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

Bản án số: 63/2024/KDTM-PT
Ngày 29-8-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Khánh, 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 Đỗ Xuân Lượng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 29 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 18/2024/TLPT-KDTM ngày 21 tháng 02 năm 2024 về "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1708/2023/KDTM-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2637/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần V1;

Địa chỉ: Tầng A Tòa nhà T, Số G, đường T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn T; ông Đặng Lê Trường A và bà Quan Thị Cẩm N; Địa chỉ: Tầng A, tòa nhà A, số I C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 6579 ngày 11 tháng 9 năm 2023). (Bà Quan Thị Cẩm N có mặt)

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Liên H;

Địa chỉ: Số A Cư xá B, đường D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số B, đường D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số D đường D, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lưu Quang Huy Q. Là người đại diện theo ủy quyền (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 307/UBND-VP ngày 09 tháng 02 năm 2021) (Vắng mặt-có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.2. Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số I, đường N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phan Thị Mai T1. Là người đại diện theo ủy quyền (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 11 năm 2021) (Vắng mặt)

3.3. Ông Trần Văn D, sinh năm 1957. (Chết năm 2022 có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: ông Trần Văn T2 và bà Trần Thị Kim Y)

3.4. Ông Trần Văn V; (Vắng mặt)

3.5. Bà Trần Thị T3; (Vắng mặt)

3.6. Bà Trần Thị M;

Cùng địa chỉ: F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông V, bà T3: Bà Trần Thị M; Địa chỉ liên lạc: Số B, đường P, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 3 năm 2017)

3.7. Ông Trần Văn E; (Vắng mặt)

Địa chỉ: F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Trần Thị S; (Có mặt vào ngày 26/8/2024; vắng mặt vào ngày 29/8/2024).

Địa chỉ : F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Bà Trần Thị B, sinh năm 1953; (Vắng mặt)

3.10. Ông Trần Văn T2 và Bà Trần Thị Kim Y1; (Vắng mặt)

Địa chỉ: F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bà Trần Thị M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải, đại diện nguyên đơn trình bày:

Bà Trần Thị Liên H có vay vốn của Ngân hàng TMCP V1 – Chi nhánh S1 (V2) (gọi tắt Ngân hàng V1) theo Hợp đồng tín dụng số SGN/13/0975/HĐTD ngày 14/11/2013 (gọi tắt Hợp đồng tín dụng), chi tiết như sau:

Hợp đồng tín dụng số	**Số tiền vay (Đồng)**	**Thời hạn vay**	**Lãi suất**	**Ngày giải ngân**	**Ngày đến hạn**	**Mục đích vay**
SGN/13/0975/HĐTD ngày 14/11/2013	700.000.000	12 tháng	12,9%/năm	14/11/2013	14/11/2014	Bổ sung vốn kinh doanh

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Trần Thị Liên H đã thế chấp tài sản là:

- Quyền sử dụng đất diện tích 45,8m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 1, P tọa lạc tại: F P, phường A, quận H, Tp . theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 05744/2003 do H2, Tp . cấp ngày 12/12/2003, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 26/07/2011.

- Tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên là Quyền sở hữu nhà ở diện tích xây dựng 38m^2, tổng diện sử dụng 38m^2; kết cấu nhà: vách gạch, mái tôn; số tầng: 1. Việc thế chấp và nhận thế chấp đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 030475 ngày 11/11/2013 (gọi tắt Hợp đồng thế chấp) và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/11/2013.

Quá trình sử dụng vốn vay, bà Trần Thị Liên H đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, bà H chỉ thanh toán cho ngân hàng số tiền lãi là 64.931.382 đồng, bà H bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 15/09/2014 và để phát sinh nợ quá hạn kéo dài, vi phạm nghĩa vụ thanh toán. V2 đã nhiều lần liên hệ và làm việc với bà H để yêu cầu hoàn trả nợ vay, nhưng bà H cố tình kéo dài thời gian nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tạm tính đến hết ngày 11/9/2023 bà Trần Thị Liên H còn nợ V2 các khoản sau:

- Nợ gốc: 700.000.000 đồng;

- Nợ lãi: 1.121.204.583 đồng;

Tổng cộng: 1.821.204.583 đồng (*Một tỷ tám trăm hai mươi mốt triệu hai trăm lẻ bốn nghìn năm trăm tám mươi ba đồng*).

