TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 238/2020/DS-PT
Ngày: 05/5/2020
V/v Tranh chấp hợp đồng vay thế chấp và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

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 Lê Thị Thuận

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thương Huyền

Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đặng Thị Hồng – Thư ký 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.

Ngày 05 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 197/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay thế chấp và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1303/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 3 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1385/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2020, Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2282/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 3384/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Kiến P (đã chết ngày 29/5/2017)
Trú tại: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:
1.1 Bà Phạm Thị N, sinh năm 1931;
1.2 Ông Nguyễn Kiến Đại N1, sinh năm 1995;
1.3 Ông Nguyễn Kiến Trí N2, sinh năm 1988.
Cùng trú tại: phường H, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.
1.4 Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 19A7;
Trú tại: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông N1, ông N2 và bà H3: Ông Đặng Đăng K.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Anh T2, sinh năm 1932

Trú tại: Phường A, Quận B , Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc V.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1937;

Trú tại: Số 32-32A đường Trần Cao Vân, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Đăng K.

3.2 Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1935;

3.3 Bà Đặng Mai Anh, sinh năm 1936;

3.4 Bà Nguyễn Ngọc Minh, sinh năm 1992;

Cùng trú tại: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Mai Anh và bà Nguyễn Ngọc Minh: Ông Nguyễn Ngọc V.

3.5 Công ty TNHH MTV Q.

Trụ sở: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Anh T2 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có ông Đặng Đăng K là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Vào tháng 12/2001, ông Ngô Xuân M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Kiến P quyền thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với căn nhà Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích sử dụng là 77,44 m^2. Đến ngày 30/7/2009, ông P được Công ty TNHH MTV Q (sau đây gọi là Công ty Q) ký hợp đồng cho thuê số 73/BT.TT ngày 30/7/2009, ký lại hợp đồng thuê số 172/BT.TT ngày 19/9/2011 và đến ngày 22/10/2015 thì ký tiếp hợp đồng thuê nhà số 385/HĐTN-QLKDN với thời hạn thuê là 05 năm, theo đó ông P được Công ty Q cho thuê và toàn quyền sử dụng, quản lý đối với căn nhà nêu trên.

Ngày 10/3/200A, ông Nguyễn Kiến P và vợ là bà Huỳnh Thị H1 có ký hợp đồng vay tiền với bà Nguyễn Thị Anh T2 để vay số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay là 03 năm kể từ ngày 10/3/2007, không lãi suất, "Hợp đồng vay tiền" này được công chứng tại Phòng Công chứng số 1, số công chứng 5835. Cùng ngày, ông P và bà H tiếp tục ký "Hợp đồng vay tiền thế chấp nhà" với bà T2, nội dung của hợp đồng thể hiện ông P vay số tiền 300.000.000 đồng của bà T2 (không lãi suất) từ ngày 10/3/200A đến ngày 10/3/2009, để đảm bảo cho khoản vay này ông P cho bà T2 thuê lại căn nhà và không tính tiền thuê nhà, thời hạn thuê tương ứng từ ngày 10/3/200A đến ngày 10/3/2009. Lý do lập thêm "Hợp đồng vay tiền thế chấp nhà" là vì Phòng Công chứng không công chứng việc thế chấp nhà do căn nhà này không đủ giấy tờ, do đó các bên mới lập thêm "Hợp đồng vay tiền thế chấp nhà". Trên thực tế, khoản tiền vay 300.000.000

đồng mà ông P, bà H vay bà T2 theo "Hợp đồng vay tiền ngày 10/3/2007" và "Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà ngày 10/3/2007" là cùng một khoản tiền.

Ông P xác định căn nhà mà ông P thuê của Công ty Q theo hợp đồng thuê nhà số 385/HĐTN-QLKDN là nhà phụ của căn nhà và căn nhà trong "Hợp đồng vay tiền thế chấp nhà ngày 10/3/200A" được ký kết với bà T2 là một. Thực chất nó là căn hộ số 7 và số 9B. Ông P đã nhận chuyển nhượng căn hộ số 7 và số 9B từ ông M (căn hộ mà ông M được nhà nước cấp). Hiện nay căn hộ này chưa được cơ quan nhà nước cấp số nhà, theo ông được biết vì căn hộ này là căn hộ số 7. Theo Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà lập ngày 21/11/2012 thì diện tích sử dụng của căn hộ trên là 77.44 m², diện tích phủ bì là 77.A4 m². Về hiện trạng sử dụng và diện tích căn hộ thì từ khi ông P giao cho đến nay thì phía bị đơn cũng không có sửa chữa, cơi nới gì thêm nên nguyên đơn cùng người kế thừa của nguyên đơn không yêu cầu thẩm định căn nhà này.

