấp số công chứng 6777 ngày 29/3/2012 là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục và nội dung theo quy định của pháp luật.

Hiện nay, hợp đồng thế chấp số công chứng số 6777 ngày 29/3/2012 đã được giải chấp.

Phòng công chứng số 6 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Việc công chứng Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 007706 ngày 17/10/2018 đã được Công chứng viên Văn phòng công chứng N thực hiện theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Tú A về việc đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá nêu trên thì văn phòng công chứng N không có ý kiến. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án để giải quyết yêu cầu của bà Tú A theo quy định của pháp luật. Trường hợp hợp đồng bị tuyên vô hiệu thì Văn phòng công chứng N đề nghị Tòa án xác định rõ trong bản án về việc Công chứng viên của Văn phòng công chứng N không có lỗi trong việc công chứng hợp đồng mua bán tài sản. Văn phòng xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng tại tòa đối với vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 625/2022/DS-ST ngày 16/5/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ:

Khoản 2, 3, 11 và 13 Điều 26, Khoản 4 Điều 34, khoản 1 và Khoản 3 Điều 228, Khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 128, Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 15, Điều 123, Điều 131, Điều 300, Điều 301, Điều 303, Điều 306 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 188 Luật đất đai 2013;

Điều 33, Điều 46 Luật đấu giá tài sản 2016;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H, bà Dương Thị D về việc:

- Công nhận ông Nguyễn Minh H và bà Dương Thị D có quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất tại thửa 512-1019 tờ bản đồ số 9 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại phường Bình Trị Đông B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận QSDĐ số H01092/BÌNH TRỊ ĐÔNG B do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 07/10/2005 cho ông Nguyễn Minh H, bà Dương Thị D);

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01827 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 25/11/2011 cho bà Trần Thị Thùy T;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 3915 ngày 05/3/2010 do Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, giữa ông Nguyễn Minh H, bà Dương Thị D và ông Nguyễn Thanh M;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 041259 ngày 07/10/2011 do Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, giữa ông Nguyễn Minh H, bà Dương Thị D (do ông Nguyễn Thanh M làm đại diện) và bà Trần Thị Thùy T.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/12/HĐTC-BDS/109-11, số công chứng 6777 ngày 29/3/2012 do Phòng công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt – chi nhánh Bình Dương) với bên thế chấp là bà Trần Thị Thùy T, bên được cấp tín dụng là Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy Tiên.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt – chi nhánh Bình Dương) về việc: Công nhận

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/12/HĐTC-BĐS/109-11, số công chứng 6777 ngày 29/3/2012 lập tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh; giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt – chi nhánh Bình Dương) với bên thế chấp là bà Trần Thị Thùy T, bên được cấp tín dụng là Công ty CP Xuất nhập khẩu Thủy Tiên là đúng quy định.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Luyến Thị Tú A về việc:

- Hủy kết quả đấu giá tài sản của Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá Vạn Thành A đối với lô đất có diện tích 200m² thuộc thửa 512-1019 tờ bản đồ số 9 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại phường Bình Trị Đông B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 007706 ngày 17/10/2018 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Kim Chi.

4. Chấp nhận 1 phần yêu cầu độc lập của bà Luyến Thị Tú A về việc yêu cầu Ngân hàng TMCP Q bồi thường thiệt hại.

Buộc Ngân hàng TMCP Q phải thanh toán cho bà Luyến Thị Tú A số tiền mua đấu giá tài sản là 19.048.000.000đồng và tiền bồi thường là 8.005.268.500 đồng; tổng cộng Ngân hàng phải thanh toán 27.053.268.500đồng (Hai mươi bảy tỷ, không trăm năm mươi ba triệu, hai trăm sáu mươi tám ngàn, năm trăm đồng).

Thời hạn thanh toán: Khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ ngày bà Luyến Thị Tú A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Ngân hàng TMCP Q chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì còn phải trả thêm cho bà Tú A tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Đình chỉ đối với yêu cầu của bà Luyến Thị Tú A về việc: Công nhận cho bà Tú A có quyền sử dụng đối với lô đất có diện tích 200m² thuộc thửa 512-1019 tờ bản đồ số 9 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại phường Bình Trị Đông B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01827 ngày 25/11/2011 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Trần Thị Thùy T).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/5/2022 Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc dân kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra xem xét có dấu hiệu hình sự.

