TỊA N NHÂN ÂN	**C□NG HỊA X□ H□I CH□ NGH□A VI□T NAM**
TỈNH PH□ H□ CHÍ MINH	**□□c l□p – T□ do – H□nh ph□c**

Bản án số: 1047/2019/DS-PT
Ngày: 19/11/2019
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

NHÂN DANH
N□□C C□NG HỊA X□ H□I CH□ NGH□A VI□T NAM
TỐ N NHÂN ÂN TỈNH PH□ H□ CHÍ MINH

- Tỉnh ph□n H□i □□ng x□t x□ ph□c th□m g□m cĩ:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: Ông Lưu Ngọc Thạch

Ông Trịnh Đắc Phú

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phan Văn Kiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12, 19 tháng 11 năm 2019, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 386/2019/TLPT-DS ngày 16/8/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 206/2019/DS-ST ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5077/2019/QĐXXPT-DS ngày 22/10/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đỗ Diệu T, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: 212B/D41 đường NT, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: 687/24/7 đường LLQ, Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1950 (có mặt)

Địa chỉ: Số 32 đường NCT, Phường PNL, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 212B/D41 đường NT, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc K, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: 302 Tầng 4 Lô A4 Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà Đỗ Diệu T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của bà Đỗ Diệu T ngày 08/12/2014 và các bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Đỗ Diệu T ủy quyền cho ông Nguyễn Anh T1 trình bày:

Trước đây, bà Đỗ Diệu T có vay tiền của ngân hàng và một số người bên ngoài với số nợ trên 1.000.000.000 đồng, do muốn giữ lại căn nhà số 302 Tầng 4 Lô A4 Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho con trai sau này nên bà T đã thống nhất với mẹ ruột là bà Nguyễn Thị D là bà D đứng ra trả nợ thay cho bà T và bà T sẽ giao lại căn hộ số 302 Tầng 4 Lô A4 Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà D quản lý, sử dụng và khai thác lợi nhuận căn nhà. Do đó, ngày 27/7/2012, bà T lập "Giấy giao tài sản về việc giải quyết các khoản nợ vay" với nội dung: Bà D trả các khoản nợ thay cho bà T, tổng cộng nợ gốc là 1.092.500.000 đồng và lãi phát sinh trên số nợ gốc từ ngày 01/8/2012, còn bà T giao căn nhà 302 Tầng 4 Lô A4 Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà D quản lý, sử dụng, khai thác lợi nhuận.

Do bà T không có khả năng trả lại số tiền trên cho bà D nên bà T quyết định bán đứt căn nhà 302 Tầng 4 Lô A4 Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà D với giá 1.800.000.000 đồng (theo giá thực tế của năm 2012), bà T và bà D thống nhất số tiền bà D phải đưa thêm cho bà T là 700.000.000 đồng.

Ngày 24/11/2012, hai bên lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 032264, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐ lập tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá 700.000.000 đồng. Thực chất đây là hợp đồng vay tiền, còn hợp đồng mua bán nhà nêu trên chỉ là giả cách. Chứng cứ chứng minh là Biên bản làm việc ngày 01/12/2014 giữa bà Nguyễn Thị Kim N đại diện cho bà Đỗ Diệu T và bà Nguyễn Thị D tại Ủy ban nhân dân Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, bà D trình bày: Việc bà D ký hợp đồng mua bán nhà là để đáo hạn ngân hàng, chứ không phải bà đứng ra mua căn nhà nêu trên theo hợp đồng ký kết năm 2012. Lý do bà T đồng ý ký hợp đồng mua bán nhà với bà D là vì bà T nợ ngân hàng 600.000.0000 đồng, trong lúc đó bà D cũng không có khả năng để trả giúp bà 600.000.000 đồng cho ngân hàng. Hơn nữa, bà T không hiểu biết nên mới lập hợp đồng mua bán nhà.

Sau khi công chứng hợp đồng mua bán nhà xong, bà D không giao cho bà T số tiền 700.000.000 đồng. Bà D lấy lý do trả nợ cho bà T nên chưa có tiền đưa cho bà T. Hơn một năm sau, bà T yêu cầu bà D trả số tiền 700.000.000 đồng thì bà D từ chối và nói rằng bà T không còn tiền gì trong căn nhà này.