Ông P và bà H đã nhiều lần gửi các văn bản cho bà T2 thông báo thời hạn hợp đồng vay tiền và thế chấp đã chấm dứt và yêu cầu trả lại căn nhà và ngược lại ông P, bà H sẽ trả lại số tiền vay 300.000.000 đồng nhưng đến nay bà T2 vẫn chưa trả lại nhà cho ông P, bà H. Do đó, ông Nguyễn Kiến P đã khởi kiện bà Nguyễn Thị Anh T2 để yêu cầu lấy lại nhà.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Kiến P đã chết ngày 29/5/2017 theo giấy chứng tử số 37 ngày 0A/A/2017 do Uỷ ban nhân dân Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Do ông P đã chết nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Kiến P gồm mẹ ruột là bà Phạm Thị N, vợ là bà Huỳnh Thị H1 và 02 con trai là ông Nguyễn Kiến Đại N1 và ông Nguyễn Kiến Trí N2.

Nay, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đều thống nhất đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kiến P như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu "Hợp đồng vay tiền thế chấp nhà ngày 10/3/200A" bởi vì hợp đồng này không được công chứng, chứng thực nên bị vô hiệu về hình thức theo quy định tại khoản 1 Điều 130 Luật Đất đai 2003 và khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở 2005.

- Yêu cầu bà T2 phải trả lại căn hộ trên cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, và phía những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn sẽ trả lại cho bà T2 300.000.000 đồng theo hợp đồng vay tiền.

Trong quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Anh T2 *có ông Nguyễn Ngọc V là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 10/3/200A, bà T2 và ông P có ký "Hợp đồng vay tiền" với nội dung bà T2 cho ông P vay số tiền là 300.000.000 đồng, hợp đồng này được công chứng tại Phòng Công chứng số 1. Ngay sau đó bên ông P có soạn và đưa cho bà T2 ký tiếp "Hợp đồng vay tiền thế chấp nhà", hợp đồng này không được

công chứng nhưng được Công ty TNHH (do ông P, bà H đưa đến) làm chứng cho việc ký kết. Theo "Hợp đồng vay tiền thế chấp nhà" này thì ông P, bà H đồng ý thế chấp căn nhà cho bà T2 và bà T2 sẽ cho ông P vay số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay là 03 năm kể từ ngày 10/3/2007 đến ngày 10/3/2009. Nếu hết thời hạn của hợp đồng mà ông P không thanh toán được số tiền vay thì phải thanh toán số tiền phạt trung bình 01 ngày chậm trễ là 0.5% trên tổng số tiền vay đồng thời bà T2 có quyền ở miễn phí căn nhà này cho đến khi ông P thanh toán được toàn bộ số tiền vay và tiền phạt vi phạm. Sau khi ký hợp đồng thì bà T2 cùng gia đình ông đến ở tại căn nhà này.

Hết thời hạn hợp đồng nói trên (ngày 10/3/2009) bên nguyên đơn không có động thái gặp phía bị đơn cũng như giải thích sự vắng mặt suốt từ thời điểm đó đến nay (mặc dù phía bị đơn đã rất nhiều lần liên hệ, cũng như yêu cầu) để thực hiện việc giao trả nhà, tiền cho nhau như hợp đồng hai bên đã ký kết nên bị đơn phải ở lại căn nhà này để gặp bên nguyên đơn thanh lý hợp đồng. Đến ngày 05/A/2013, sau khi vi phạm hợp đồng hơn 4 năm, phía bị đơn có nhận được điện thoại của bà H thông báo sẽ lấy lại nhà vào tháng 10/2013 để lấy vợ cho con trai. Hai bên có gặp để thương lượng giải quyết, phía nguyên đơn đã xác nhận có vi phạm hợp đồng và hẹn lại ngày 2A/A/2013. Đến ngày hẹn bên nguyên đơn có quay lại T2ơng lượng và thống nhất gia đình ông sẽ ở lại thêm 03 năm nữa đến tháng 10 năm 201A với điều kiện phải làm lại thủ tục hợp đồng mới và bên nguyên đơn sửa chữa phần cửa sổ trên gác 2 để tránh mưa tạt cũng như thảo lại hợp đồng mới và ký trước khi ra công chứng đáo hạn tiền vay. Đến ngày 2A/8/2013, khi hai bên đến Phòng công chứng số 1 để tiến hành ký thanh lý hợp đồng cũ và ký kết hợp đồng mới sau đó sẽ đáo hạn lại hợp đồng vay tiền nhưng khi chuẩn bị tiến hành thì bên nguyên đơn đổi ý không làm nữa và bỏ ra về.