Ngày 27/5/2022 bà Luyến Thị Tú A kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà do bà không có lỗi trong việc mua bán tài sản đấu giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện của ngân hàng NCB tranh luận vụ án có dấu hiệu vi phạm hình sự đề nghị chuyển vụ án cho Cơ quan điều tra giải quyết. Việc thế chấp giữa ngân hàng NCB, Công ty cổ phần XNK Thủy Tiên và bà Trần Thị Thùy T là đúng quy định, được công chứng chứng thực, tại thời điểm ký hợp đồng tài sản không bị ngăn chặn chuyển dịch, đối với tài sản trên đất tại thời điểm thế chấp không ghi nhận tài sản trên đất nên khi thẩm định, định giá NCB không mô tả chi tiết trong hợp đồng. Trong hợp đồng cũng quy định về hiện trạng thế chấp khác với mô tả trong hồ sơ pháp lý thì cũng không làm thay đổi hành vi thế chấp và các tài sản thế chấp gắn liền với quyền sử dụng đất cũng được xem thế chấp cho ngân hàng dù không mô tả các tài sản đó. Bà T là con dâu của nguyên đơn nên sau khi thế chấp giao nguyên đơn quản lý là bình thường, về hợp đồng thuê nhà không công chứng nên đây là chứng cứ có thể ngụy tạo. Do vậy, ngân hàng NCB là người ngay tình không biết hợp đồng ủy quyền là giả mạo nên hợp đồng thế chấp là đúng quy định. Về đấu giá tài sản do Công ty T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên NCB tiên hành thu giữ tài sản theo quy định và tại thời điểm thu giữ NCB không nhận được thông báo nào liên quan đến tài sản thế chấp này. Sau đó, NCB ký kết hợp đồng dịch vụ với công ty đấu giá hợp danh Vạn Thành A để bán đấu giá tài sản, người mua được tài sản đấu giá là bà Luyện Thị Tú A, bà Anh đã thanh toán đủ tiền mua và ngân hàng cũng bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tú A, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá cũng được công chứng, tại thời điểm công chứng tài sản không bị ngăn chặn hay áp dụng BPKCTT, ngân hàng cũng không nhận được văn bản thông báo thụ lý vụ án nào về việc đang giải quyết tranh chấp tài sản trên. Do vậy, việc xử lý tài sản thế chấp của NCB là đúng quy định, NCB không có lỗi gây thiệt hại các bên, Tòa án tuyên NCB phải bồi thường thiệt hại cho bà Anh và hoàn trả số tiền bà Anh đã thanh toán là không có cơ sở. Đề nghị HĐXX sửa toàn bộ bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

Bà Luyện Thị Tú A tranh luận bà không có lỗi trong việc hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị vô hiệu, lỗi hoàn toàn thuộc về Ngân hàng. Kết quả bán đấu giá bị hủy do Ngân hàng chưa đáp ứng được điều kiện chủ sở hữu. Hợp đồng mua bán đấu giá được công chứng hợp pháp. Do vậy, Tòa án sơ thẩm nhận định bà có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu để buộc bà phải chịu 1/2 phần thiệt hại phát sinh do hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ. Đề nghị HĐXX sửa một phần bản án, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy quyền sử dụng đất diện tích 200m² thuộc thửa 512-1019 tọa lạc tại phường Bình Trị Đông B, Bình Tân là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà D nên việc định đoạt tài sản phải có sự thỏa thuận bằng văn bản, do đó Hợp đồng ủy quyền không có chữ ký của bà D là vi phạm điều cấm

