

Bản án số: 356/2018/DS-PT

Ngày: 10/4/2018

V/v: “ tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà ở vô hiệu,
tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Liên

Các Thẩm phán:

Ông Vũ Đức Toàn

Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 10 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
87/2018/TLPT- DS ngày 28 tháng 02 năm 2018 về việc “tranh chấp liên quan
đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà ở vô hiệu, tranh chấp hợp đồng tín
dụng”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS-ST ngày 17/01/2018 của Tòa
án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, theo Quyết định
đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1032/2018/QĐ – PT ngày 12/3/2018, giữa các
đương sự;

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ (chết ngày 27 tháng 4 năm 2015)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

Ông Hà Công B, sinh năm 1950

Địa chỉ: 237/3 T, Phường B1, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh (có
mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho ông B là ông Trần Trung C, sinh năm 1957

Địa chỉ: 682B N, phường M2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền lập ngày 08/6/2016) (có mặt).

Bị đơn:

1/ Ông Vũ Đức D, sinh năm 1960

2/ Bà Lê Thị P, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: 201 N, phường C, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1/ Phòng Công Chứng số H, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 94 – 96 N, Phường B3, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Đỗ Hà H – Trưởng phòng

(xin vắng mặt theo công văn số 106/CC2 ngày 22/3/2018).

2/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q

Địa chỉ: 28C – 28D B, phường H, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Viết H, sinh năm 1990

Địa chỉ: 459/10 T, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền số 288/2016/UQ – NCB ngày 25/11/2016) (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 26 tháng 6 năm 2012 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là Ông Hà Công B, người đại diện theo ủy quyền của ông B có ông Trần Trung C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn - ông Võ Thành V cùng thống nhất trình bày: Bà Đ khởi kiện Ông Vũ Đức D và Bà Lê Thị P tại Tòa án nhân dân Quận T để yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà ở ký ngày 29/11/2004 tại Phòng Công Chứng số H tặng cho Ông Vũ Đức D và Bà Lê Thị P căn nhà 153 M, Phường M2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu. Do bà Đ cho rằng bị ông D và bà P lừa dối, nhằm lẫn là đi làm thủ tục xin phép xây dựng căn nhà này; tại thời

điểm ký giao dịch bà Đ đã già, mắt mờ nên ký vào hợp đồng tặng cho nhà. Ngoài ra, bên nguyên đơn không có yêu cầu gì khác. Hiện nay, căn nhà trên để bàn thờ bà Đ không có ai ở tại căn nhà này, chỉ có ông B đi lại hương khói và quản lý căn nhà.

Tại bản tự khai lập ngày 18 tháng 6 năm 2013 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án bị đơn Ông Vũ Đức D và Bà Lê Thị P cùng thống nhất trình bày: Ông D và bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Do căn nhà này bà Đ đã tặng cho vợ chồng ông bà nên ông bà đã làm thủ tục đăng bộ chủ quyền căn nhà và ông bà cũng đã chi phí sửa chữa nhà. Hiện nay, căn nhà 153 M, Phường M2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ông D và bà P đang thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q theo hợp đồng tín dụng lập ngày 19/4/2010, ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía Ngân hàng và có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Việc phía nguyên đơn trình bày do lừa dối, nhảm lẫn mà bà Đ ký hợp đồng tặng cho nhà ở ký ngày 29/11/2004 tại Phòng Công Chứng số H tặng cho Ông Vũ Đức D và Bà Lê Thị P đối với căn nhà 153 M, Phường M2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ do việc công chứng là hợp pháp. Ngoài ra, ông D và bà P không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu gì khác.

Tại văn bản số 287/CC2 ngày 24 tháng 5 năm 2016 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng Công Chứng số H – Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Qua kiểm tra hồ sơ thì việc tiếp nhận và thực hiện công chứng hợp đồng tặng cho nhà ở số 31664 ngày 29/11/2004 (đối với nhà ở tại số 153 M, Phường M2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) do Công chứng viên đã thực hiện là phù hợp trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do vậy, Phòng Công Chứng số H không có ý kiến gì thêm và đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc, xét xử của Tòa án nhân dân Quận T liên quan đến vụ kiện nêu trên.