Về Công văn số 1743/BC-BET.KT.m ngày 30/11/2015 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thành đính kèm tài liệu gồm: Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 27/12/2011, Hợp đồng cho vay bán lẻ ngày 26/12/2011, Giấy nhận nợ, Giấy rút tiền, Ủy nhiệm chi ngày 22/11/2012 và ngày 26/11/2012 mà Tòa án thu thập thì bà T khẳng định, bà T nhận số tiền 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà T không rút số tiền này ra mà ngân hàng đã cấn trừ 600.000.000 đồng vào số tiền mà bà T nợ ngân hàng, còn 100.000.000 đồng bà T ủy quyền chuyển lại cho bà D. Do đó, số tiền 700.000.000 đồng bà T nhận chuyển khoản từ bà D không phải là tiền mua bán nhà theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 032264 ngày 24/11/2012. Ngoài ra, bà T có nộp cho Tòa án 01USB ghi âm lại cuộc đối thoại giữa bà T và bà D thể hiện bà D chỉ mượn nhà của bà T chứ không phải mua bán nhà với bà T.

Bà T thống nhất với giá trị căn nhà 302 Tầng 4 Lô A4 Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần Thông tin và thẩm định giá Miền Nam lập ngày 04/5/2019 là 2.205.300.000 đồng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất số 032264 ngày 24/11/2012 giữa bà Đỗ Diệu T và bà Nguyễn Thị D là vô hiệu (Hợp đồng mua bán nhà vô hiệu không phải lỗi của nguyên đơn vì trong giấy giao tài sản ngày 27/7/2012, nguyên đơn giao tài sản cho bị đơn là để giải quyết khó khăn nợ vay của nguyên đơn). Buộc bị đơn phải giao trả lại cho nguyên đơn căn nhà 302 Tầng 4 Lô A4 Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn số tiền 1.092.500.000 đồng mà bị đơn đã trả nợ thay cho nguyên đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Do bà Đỗ Diệu T làm ăn thua lỗ nên bà T đã vay tiền bên ngoài và thế chấp tài sản căn nhà 302 Tầng 4 Lô A4 Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thành. Tổng số tiền bà T nợ bên ngoài và ngân hàng là 1.092.500.000 đồng. Theo thỏa thuận giữa hai bên, bà đã mua lại căn nhà trên của bà T nhằm mục đích thanh toán số nợ vay ngân hàng và vay bên ngoài nêu trên của bà T. Việc mua bán căn nhà này đã được hai bên lập Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 032264, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐ ngày 24/11/2012 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá 700.000.000 đồng. Việc bà T trình bày Hợp đồng mua bán nhà là giả cách, thực chất là hợp đồng vay tiền là không đúng.

Sau đó, bà đã đến Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thành để vay tiền với mục đích mua nhà có thế chấp tài sản khác và ngân hàng đã đồng ý cho bà D vay số tiền 700.000.000 đồng. Sau khi, bà T ký Hợp đồng mua bán nhà tại Phòng Công chứng số 1 cho bà thì Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bến Thành đã giải ngân chuyển tiền từ bà D vào tài khoản của bà T, cụ thể làm 02 đợt: đợt 1 ngày 22/11/2012 chuyển 600.000.000

đồng và đợt 02 ngày 26/11/2012 chuyển 100.000.000 đồng. Do đó, bà T trình bày, bà chưa trả tiền cho bà T là không đúng. Mặt khác, bà T cũng đã giao toàn bộ giấy tờ nhà đất và bàn giao nhà cho bà quản lý, sử dụng. Ngày 14/5/2018, bà D đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 1 cập nhật biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 311193, số vào sổ cấp GCN: CH03295 ngày 23/12/2010 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp. Hiện bà đang cho bà Nguyễn Thị Ngọc K thuê nhà ở.

Đối với lời trình bày của bà tại Biên bản làm việc ngày 01/12/2014 do Ủy ban nhân dân Phường Nguyễn Cư Trinh lập có đoạn "tôi đã ký kết hợp đồng mua bán nhà nêu trên để đáo hạn ngân hàng, chứ không phải tôi đứng ra mua căn nhà nêu trên theo hợp đồng ký kết năm 2012", sở dĩ lúc đó bà trình bày như vậy là do bà quá hoảng loạn. Việc bà T trình bày là chỉ mượn nhà của bà T chứ không mua bán nhà là hoàn toàn không đúng sự thật.

Bà thống nhất với giá trị căn nhà 302 Tầng 4 Lô A4 Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần Thông tin và thẩm định giá Miền Nam lập ngày 04/5/2019 là 2.205.300.000 đồng.

Nay bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc K trình bày:

Hiện bà là người thuê căn nhà 302 Tầng 4 Lô A4 Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh và bà không liên quan bất cứ điều gì về việc tranh chấp giữa bà T và bà D. Trong quá trình thuê nhà, bà không có sửa chữa bất cứ hạng mục nào trong căn nhà nêu trên. Bà chấp hành mọi quyết định của Tòa án và xin vắng mặt trong các buổi hòa giải, đối thoại và xét xử tại Tòa án.