Đến ngày 0A/A/2014 và 30/7/2014 phía bị đơn có nhận được "T2 thông báo lấy lại nhà" của nguyên đơn gửi yêu cầu phía bị đơn phải trả lại nhà Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng họ không đề cập đến tiền phạt phát sinh do vi phạm hợp đồng và nêu những điều không có thực, phía bị đơn đã thỏa thuận với phía nguyên đơn kéo dài thời gian thực hiện hợp đồng đến tháng 10/2013 rồi đến hết tháng 4/2014 (hoàn toàn không có văn bản ký kết nào). Phía bị đơn đã phúc đáp lại T2 vào ngày 11/8/2014, 11/9/2014, 11/10/2014 với những khẳng định giữa bị đơn và nguyên đơn không có thỏa thuận nào như họ nêu trong T2 lấy lại nhà và ngược lại chính ông đã nhiều lần gửi T2 cho nguyên đơn để phản bác lại. Ngày 07/01/2015, bà T2 nhận được thông báo thụ lý vụ án số 04/TB-TLVA nhưng sau đó nhận được quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 47/2015/QĐST-DS. Sau khi nhận được quyết định đình chỉ vụ án, bà T2 biết căn nhà này ông P và bà H nhận sang nhượng lại của ông M và bà T. Mục đích nguyên đơn vay tiền là để làm thủ tục hóa giá căn nhà này. Vì vậy, nếu bà T2 không gửi T2 đến Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q thì sau khi được hóa giá nhà thì nguyên đơn sẽ chuyển nhượng cho bên khác thì phía bị đơn sẽ mất trắng toàn bộ số tiền vi phạm hợp đồng. Cho nên bị đơn đã gửi T2 đến Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q để thông báo căn nhà đang có tranh chấp dân sự.

Ngày 02/12/201A, bà T2 nhận được thông báo thụ lý số 1343/TB-TLVA của Tòa án nhân dân Quận B trong đó ông P yêu cầu tuyên không công nhận hợp đồng vay tiền thế chấp nhà không có hiệu lực và yêu cầu bị đơn phải trả lại căn nhà mà không nhắc gì đến lỗi vi phạm giữa hai bên khi giao ước.

Bà T2 xác định khoản tiền vay 300.000.000 đồng mà ông P và bà H vay bà T2 theo "Hợp đồng vay tiền" và "Hợp đồng vay tiền thế chấp nhà" là một khoản tiền. Lý do lập thêm "Hợp đồng vay tiền thế chấp nhà" là vì Phòng Công chứng không công chứng việc thế chấp nhà do căn nhà này không đủ giấy tờ, do đó ông P mới nhờ Công ty TNHH T2 làm chứng cho hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà.

Về nguồn gốc căn nhà mà các bên đang tranh chấp thì bị đơn thống nhất với lời trình bày của đại diện nguyên đơn, căn nhà là căn hộ số 07 và số 9B mà trước đây thuộc quyền sở hữu của ông Ngô Xuân M.

Từ khi bà T2 và gia đình ông vào ở tại căn nhà ông không có xây dựng, sửa chữa cơi nới làm thay đổi diện tích nhà, mà ông chỉ sơn sửa chống dột nhà cho sạch sẽ, về số tiền này bị đơn và gia đình ông không có ý kiến và cũng không yêu cầu gì. Diện tích sử dụng căn hộ là 77.44 m^2. Từ khi nguyên đơn bàn giao nhà đến nay căn hộ trên không có sự thay đổi gì nên bị đơn cũng không yêu cầu Tòa án tiến hành thẩm định.