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 26 tháng 9 năm 2016 về yêu cầu độc lập cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có người đại diện theo ủy quyền Ông Trần Viết H trình bày: Ngày 19/4/2010 Ông Vũ Đức D, Bà Lê Thị P có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP Nam Việt (nay là Ngân hàng TMCP Q), chi tiết như sau:

Hợp đồng tín dụng số: 10093/HĐTH ngày 19/4/2010

Khế ước nhận nợ ngày 19/4/2010 với số tiền vay: 50.000.000 đồng

Thời hạn vay: 36 tháng

Phương thức vay: Thông thường

Mục đích vay: Tiêu dùng

Lãi suất trong hạn: 20,22%/năm trong 3 tháng đầu, tháng thứ 4 trở đi lãi suất được điều chỉnh + biên độ 8,22%/năm.

Lãi quá hạn: 150% lãi trong hạn

Lãi phạt chậm trả: 0,1%/ngày

Để đảm bảo cho khoản vay, Ông Vũ Đức D, Bà Lê Thị P đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 10093/HĐTC ngày 19/4/2010 với Ngân hàng TMCP Nam Việt (Q), tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa số 33, tờ bản đồ số 19, số nhà 153, Phường 12, Quận T, Tp. Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 04382/2003 do UBND Quận T cấp ngày 18/11/2003. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Phòng Công chứng số S - Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Trong suốt quá trình vay, từ ngày 19/4/2010 đến nay Ông Vũ Đức D, Bà Lê Thị P đã thanh toán được cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền gốc là 43.950.000 đồng và 13.944.831 đồng tiền lãi.

Tính đến ngày 11/01/2018, Ông Vũ Đức D và Bà Lê Thị P còn nợ các khoản sau:

- Gốc : 6.050.000 đồng

- Lãi : 23.519.621 đồng
- Phạt quá hạn : 12.129.327 đồng
- Phạt chậm trả : 9.002.289 đồng
- Tổng : 50.701.237 đồng

(Bằng chữ: Năm mươi triệu bảy trăm lẻ một ngàn hai trăm ba mươi bảy đồng)

Nay Ngân hàng TMCP Q yêu cầu buộc:

- Khách hàng là Ông Vũ Đức D và Bà Lê Thị P phải trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền nợ bao gồm: tạm tính tới ngày 11/01/2018 là: 50.701.237 đồng, trong đó: nợ gốc 6.050.000 đồng, 23.519.621 đồng tiền lãi, 12.129.327 đồng tiền phạt quá hạn và 9.002.289 đồng phạt chậm trả và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả dứt nợ cho Ngân hàng. Thời gian khách hàng Vũ Đức Dũng, Lê Thị P phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Trường hợp Ông Vũ Đức D, Bà Lê Thị P không thanh toán số tiền nêu trên, thì kính đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TCMP Q được quyền yêu cầu phát mãi tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 153 M, Phường M2, Quận T, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 04382/2003 do UBND Quận T cấp ngày 18/11/2003 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 10093/HĐTC ngày 19/4/2010 để thu hồi nợ vay.

Tại phần tranh tụng của phiên tòa:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Võ Thành V tranh luận: Do bà Đ nhầm lẫn về đối tượng là ký giấy làm thủ tục xin phép sửa nhà, việc công chứng được thực hiện tại nhà nên đã ký vào Hợp đồng tặng cho nhà ở địa chỉ 153 M, Phường M2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông D và bà P. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2005 tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà ở vô hiệu. Riêng tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa ông D và bà P với Ngân hàng thì hai bên tự giải quyết.

- Bị đơn ông D và P tranh luận: Việc công chứng hợp đồng tặng cho nhà ở số 31664 ngày 29/11/2004 (đối với nhà ở tại số 153 M, Phường M2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) được công chứng theo đúng quy định của pháp luật và không có sự nhầm lẫn hay lừa dối đối với bà Đ. Nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở và không hợp pháp.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q thì ông D và bà P đều thừa nhận nên không phải chứng minh, căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bản án sơ thẩm đã tuyên:

Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Đ có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng Ông Hà Công B về yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà ở tại địa chỉ số 153 M, Phường M2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên tặng cho Bà Nguyễn Thị Đ với bên được tặng cho Ông Vũ Đức D và Bà Lê Thị P được xác lập ngày 29/11/2004 tại Phòng Công Chứng số H – Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 31664, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Đương sự không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án này.

Buộc Ông Vũ Đức D và Bà Lê Thị P liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền 50.701.237 đồng (năm mươi triệu bảy trăm lẻ một ngàn hai trăm ba mươi bảy đồng), trong đó: tiền nợ gốc là 6.050.000 đồng, tiền lãi là 23.519.621 đồng, phạt quá hạn 12.129.327 đồng, phạt chậm trả 9.002.289 đồng được tính đến ngày 11/01/2018 theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 10093/HĐTH ngày 19/4/2010.