Tại bản án sơ thẩm số 206/2019/DS-ST ngày 27/6/2019, Tòa án nhân dân Quận 1 đã Quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Diệu T về việc: Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất số 032264 ngày 24/11/2012 là vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thị D phải giao trả lại cho bà Đỗ Diệu T căn nhà 302 Tầng 4 Lô A4 Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Đỗ Diệu T sẽ trả lại cho bà Nguyễn Thị D số tiền 1.092.500.000 đồng.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Đỗ Diệu T về việc buộc bà Nguyễn Thị D bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm là 1.457.657.482 đồng, bồi thường thiệt hại do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm là 40.120.000 đồng, mất cơ hội cho con của bà Đỗ Diệu T.

3. Về chi phí thẩm định giá tài sản là 10.000.000 đồng, bà Đỗ Diệu T phải chịu.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Dỗ Diệu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 44.775.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.387.500 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2012/06128 ngày 30/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Đỗ Diệu T còn phải nộp 22.387.500 đồng.

Bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/7/2019, bà Đỗ Diệu T là bị đơn nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn bà Đỗ Diệu T ủy quyền cho ông Nguyễn Anh T1 kháng cáo cho rằng, theo Giấy giao tài sản ngày 27/7/2012 của bà Đỗ Diệu T thể hiện, bà D giao tài sản căn hộ số 302 Tầng 4 Lô A4 Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà T trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất lập tại Phòng Công chứng số 1 ngày 24/11/2012. Đồng thời, tại Biên bản làm việc do Ủy ban nhân dân Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1 lập ngày 01/12/2014, bà Nguyễn Thị D trình bày: Số tiền 1.092.500.000 đồng mà bà D trả thay cho bà T năm 2012 là số tiền do bà D cầm cố căn nhà 302 tầng 4, lô A4, Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M. Việc ký hợp đồng mua bán nhà để đáo hạn ngân hàng chứ không phải bà D đứng ra mua căn nhà theo hợp đồng ký kết năm 2012 và bà D rất nhiều nhà không cần phải mua nhà của bà T. Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 032264, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐ lập tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 24/11/2012 là giả tạo nhằm đáo hạn ngân hàng trả nợ thay cho bà D để thực hiện giao dịch giao tài sản.

Do đó, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất số công chứng 032264, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐ lập tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 24/11/2012 giữa bà Đỗ Diệu T và bà Nguyễn Thị D là vô hiệu và buộc bị đơn phải giao trả lại cho nguyên đơn căn hộ 302 Tầng 4 Lô A4 Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn số tiền 1.092.500.000 đồng mà bị đơn đã trả nợ thay cho nguyên đơn.

+ Bị đơn bà Nguyễn Thị D yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của bà T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời các đương sự trong vụ án đã được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Xét, đối tượng tranh chấp trong vụ án này là căn hộ số 302 tầng 4, lô A4, Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, bà D đã vay tiền và thế chấp cho Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng cho vay số 0265/SGN.KHBL-TN/CD19 ngày 04/6/2019 và Hợp đồng thế chấp nhà ở số 0236/SGN.KHBL-TN/BL19 có chứng nhận của công chứng ngày 04/6/2019. Cấp sơ thẩm, không đưa Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 1 để giải quyết lại theo thủ tục tố tụng sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc K đã được triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định của pháp luật.

[2] Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4424/2019/QĐXXPT-DS ngày 25/9/2019 và số 5077/2019/QĐXXPT-DS ngày 22/10/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định quan hệ tranh chấp "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là sai sót. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm, xác định quan hệ tranh chấp "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà" cho đúng quy định.

[3] Theo Giấy giao tài sản (về việc giải quyết các khoản nợ vay) ngày 27/7/2012 của bà Đỗ Diệu T có nội dung: Bà T bàn giao tài sản là nhà cho bà D (mẹ của bà T) toàn quyền quyết định để giải quyết các khoản nợ vay của bà T tổng cộng là 1.092.500.000 đồng. Kể từ ngày 01/8/2012 trở đi những phát sinh về lãi vay bà D hoàn toàn chịu trách nhiệm thay bà T. Tài sản là căn hộ 302 Tầng 4 Lô A4 Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền bà D phải đứng ra thanh toán 1.092.500.000 đồng (bút lục số 160).