Bà T2 không đồng ý việc nguyên đơn cho rằng "Hợp đồng vay tiền thế chấp nhà" là vô hiệu là không có cơ sở vì tại Điều 1.3 của hợp đồng này thì bên nguyên đơn tự sửa chữa mức phạt hợp đồng từ 0.5% thành 0.15% và tại mục thông tin CMND của ông P thì bị sửa "02/04/2004" thành "02/8/2004". Vậy mục đích việc sửa chữa này của nguyên đơn là nguyên đơn sẽ chấp nhận, nếu vi phạm và đồng ý mức phạt như thế này nên mới sửa lại điều khoản trong hợp đồng.

Do đó, bà T2 chỉ đồng ý trả lại căn hộ trên khi nguyên đơn phải trả số tiền vay của bà Nguyễn Thị Anh T2 và tiền vi phạm phát sinh trên số tiền vay theo mức phạt hợp đồng đã thỏa thuận là 0.5% /ngày, tạm tính cho đến ngày 19/9/2019 là A.0A7.500.000 đồng. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý làm đơn phản tố mà sau này nếu thấy cần thiết bị đơn sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Bà T2 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H1 có ông Đặng Đăng K là đại diện uỷ quyền trình bày:

Bà H thống nhất với trình bày của nguyên đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn. Yêu cầu Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc V, bà Đặng Mai Anh, bà Nguyễn Ngọc Minh có ông Nguyễn Ngọc V là đại diện uỷ quyền trình bày:

Bị đơn là chị ruột của ông. Từ khi nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà thì gia đình ông đã ở căn hộ trên cho đến nay. Trong quá trình sinh sống thì ông xác nhận không có xây dựng, sửa chữa cơi nới làm thay đổi diện tích nhà, mà ông chỉ sơn sửa chống dột nhà cho sạch sẽ, về số tiền này gia đình ông không có ý kiến và cũng không yêu cầu gì. Diện tích sử dụng căn hộ là 77.44 m². Hiện tại, những người sinh sống tại căn hộ trên gồm ông, vợ ông là bà Đặng Mai A và con gái là Nguyễn Ngọc M. Từ khi nguyên đơn bàn giao nhà đến nay căn hộ trên không có sự thay đổi gì nên gia đình ông cũng không yêu cầu Tòa án tiến hành thẩm định.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn thì đề nghị Toà án không chấp nhận và giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH một thành viên Q trình bày trong công văn số 12A0/QLKDN-QLNƠ ngày 07/A/2017, số 9A8/QLKDN-QLNƠ ngày 27/5/2019 và 2448/QLKDN-QLNƠ ngày 24/9/2019:

Căn nhà Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có cấu trúc biệt thự, do Ủy ban Kế hoạch tiếp quản bố trí cho 1A hộ sử dụng trong đó có hộ ông Ngô Xuân M sử dụng 02 phòng tầng trệt + 01 phòng lầu 1, diện tích sử dụng 7A,44 m² (bao gồm diện tích sử dụng chính và diện tích phân bổ chung). Hiện nay, căn nhà, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã giải quyết bán cho 15 hộ, còn lại 1 hộ đang ký hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH một thành viên Q (gọi tắt là công ty).

Ngày 12/10/1988, Ủy ban Kế hoạch có quyết định số 5A3/UB-VT tạm giao nhà ở Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho hộ ông Ngô Xuân M. Công ty đã ký hợp đồng thuê nhà số 923/BT.2002 ngày 1A/4/2002 với ông Ngô Xuân M.

Ngày 05/12/2001, ông Ngô Xuân M và bà Lê Thị M1 sang nhượng phần diện tích đang sử dụng tại nhà 32-32A Trần Cao Vân cho ông Nguyễn Kiến P và vợ là bà Huỳnh Thị H1.

Ngày 22/12/2008, Công ty có công văn số A190/QLKDN-QLNƠ báo cáo Sở Xây dựng về việc chuyển quyền thuê nhà.

Ngày 1A/4/2009, Sở Xây dựng có công văn số 2594/SXD-QLN báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc xử lý một phần diện tích do hộ ông Nguyễn Kiến P sử dụng tại căn nhà.