nên vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H, bà D và bà T căn cứ Hợp đồng ủy quyền trên nên giao dịch này là vô hiệu. Bà T thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng để vay số tiền 20.000.000.000 đồng và bị vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Xét thấy, từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên toà phúc thẩm hôm nay ngân hàng không xuất trình được chứng cứ chứng minh có thẩm định tài sản trước khi cho vay (thẩm định tài sản chứ không phải thẩm định giá) vì khi cho vay trên đất đã có căn nhà do ông H và bà D cất, nhưng ngân hàng không ghi nhận. Do đó, Ngân hàng không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Dân sự. Ngày 10/11/2017 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết tranh chấp dân sự giữa ông H, bà D với bà T nhưng đến ngày 24/5/2018 Ngân hàng bán đấu giá tài sản khi có tranh chấp là không đúng quy định. Đồng thời, trình tự thủ tục xử lý tài sản đảm bảo và bán đấu giá của Ngân hàng không đúng quy định, bà Tú A là khách hàng mua đấu giá tài sản nhưng thực hiện không đúng, đầy đủ trách nhiệm người mua phải có trách nhiệm nghiên cứu về nguồn gốc, hồ sơ pháp lý, hiện trạng tài sản và các thủ tục chuyển nhượng tài sản bán đấu giá. Do vậy, cả Ngân hàng và bà Tú A đều có lỗi làm hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu trách nhiệm $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại. Tòa án sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện vụ án đúng quy định, ngân hàng và bà Tú A kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q và bà Luyện Thị Tú A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo Điều 26, 34, 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ Giấy chứng nhận QSDĐ số AD 342845, sổ vào sổ H01092/BÌNH TRỊ ĐÔNG B do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 07/10/2005 thể hiện ông Nguyễn Minh H và bà Dương Thị D là người có quyền sử dụng đối với lô đất có diện tích 200m² thuộc thửa 512-1019 tờ bản đồ số 9 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại phường Bình Trị Đông B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 05/3/2010 do Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng có nội dung: “Ông H, bà D ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh M, được quản lý sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho hoặc thế chấp thửa đất số 512-1019.”

Tuy nhiên, theo các Thông báo kết luận giám định số 3384 ngày 19/10/2018, số 3297 ngày 24/8/2020, số 3607 ngày 26/8/2020 của Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh có cơ sở xác định ông H có điểm chỉ, ký tên và viết chữ họ tên trên Hợp đồng ủy quyền, còn bà Dương Thị D không điểm chỉ và ký tên. Như vậy, QSDĐ là tài sản chung của ông H, bà D vợ chồng muốn định đoạt phải cùng nhau bàn bạc, thỏa thuận với nhau nhưng Hợp đồng ủy quyền không phải do bà D ký. Vì vậy Hợp đồng ủy quyền nêu trên vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu.

[2.2] Phòng công chứng căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền nói trên để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 041259 ngày 07/10/2011 giữa ông Nguyễn Minh H, bà Dương Thị D (do ông Nguyễn Thanh M làm đại diện) và bà Trần Thị Thùy T.

Như đã phân tích thì hợp đồng ủy quyền ngày 05/3/2010 của ông Nguyễn Minh H, bà Dương Thị D ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh M vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H, bà D và bà T căn cứ Hợp đồng ủy quyền vô hiệu nên giao dịch này là vô hiệu.

[2.3] Do Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu nên cần xem xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/12/HĐTC-BDS/109-11 ngày 29/3/2012 giữa Ngân hàng TMCP Q với bà Trần Thị Thùy T để xác định Ngân hàng có thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC ngày 03/4/2019 hay không?

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án đại diện ngân hàng trình bày: Khi Ngân hàng nhận thế chấp có xuống thẩm định tài sản và biết việc trên đất có nhà, tuy nhiên Ngân hàng chỉ ghi nhận theo GCN đã cấp cho bà T vào Hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên Ngân hàng không cung cấp được cho Tòa án biên bản thẩm định và xác minh để chứng minh trước khi nhận thế chấp đã biết việc trên đất có nhà, cũng như nhà ai đang sử dụng, tức là không có biên bản thẩm định tài sản thế chấp hiện ai đang quản lý sử dụng để chứng minh rằng quy trình thực hiện hợp đồng thế chấp đúng quy định pháp luật. Ngoài ra tại phiên toà Ngân hàng thừa nhận trên phần đất thế chấp có căn nhà do nguyên đơn cất, nhưng do chưa được cấp quyền sở hữu nhà nên không ghi vào hợp đồng thế chấp. Xét, mặc dù quyền sở hữu nhà chưa được cấp, nhưng thực tế khi thế chấp quyền sử dụng đất có nhà thì trong hợp đồng thế chấp vẫn có quy định thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Thế nhưng hợp đồng thế chấp trên không thể hiện điều này (vì lúc bấy giờ tài sản đã có trên đất, chứ không phải có sau khi thế chấp). Đồng thời tại thời điểm này bà D và ông H vẫn đang quản lý, sử dụng và đã cho bà H thuê căn nhà mang số 98 đường số 7, phường Bình Trị Đông B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; tiền thuê nhà hàng tháng bà H trả cho bà D; cho đến nay thì ông H là người đóng tiền điện, tiền nước hàng tháng. Từ những phân tích trên, nhận thấy Ngân hàng TMCP Q không ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015 và mục 1 phần 11 của Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, dẫn đến hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng TMCP Q, bên được cấp tính dụng là Công ty CP Xuất nhập khẩu Thủy Tiên; bên thế chấp là bà Trần Thị Thùy T vô hiệu. Do đó, Tòa án sơ thẩm tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên vô hiệu là có căn cứ. Nên yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng không có căn cứ chấp nhận.