[4] Theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 032264, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐ do Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 24/11/2012 có nội dung: Bà Đỗ Diệu T bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn hộ 302 Tầng 4 Lô A4 Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị D, với giá 700.000.000 đồng, thời hạn giao nhà sau khi hợp đồng này được Phòng công chứng chứng nhận, trong thời hạn chưa giao, bà T phải giữ gìn, bảo quản căn nhà và quyền sử dụng đất (bút lục số 426 - 430).

[5] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 311193, số vào sổ cấp GCN: CH03295 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 23/12/2010 thể hiện: Bà Đỗ Diệu T là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại 302 Tầng 4 Lô A4 Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh và tại Mục IV những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận thể hiện: Ngày 14/5/2008 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị D có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 (bút lục số 419 – 420).

[6] Tại Biên bản làm việc do Ủy ban nhân dân Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1 lập ngày 01/12/2014, bà Nguyễn Thị D trình bày: "… số tiền mà tôi trả thay cho bà T (năm 2012) là số tiền do tôi cầm cố căn nhà 302 tầng 4, lô A4, Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, số tiền là 400.000.000 đồng bà T vay lãi cao ở ngoài và 600.000.000 đồng vay ngân hàng đến ngày đáo hạn không có tiền trả nên có nhờ tôi trả nợ thay cho bà T (năn nỉ tôi tìm cách trả hao món nợ đó)… Về việc hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất số 032264 ngày 24/11/2012 lập tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh là do bà T nợ ngân hàng 600.000.000 đồng (đang thế chấp ngân hàng căn nhà 302 tầng 4, lô A4, chung cư 189B CQ) đến ngày đáo hạn nhưng không có tiền trả và bà T và cán bộ ngân hàng có gặp tôi để tìm cách đáo hạn trả nợ ngân hàng. Do đó, tôi đã ký kết hợp đồng mua bán nêu trên để đáo hạn ngân hàng, chứ không phải tôi đứng ra mua căn nhà nêu trên theo hợp đồng ký kết năm 2012… Tôi có rất nhiều nhà không cần phải mua nhà của T. Cô T công nợ không trả nổi được dẫn tôi đi vào những con đường mà cô T đã tìm bằng mọi cách để xoay tiền trả nợ cho cô T (ví dụ như ngân hàng)" (bút lục số 169).

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và bà D xác nhận thống nhất số tiền thực chất mà bà D đã chuyển khoản và trả nợ cho do bà T vay tiền của những cá nhân tổng cộng là 1.092.500.000 đồng.

[8] Xét, đối tượng tranh chấp trong vụ án này là căn hộ số 302 tầng 4, lô A4, Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Nguyễn Thị D đã vay tiền và thế chấp cho Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng cho vay số 0265/SGN.KHBL-TN/CD19 ngày 04/6/2019 và Hợp đồng thế chấp nhà ở số 0236/SGN.KHBL-TN/BL19 có chứng nhận của công chứng ngày 04/6/2019 để vay số tiền 1.100.000.000 đồng, với thời hạn 180 tháng. Như vậy, Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm, không đưa Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng. Do đó, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 1 để giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D trình bày, hiện căn hộ 302 tầng 4, lô A4, Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M, bà đã thế chấp và vay của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn, đồng thời cung cấp

Hợp đồng cho vay số 0265/SGN.KHBL-TN/CD19 ngày 04/6/2019, đây là tình tiết mới, cấp sơ thẩm không có lỗi. Bởi vì, theo hồ sơ thể hiện trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị D nộp cho Tòa án nhân dân Quận 1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có chứng thực bản sao đúng với bản chính do Ủy ban nhân dân Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1 chứng thực ngày 16/5/2019 (bút lục số 420). Ngày 28/5/2019, Tòa án nhân dân Quận 1 ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tuy nhiên, đến ngày 04/6/2019, bà D đem tài sản căn nhà 302 tầng 4, lô A4, Chung cư 189B CQ, Phường NCT, Quận M thế chấp để vay tiền của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn.

[10] Đối với các yêu cầu của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm sẽ được cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[11] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 1 để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm là có căn cứ, nên chấp nhận.

[12] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm, nên bà T không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 2 Điều 310; khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Chương III Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

1. Hủy bản án số 206/2019/DS-ST ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Diệu T không phải chịu. Hoàn lại cho bà Đỗ Diệu T số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0007791 ngày 05/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

N□i nh□n:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND Quận 1;
- Chi cục THA Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. H□I □□NG X̉T X□ PH̉C TH□M
TH□M PH̃N – CH□ T□A PHĂN TỊA

Lê Ngọc Tường