Căn cứ công văn số 24A4/UBND-ĐTMT ngày 01/A/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung lập thủ tục cho ông Nguyễn Kiến P thuê đối với diện tích sử dụng mà ông P nhận chuyển quyền thuê của ông Ngô Xuân M và giải quyết bán theo cơ chế thị trường tại thời điểm định giá khi ông P có nhu cầu mua nhà, Công ty đã ký hợp đồng thuê nhà số 73/BT.TT ngày 30/A/2009 và ký lại hợp đồng thuê nhà số 1A2/BT.TT ngày 19/9/2011 với ông Nguyễn Kiến P.

Ngày 22/10/2015 ông Nguyễn Kiến P ký lại hợp đồng thuê nhà số 385/HĐTN-QLKDN, thời hạn 5 năm. Hiện nay ông P đã chết (theo giấy khai tử số 79/TLKT-BS ngày 13/A/2017), Công ty chưa thực hiện ký lại hợp đồng thuê nhà do căn nhà trên đang có tranh chấp.

Phần diện tích sử dụng 77,44 m² Công ty ký tại hợp đồng thuê nhà số 385/HĐTN-QLKDN với ông Nguyễn Kiến P dựa trên bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà lập ngày 15/11/199A và là diện tích thông thủy. Do căn nhà trên được Ủy ban nhân dân Thành phố giải quyết bán theo cơ chế giá thị trường cho ông P nên khi định giá bán nhà sẽ dựa trên diện tích sàn xây dựng là 77,44 m² thể hiện theo bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà ngày 21/11/2012 và là diện tích phủ bì. Kể từ ký hợp đồng thuê cho đến nay, Công ty chưa nhận được đơn đề nghị sửa chữa, bảo trì đối với căn nhà trên.

Công ty nhận thấy trường hợp tranh chấp giữa ông Nguyễn Kiến P và bà Nguyễn Anh T2 là tranh chấp dân sự. Phần diện tích ông P ký hợp đồng thuê nhà hiện nay thuộc sở hữu nhà nước. Vì vậy, Công ty đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1303/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận B đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn

Tuyên bố việc thế chấp nhà giữa ông Nguyễn Kiến P, bà Huỳnh Thị H1 và bà Nguyễn Thị Anh T2 được thể hiện tại Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà ngày 10/3/200A là vô hiệu.

Buộc bị đơn là bà Nguyễn Thị Anh T2 cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Ngọc V, bà Đặng Mai A, bà Nguyễn Ngọc M phải trả lại căn hộ số 7 và số 9B thuộc Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 77.44 m², diện tích phủ bì là 77.44 m² theo bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà lập ngày 15/11/199A của Công ty Q và bản vẽ hiện trạng sử dụng căn hộ của ông Nguyễn Kiến P tại Phường A, Quận B do Xí nghiệp thiết kế và trang trí nội thất Công ty TNHH một thành viên Q lập ngày 21/11/2012 cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Kiến P.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Kiến P gồm bà Phạm Thị N, bà Huỳnh Thị H1, ông Nguyễn Kiến Đại N1, ông Nguyễn Kiến Trí N2 có nghĩa vụ trả lại 300.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Anh T2 theo hợp đồng vay tài sản ngày 10/3/200A.

Việc giao trả nhà và trả tiền được thực hiện cùng một lúc ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Anh T2 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền

còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 4A8 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 02 tháng 12 năm 2019, bị đơn Bà Nguyễn Thị Anh T2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc V là đại diện ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị Anh T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguồn gốc căn nhà này là của ông Ngô Xuân M được Nhà nước cấp cho ở từ năm 1988, sau đó ông Minh đã sang nhượng cho ông P, bà Hạnh năm 2001.

Vào tháng 2/200A, bà T2 thông qua Cty TNHH T2được giới thiệu ông P và bà H đang muốn thế chấp nhà. Sau khi tìm hiểu và được xem các giấy tờ liên quan đến căn nhà thế chấp và theo nguyện vọng của vợ chồng ông P và bà H muốn mượn 300.000.000 đồng không lấy lãi và thế chấp căn nhà (hình thức giữ nhà làm tin) trong 3 năm. Bà T2 thấy rằng các giấy tờ hợp pháp không vi phạm pháp luật nên đồng ý cho ông P và bà H mượn 300.000.000 đồng không lấy lãi trong vòng 03 năm, đồng thời ông P, bà H thế chấp nhà cho bà T2 với hình thức giữ nhà làm tin để ở trong 03 năm chứ không thuê mướn kinh doanh. Về hiệu lực và hình thức của hợp đồng, bị đơn cho rằng việc Công ty ký làm chứng là có giá trị pháp lý vì trên giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty đã được Nhà nước công nhận cho thực hiện việc ký chứng nhận lên hợp đồng theo Điều 2Nghị định 17-HĐBT của Hội đồng Bộ trưởng ký ngày 1A/01/1990.