Trường hợp Ngân hàng cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm thì được quyền khởi kiện bà T và ông M bằng một vụ án khác.

[2.4] Đối với Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 007706 ngày 17/10/2018:

Ngày 10/11/2017 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất bằng vụ án giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Minh H, bà Dương Thị D và bị đơn là bà Trần Thị Thùy T, phần đất tranh chấp thuộc thửa 512-1019 nhưng ngày 24/5/2018, Ngân hàng đã tiến hành lập biên bản thu giữ tài sản tranh chấp này (không có sự tự nguyện bàn giao tài sản để xử lý của bà T) và đem bán đấu giá khi đang có tranh chấp là không đúng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013. Đồng thời trình tự, thủ tục xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng không đúng quy định tại Điều 300; 301; 303; 306 của Bộ luật dân sự 2015. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm hủy kết quả đấu giá ngày 06/8/2018 giữa Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá Vạn Thành A; Ngân hàng TMCP Q và bà Luyện Tú A là có căn cứ. Do vậy, Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 007706 ngày 17/10/2018 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Kim Chi vô hiệu.

Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.”*

Xác định lỗi: Phía Ngân hàng TMCP Q tiến hành lập biên bản thu giữ tài sản đem bán đấu giá khi chưa có sự đồng thuận của chủ sở hữu. Đồng thời tài sản trên đang tranh chấp tại Tòa án. Trình tự, thủ tục đấu giá, phát mãi, mua bán tài sản đấu giá Ngân hàng không thực hiện đúng quy định của pháp luật. Phía bà Tú A người mua tài sản thông qua hình thức đấu giá buộc phải biết trình tự, thủ tục đấu giá, phát mãi, mua bán tài sản đấu giá theo biên bản đấu giá *“Khách hàng đăng ký mua bán tài sản có trách nhiệm nghiên cứu về nguồn gốc, hồ sơ pháp lý, hiện trạng tài sản và các thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng, quyền sở hữu trước khi nộp khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá.”* Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29/3/2012 chỉ thế chấp Quyền sử dụng đất, nhưng khi bán đấu giá và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là *“Tài sản quyền sử dụng đất, quyền sở hữu và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 512-1019, tờ bản đồ số 9 (TL 02 /CT-UB) theo giấy chứng nhận số BE 536405, sổ vào sổ cấp GCNCH01827 do UBND quận B cấp ngày 25/11/2011”*. Các bên thống nhất với nhau để mua bán tài sản trên đất không có ghi trong hợp đồng thế chấp là hoàn toàn không đúng. Xét trong vụ án này thì cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu trách nhiệm ½ giá trị thiệt hại. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tú A về việc Ngân hàng có lỗi 100%.

Tòa án sơ thẩm xác định thiệt hại: Theo hướng dẫn tại điểm b.3, điểm c.1, tiêu mục 2.4 mục 2 phần 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thiệt hại bao gồm khoản chênh lệch giá nhà gắn liền với giá trị QSD tại thời điểm tại thời điểm xét xử sơ thẩm là có căn cứ.

Theo kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD và Công ty TNHH tư vấn và thẩm định VASKA xác định: Giá trị quyền sử dụng

thửa đất 512-1019 và giá trị xây dựng căn nhà trên đất tổng cộng 35.058.537.000đồng, bà Tú A đã thanh toán 19.048.000.000đồng, chênh lệch 16.010.537.000đồng. Hai bên đều có lỗi nên Ngân hàng TMCP Q phải bồi thường cho bà Tú A $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản chênh lệch là 8.005.268.500 đồng. Tổng cộng Ngân hàng TMCP Q phải thanh toán cho bà Luyện Thị Tú A là 27.053.268.500đồng là có căn cứ.