Yêu cầu Tòa xem xét và giải quyết:

Bà Trần Thị Liên H phải thanh toán cho V2 số tiền còn nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng nêu trên tạm tính đến ngày 11/9/2023 là:

- Nợ gốc: 700.000.000 đồng;

- Nợ lãi: 1.121.204.583 đồng;

Tổng cộng: 1.821.204.583 đồng (*Một tỷ tám trăm hai mươi mốt triệu hai trăm lẻ bốn nghìn năm trăm tám mươi ba đồng*).

Ngoài ra bà H còn phải thanh toán cho V2 tiền lãi quá hạn phát sinh theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 06/04/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ vay.

Trường hợp bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP V1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm thu hồi toàn bộ nợ vay là: Quyền sử dụng đất diện tích 45,8m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 1, P tọa lạc tại: F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 05744/2003 do H2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/12/2003, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 26/07/2011. Tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên là Quyền sở hữu nhà ở diện tích xây dựng 38m^2, tổng diện sử dụng 38m^2; kết vách gạch, mái tôn; số tầng: 01.

Trường hợp tài sản kê biên, phát mãi không đủ để thanh toán họ vay cho V2, bà H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho V2 đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ vay.

Đối với yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án - bà Trần Thị M.

V2 kính đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập bao gồm: Tuyên vô hiệu Hợp đồng cho tặng nhà ở số 15510/HĐ-TCN, quyển sổ: 6TP/CC-SCC-GĐGD ngày 07/06/2004 tại Phòng C, Tp . giữa bà Trần Thị T4 và bà Trần Thị S; tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng QSDĐ số 024344/HĐ-MBN, số công chứng 024344, quyển số: 07 ngày 09/07/2008 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị S và bà Trần Thị Liên H; Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số vào sổ cấp giấy 05744/2003, thửa đất số 26, TBĐ số 1, do Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/12/2003 cho ông Trần Văn B1 (chết năm 1996) và bà Trần Thị T4 đã được chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật ngày 06/07/2004 và chuyển nhượng cho bà Trần Thị Liên H theo hồ sơ đăng ký số 010346 đối với căn nhà số F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu độc lập của bà Trần Thị

M không có cơ sở, căn cứ pháp luật, mà chỉ có thể khởi kiện bà Trần Thị S là chủ cũ tài sản bồi thường thiệt hại (nếu có); vì những lý do sau:

- Tài sản của bà Trần Thị S đã hình thành từ việc cho tặng, kế thừa hợp pháp từ bà Trần Thị T4 theo Hợp đồng cho tặng nhà ở số 15510/HĐ-TCN, quyển số: 6TP/CC-SCC-GĐGD ngày 07/06/2004 tại Phòng C, Tp .. Tài sản của bà Trần Thị Liên H đã hình thành từ việc mua bán, chuyển nhượng hợp pháp từ bà Trần Thị S theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng QSDĐ ở số 024344/HĐ-MBN, số công chứng 024344, quyển số: 07 ngày 09/07/2008 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Liên H và V2 cũng hoàn toàn ngay tình khi xác lập quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản cũng như nhận thế chấp để đảm bảo cho khoản vay nêu trên. Căn cứ khoản 2 và 3 điều 133 Bộ luật Dân sự 2015:

"*2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu. Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.*

3. Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.".

- Căn cứ khoản 3 điều 3 Nghị định 163/2006/NĐ-CP (Nghị định 163) quy định về giao dịch bảo đảm (đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012), V2 hoàn toàn ngay tình khi nhận tài sản của bà Liên H để đảm bảo cho khoản vay vì V2 không biết và không thể biết về việc bà Liên H không có quyền dùng tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ (nếu có). Thông tin cá nhân, thông tin tài sản do bà Liên H cung cấp cho Ngân hàng là hoàn toàn chính xác, không có dấu hiệu gian dối. Tài sản thế chấp là nhà đất tại số: F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 05744/2003 do H2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/12/2003, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 26/07/2011. Tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên không bị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ngăn chặn chuyển dịch, mua bán, cầm cố thế chấp. Do đó, V2 và bà Liên H1 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/11/2013, được Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 0300475, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2013, và đã đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

- Tại thời điểm Ngân hàng nguyên đơn thẩm định tài sản và cho bà Trần Thị Liên H thế chấp vay vốn. Bà Trần Thị S (chủ cũ tài sản) đã có giấy cam kết ngày 14/11/2013; theo đó bà S cam kết với V2 là người đang thuê toàn bộ căn nhà F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; sẽ hoàn trả căn nhà trên ngay khi Ngân hàng có yêu cầu mà không có bất kỳ khiếu nại hay thắc mắc gì.