Ngoài ra, bị đơn không đồng ý việc nguyên đơn căn cứ theo Bộ luật Dân sự 2005, mà phải căn cứ Bộ luật Dân sự 2015 đang có hiệu lực hiện nay để giải quyết. Hợp đồng vay tiền thế chấp nhà đã được thực hiện toàn bộ trong 03 năm, sau 03 năm thì bà H và ông P trốn tránh thay đổi địa chỉ không thông báo nên hợp đồng vay tiền thế chấp nhà có hiệu lực và đồng thời không bị vô hiệu về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đồng ý nhận lại số tiền 300.000.000 đồng theo hợp đồng vay tiền ngày 10/3/200A vì các bên có thỏa thuận phạt vi phạm hợp đồng. Yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa án sơ thẩm.

Ông Đặng Đăng K là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Thời điểm các bên ký kết hợp đồng vay tiền và thế chấp ngày 10/3/200A nên áp dụng Luật Đất đai năm 2003. Theo khoản 1 Điều 130 Luật Đất đai, khoản 1 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005 thì Hợp đồng vay tiền và thế chấp ngày 10/3/200A không được công chứng theo quy định nên bị vô hiệu vì vi phạm

Điều 134 Bộ luật dân sự 2005, khoản 1 Điều 130 Luật Đất đai 2003, Điều 93 Luật Nhà ở 2005.

Theo hợp đồng thuê số 385/HĐTN-QLKDN ngày 22/10/2015, ông Nguyễn Kiến P là người thuê nhà của Công ty Q, không phải là chủ sở hữu căn nhà nên không có quyền đem căn nhà đi thế chấp. Theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 20 Nghị định 34/2013 ngày 22/4/2013 quy định về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thì ông P, bà H không được cho thuê lại nếu không có sự đồng ý của cơ quan quản lý nhà. Khi các bên ký hợp đồng vay tiền và thế chấp ngày 10/3/200A thì Công ty quản lý kinh doanh nhà hoàn toàn không biết và không có văn bản nào chấp thuận cho các bên ký kết hợp đồng này.

Theo khoản 2 Điều 1 của hợp đồng vay tiền và thế chấp ngày 10/3/200A thì bản chất là bị đơn là bên đi thuê nhà mà nguyên đơn đang sử dụng. Nguyên đơn chỉ là người đi thuê của Nhà nước, không phải chủ sở hữu nên không có quyền cho thuê lại căn nhà. Việc Công ty trách nhiệm hữu hạn T2ơng mại - Môi giới Bất động sản Đông Nam ký vào hợp đồng là để chứng nhận với tư cách nhân chứng, chứng kiến việc ký hợp đồng giữa ông P và bà T2.

Về lỗi của các bên, tại thời điểm giao kết các bên biết rõ căn nhà thuộc quyền sở hữu Nhà nước nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng, do đó cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi. Từ những căn cứ nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà ngày 10/3/200A giữa ông Nguyễn Kiến P, bà Huỳnh Thị H1 và bà Nguyễn Thị Anh T2 vô hiệu phần thế chấp tài sản. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bà T2, y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên trình bày ý kiến, tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Anh T2 còn trong hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn qui định tại Điều 273 và Điều

27A Luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng, thời hiệu khởi kiện Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Anh T2:

Yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm vì không đồng ý với phần quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu nguyên đơn phải trả thêm lãi phạt vì vi phạm hợp đồng, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Xét về nội dung kháng cáo:

Tại thời điểm các bên thoả thuận, ông Nguyễn Kiến P không phải là chủ sở hữu của căn hộ Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, mà căn hộ trên vẫn là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước, vì vậy căn cứ theo quy định tại Điều 342 Bộ luật dân sự 2005:*"Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp) và không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp*". Ông P không có quyền thế chấp căn hộ 32A/7 cho bà T2. Bà T2 biết căn nhà này thuộc sở hữu nhà nước, không được phép mua bán chuyển nhượng, thế chấp cũng như không được cho thuê lại nhưng bà T2 vẫn chấp nhận cho ông P thế chấp căn hộ 32A/7 tại số 32-32A Trần Cao Vân để đảm bảo cho khoản vay 300.000.000 đồng.