Do vậy, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Ngân hàng và bà Luyện Thị Tú A kháng cáo nhưng không cung cấp được căn cứ, chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do bản án được giữ nguyên nên Ngân hàng TMCP Q và bà Luyện Thị Tú A phải chịu án phí.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

I/ Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q và bà Luyện Thị Tú A.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Căn cứ:

Khoản 2, 3, 11 và 13 Điều 26, Khoản 4 Điều 34, khoản 1 và Khoản 3 Điều 228, Khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 128, Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 15, Điều 123, Điều 131, Điều 300, Điều 301, Điều 303, Điều 306 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 188 Luật đất đai 2013;

Điều 33, Điều 46 Luật đấu giá tài sản 2016;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H, bà Dương Thị D về việc:

- Công nhận ông Nguyễn Minh H và bà Dương Thị D có quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất tại thửa 512-1019 tờ bản đồ số 9 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại phường Bình Trị Đông B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy

chứng nhận QSDĐ số H01092/BÌNH TRỊ ĐÔNG B do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 07/10/2005 cho ông Nguyễn Minh H, bà Dương Thị D);

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01827 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 25/11/2011 cho bà Trần Thị Thùy T;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 3915 ngày 05/3/2010 do Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, giữa ông Nguyễn Minh H, bà Dương Thị D và ông Nguyễn Thanh M;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 041259 ngày 07/10/2011 do Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, giữa ông Nguyễn Minh H, bà Dương Thị D (do ông Nguyễn Thanh M làm đại diện) và bà Trần Thị Thùy T.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/12/HĐTC-BDS/109-11, số công chứng 6777 ngày 29/3/2012 do Phòng công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt – chi nhánh Bình Dương) với bên thế chấp là bà Trần Thị Thùy T, bên được cấp tín dụng là Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy Tiên.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt – chi nhánh Bình Dương) về việc: Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/12/HĐTC-BDS/109-11, số công chứng 6777 ngày 29/3/2012 lập tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh; giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt – chi nhánh Bình Dương) với bên thế chấp là bà Trần Thị Thùy T, bên được cấp tín dụng là Công ty CP Xuất nhập khẩu Thủy Tiên là đúng quy định.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Luyến Thị Tú A về việc:

- Hủy kết quả đấu giá tài sản của Công ty TNHH Dịch vụ Đấu giá Vạn Thành A đối với lô đất có diện tích 200m² thuộc thửa 512-1019 tờ bản đồ số 9 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại phường Bình Trị Đông B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 007706 ngày 17/10/2018 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Kim Chi.

4. Chấp nhận 1 phần yêu cầu độc lập của bà Luyến Thị Tú A về việc yêu cầu Ngân hàng TMCP Q bồi thường thiệt hại.

Buộc Ngân hàng TMCP Q phải thanh toán cho bà Luyến Thị Tú A số tiền mua đấu giá tài sản là 19.048.000.000đồng và tiền bồi thường là 8.005.268.500 đồng; tổng cộng Ngân hàng phải thanh toán 27.053.268.500đồng (Hai mươi bảy tỷ, không trăm năm mươi ba triệu, hai trăm sáu mươi tám ngàn, năm trăm đồng).

Thời hạn thanh toán: Khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ ngày bà Luyện Thị Tú A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Ngân hàng TMCP Q chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì còn phải trả thêm cho bà Tú A tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Đình chỉ đối với yêu cầu của bà Luyện Thị Tú A về việc: Công nhận cho bà Tú A có quyền sử dụng đối với lô đất có diện tích 200m² thuộc thửa 512-1019 tờ bản đồ số 9 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại phường Bình Trị Đông B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01827 ngày 25/11/2011 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Trần Thị Thùy T).

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng TMCP Q (NCB) và bà Luyện Thị Tú A mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí nhưng được khấu trừ theo biên lai số 002228 ngày 25/5/2022, số 0002270 ngày 31/05/2022 của Cục Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP. Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND TP. Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh; (1)
- Đương sự
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Thanh Duyên