Bà Trần Thị M là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D; ông Trần Văn V; bà Trần Thị T3 trình bày:

Bà B, Ông D - Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông D là ông T2 và bà Y, bà V, Ông E, Bà T3, Bà M trình bày:

Căn nhà F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là do cha mẹ ruột là bà Trần Thị T4 và ông Trần Văn B1 tự xây dựng năm 1968 và có Tờ trình nhà cháy vào ngày 18/5/1968 có chứng thực của chính quyền địa phương thời đó và có kê khai năm 1999. Đến ngày 01/5/1996 ông Trần Văn B1 chết. Năm 2003 bà Trần Thị T4 có làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ngày 12/12/2003 Ủy ban nhân dân Quận H2 cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 05744/2003 (không rõ cấp cho bà T4 đại diện khai trình thừa kế hay chỉ đứng tên bà T4). Các ông bà không rõ thời gian nào bà Trần Thị S lấy giấy tờ nhà không báo gia đình biết. Vào khoảng năm 2008 căn nhà bị dột nát nên bà Trần Thị S, sinh năm 1974 có nói gia đình đưa giấy tờ nhà cho bà S đi vay Ngân hàng để có tiền sửa nhà. Tuy nhiên gia đình không đồng ý thì bà S đã tự lấy giấy tờ nhà đi mất nhưng gia đình không biết. Năm 2009 Ủy ban nhân dân Phường cho 4.000.000 đồng để chống dột, nhà không xây sửa gì đến năm 2012, có người lạ mặt đến nhà tự xưng là người của Ngân hàng nguyên đơn đến đòi lấy nhà do bà Liên H đứng tên và vay tiền Ngân hàng, lúc đó gia đình mới biết việc căn nhà đã được chuyển tên cho bà Trần Thị S sau đó bà S chuyển nhượng cho bà Trần Thị Liên H. Việc bà H vì sao đứng tên chủ quyền nhà thì gia đình hoàn toàn không biết. Năm 2015 Tòa án nhân dân Quận 5 đình chỉ giải quyết vụ án.

Căn nhà F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay có 05 người đang ở gồm: ông Trần Văn T2; bà Trần Thị Kim Y; ông Trần Văn V, ông Trần Văn E.

Bà Trần Thị T4 (chết năm 2018) và ông Trần Văn B1 (chết năm 1996) có tất cả 07 người con: Bà Trần Thị B, sinh năm 1953; Ông Trần Văn D, sinh năm 1957 (chết năm 2022- người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D là ông Trần Văn T2 và bà Trần Thị Kim Y); Ông Trần Văn V, sinh năm 1964; Ông Trần Văn E, sinh năm 1967; Bà Trần Thị T3, sinh năm 1969; Bà Trần Thị M, sinh năm 1972; Bà Trần Thị S, sinh năm 1974.

Việc bà H vay nợ của Ngân hàng TMCP V1 thì các ông bà không có ý kiến gì vì gia đình ông bà không liên quan gì đến việc vay mượn này. Bà Trần Thị Liên H là ai các ông bà hoàn toàn không biết. Riêng đối với căn nhà F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của cha mẹ ông bà. Ông B1 chết nên căn nhà

là di sản thừa kế của bà T4 và các con. Về việc bà S làm giấy tờ như thế nào để đứng tên căn nhà rồi chuyển nhượng cho bà H thì bà T4 và các con không ai biết.

Do đó bà Trần Thị M có đơn yêu cầu độc lập:

- Tuyên bố vô hiệu đối với: Hợp đồng tặng cho nhà ở số 15510/HĐ- TCN ngày 07/6/2004 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 024344/HĐ-MBCN ngày 09/7/2008;

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận H2 cấp ngày 12/12/2003 cho ông Trần Văn B1 (chết năm 1996) và bà Trần Thị T4; tại mục III - Thay đổi về chủ: Nội dung thay đổi và tên chủ mới tặng cho nhà bà Trần Thị S cập nhật ngày 06/7/2004 và chuyển nhượng cho bà Trần Thị Liên H theo hồ sơ đăng ký số 010346 đối với căn nhà F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong thời gian cư trú tại căn nhà F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh không ai tôn tạo, sửa chữa nên không có yêu cầu giải quyết.