Ngay sau khi Ông Vũ Đức D và Bà Lê Thị P thi hành xong số tiền trên thì Ngân hàng TMCP Q trả lại cho ông D và bà P những giấy tờ bản chính liên quan đến nhà đất địa chỉ số 153 M, Phường M2, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 10093/HĐTC ngày 19/4/2010 tại Phòng Công chứng số S – Thành phố Hồ Chí Minh và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận

T ngày 20/4/2010. Ngược lại, nếu ông D và bà P không trả dứt điểm toàn bộ số tiền trên cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên để đảm bảo cho việc thi hành án.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 11/01/2018 khách hàng vay 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 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 cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/01/2018 Nguyên đơn - ông Hà Công B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Hà Công B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu được hủy bản án dân sự sơ thẩm do đưa thiếu người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Nguyên đơn - Bà Nguyễn Thị Đ (chết ngày 27/4/2015) tham gia tố tụng trong vụ án, đó là các anh chị em của bà Đ, gồm 11 người hiện còn sống hai người là Nguyễn Thị D (chị của bà Đ) và bà Nguyễn Thị K (em của bà Đ); các đương sự vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và không thống nhất được phương án hòa giải giải quyết vụ án.

Bị đơn cho biết đã chi phí số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) để xây sửa nhà lại toàn bộ như hiện nay.

Nguyên đơn – ông B cho biết nhà hiện nay đang do hai vợ chồng ông quản lý sử dụng, đi lại thấp nhang cho bàn thờ bà Đ để tại nhà này.

Wai diej Viej Kiekm sat nhah dah Thanh phogHofChs Minh nhajp xet Chu toawwa-Hoj wofig xet xl , w zng sl uwa{thl u hiejp wung cac qui wanh cua Boj luaj Togung dah sl u

Vefnoij dung: DefinghxHoj wofig xet xl chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm do cấp sơ thẩm xác định thiếu người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Bà Nguyễn Thị Đ để tham gia tố tụng trong vụ án này, cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn – Ông Hà Công B:

[1] Xét thấy cấp sơ thẩm xác định Ông Hà Công B là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ là đưa thiếu người tham gia tố tụng vì cấp sơ thẩm căn cứ Tờ di chúc viết tay lập ngày 18/4/2015 để xác định Ông Hà Công B là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ là chưa đúng mà lẽ ra phải xác định hàng thừa kế theo pháp luật của bà Đ là những ai và triệu tập đầy đủ tham gia tố tụng kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ mới đúng, do cấp sơ thẩm đưa thiếu người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Nguyên đơn - Bà Nguyễn Thị Đ (chết ngày 27/4/2015) tham gia tố tụng trong vụ án, đó là các anh chị em của bà Đ – hàng thừa kế thứ hai do bà Đ độc thân, không có chồng con và cha mẹ bà Đ không còn; cấp sơ thẩm căn cứ Di chúc viết tay do bà Đ lập ngày 18/4/2015 để xác định Ông Hà Công B là người duy nhất kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Nguyên đơn - Bà Nguyễn Thị Đ (chết ngày 27/4/2015) là chưa đủ.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cần thu thập chứng cứ chứng minh rõ thời điểm bà Đ buộc phải biết và biết việc bà bị lừa dối khi xác lập Hợp đồng tặng cho nhà ký tại Phòng Công Chứng số H ngày 29/11/2004 là lúc nào để có căn cứ xác định còn thời hiệu khởi kiện hay không theo qui định tại Khoản 1 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 để quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hoặc giải quyết yêu cầu này theo qui định của pháp luật, cấp sơ thẩm chưa làm rõ điều này nên cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

Do đó căn cứ Khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 cần hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về lại Tòa án nhân dân Quận T Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án;

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Công B không phải chịu, hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông B là 300.000 đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 148, Khoản 3 Điều 308, Khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Hà Công B; Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 19/2018/DS – ST ngày 17/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao toàn bộ hồ sơ thụ lý phúc thẩm số 87/2018/TLPT – DS ngày 28/02/2018 về việc tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà vô hiệu và tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ (chết ngày 27 tháng 4 năm 2015)

Bị đơn:

1/ Ông Vũ Đức D, sinh năm 1960

2/ Bà Lê Thị P, sinh năm 1964

Về lại Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để được xem xét giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho Ông Hà Công B, theo biên lai thu tiền số AA/2017/0014253 ngày 31/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận Quận T;
- Chi cục THADS Quận T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Phan Thị Liên