Khi giao kết "Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà" ông Nguyễn Kiến P và bà Huỳnh Thị H1 biết căn hộ thuộc sở hữu Nhà nước, không có quyền thế chấp hoặc cho thuê lại căn hộ này nhưng vẫn ký "Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà" với bà Nguyễn Thị Anh T2 là trái quy định pháp luật. Tuy nhiên, xét việc bà Nguyễn Thị Anh T2 biết căn hộ căn hộ 32A/7 (căn số 7 và số 9B) thuộc sở hữu Nhà nước những vẫn chấp nhận vi phạm điều cấm của pháp luật để giao kết "Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà" với ông P, bà H nên bà Nguyễn Thị Anh T2 cũng có một phần lỗi. Do vậy, trong trường hợp này lỗi của các bên là như nhau nên mỗi bên phải chịu một nửa thiệt hại phát sinh từ "Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà", nhưng do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không yêu cầu Toà án xem xét giải quyết thiệt hại từ "Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà", do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Như vậy căn cứ vào Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 có cơ sở xác định bị đơn là bà Nguyễn Thị Anh T2 cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Ngọc V, bà Đặng Mai Anh, bà Nguyễn Ngọc Minh phải trả lại căn hộ Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 77.44 m^2, diện tích phủ bì là 77.44 m^2 theo Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà lập ngày 15/11/199A của Công ty Q và bản vẽ hiện trạng sử dụng căn hộ của ông Nguyễn Kiến P tại Phường A, Quận B do Xí nghiệp thiết kế và trang trí nội thất Công ty TNHH một thành viên Q lập ngày 21/11/2012 cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Kiến P đồng thời những

người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có nghĩa vụ về tài sản đối với bị đơn, cụ thể là nghĩa vụ trả số tiền vay 300.000.000 đồng theo hợp đồng vay tiền ngày 10/3/2007. Vì vậy buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có nghĩa vụ phải trả lại số tiền 300.000.000 đồng phát sinh từ hợp đồng vay ngày 10/3/2007 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Do đó kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Anh T2 là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào,

Điều 27, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 273, Điều 275 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 137, Điều 471Bộ luật dân sự năm 2005;

Luật Thi hành án dân sự năm 2009 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Nghị quyết số 32A/201A/UBTVQH14 ngày 30/12/201A của Ủy ban T2*ờng 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. Bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị Anh T2, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 1303/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 3:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

Tuyên bố việc thế chấp nhà giữa ông Nguyễn Kiến P, bà Huỳnh Thị H1 và bà Nguyễn Thị Anh T2 được thể hiện tại Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà ngày 10/3/200A là vô hiệu.

Buộc bị đơn là bà Nguyễn Thị Anh T2 cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Ngọc V, bà Đặng Mai Anh, bà Nguyễn Ngọc Minh phải trả lại căn hộ Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có

diện tích là 7A.44 m², diện tích phủ bì là 77.44 m² theo bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà lập ngày 15/11/199A của Công ty Q và bản vẽ hiện trạng sử dụng căn hộ của ông Nguyễn Kiến P tại số 32-32A Trần Cao Vân, Phường A, Quận B do Xí nghiệp thiết kế và trang trí nội thất Công ty TNHH một thành viên Q lập ngày 21/11/2012 cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Kiến P.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Kiến P gồm bà Phạm Thị N, bà Huỳnh Thị H1, ông Nguyễn Kiến Đại N1, ông Nguyễn Kiến Trí N2 có nghĩa vụ trả lại 300.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Anh T2 theo hợp đồng vay tài sản ngày 10/3/2007.

Việc giao trả nhà và trả tiền được thực hiện cùng một lúc ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Anh T2 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 478 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn phải chịu 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002871 ngày 28/11/2017của Chi cục thi hành án dân sự Quận B. Hoàn trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn A.000.000 đồng (sáu triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị Anh T2 phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng).

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 7, 7a, 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.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Anh T2 phải chịu số tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Bà T2 đã nộp số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai tiền số AA/2018/0014858 ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B,Thành phố Hồ Chí Minh, nay được trừ vào tiền án phí. Bà T2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận B;
- Tòa án nhân dân Quận B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thuận