Đề nghị Tòa giải quyết vụ kiện theo quy định pháp luật.

Ông Lưu Quang Huy Q là người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trình bày ý kiến:

Về nguồn gốc:

- Ngày 12 tháng 12 năm 2003, Ủy ban nhân dân Quận H2 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 05744/2003 cho nhà, đất số F P, Phường A, Quận H (thửa 26, tờ bản đồ 01, Bản đồ địa chính Phường A), chủ sở hữu sử dụng là ông Trần Văn B1 (chết năm 1996) và bà Trần Thị T4;

- Ngày 07 tháng 6 năm 2004, bà Trần Thị T4 tặng nhà, đất số F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị S theo Hợp đồng tặng cho nhà ở số 15510/HĐ-TCN do Phòng C chứng nhận, được Ủy ban nhân dân Quận H2 cập nhật biến động ngày 06 tháng 7 năm 2004;

- Ngày 09 tháng 7 năm 2008, bà Trần Thị S chuyển nhượng nhà, đất số F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Trần Thị Liên H theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 024344/HĐ-MBCN, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận H (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) cập nhật biến động ngày 26 tháng 7 năm 2011).

Về pháp lý:

Thủ tục cấp Giấy chứng nhận nhà, đất số F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh được thực hiện theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố H;

Thủ tục cập nhật biến động từ bà Trần Thị T4 sang bà Trần Thị S được thực hiện theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06 tháng 01 năm 2003.A.N.D của Ủy ban nhân dân Thành phố H;

Thủ tục cập nhật biến động từ bà Trần Thị S cho bà Trần Thị Liên H thực hiện theo Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ;

Việc thực hiện thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận, Phòng T5 đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ quy định tại Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ và khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ. ·

Bà Phan Thị Mai T1 là người đại diện hợp pháp của Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh có bản tự khai:

Trình bày ý kiến đối với yêu cầu đương sự và cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến hợp đồng tặng cho nhà ở số : Số F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 15510/HĐ-TCN do Phòng Công chứng số 2 chứng nhận, được Ủy ban nhân dân Quận H2 cập nhật biến động ngày 06 tháng 7 năm 2004. Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ các hợp đồng nêu trên của căn nhà, vào thời điểm công chứng các hợp đồng nêu trên, Công chứng viên đã thực hiện công việc công chứng phù hợp pháp luật có liên quan. Căn cứ sự tự nguyện, yêu cầu công chứng hợp pháp và các giấy tờ nhân thân, tài sản của người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, Công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện việc công chứng các hợp đồng nêu trên. Do hồ sơ lưu trữ thể hiện rõ việc công chứng các hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định pháp luật vào thời điểm công chứng, nên Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh không có ý kiến, đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1708/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bà Trần Thị Liên H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V1 số tiền nợ gốc là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh đến ngày 11/9/2023 là 1.121.204.583 đồng (Một tỷ một trăm hai mươi mốt triệu hai trăm lẻ bốn nghìn năm trăm tám mươi ba đồng). Tổng cộng:1.821.204.583 đồng (Một tỷ tám trăm hai mươi mốt triệu hai trăm lẻ bốn nghìn năm trăm tám mươi ba đồng).

Trường hợp bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP V1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm thu hồi toàn bộ nợ vay là: Quyền sử dụng đất diện tích 45,8m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 1, P tọa lạc tại: F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 05744/2003 do H2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/12/2003, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 26/07/2011. Tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên là Quyền sở hữu nhà ở diện tích xây dựng 38m^2, tổng diện sử dụng 38m^2; kết cấu nhà: vách gạch, mái tôn; số tầng: 01.

Trường hợp tài sản kê biên, phát mãi không đủ để thanh toán nợ vay cho Ngân hàng TMCP V1, bà Trần Thị Liên H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng TMCP V1 đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ vay.

Trường hợp bị đơn bà Trần Thị Liên H thanh toán xong các khoản nợ, Ngân hàng TMCP V1 có nghĩa vụ giải chấp và hoàn trả cho bà Trần Thị Liên H bản chính các giấy tờ về tài sản thế chấp của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 030475 ngày 11/11/2013 tại Văn Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày 12/9/2023, bị đơn bà Trần Thị Liên H còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số SGN/13/0975/HĐTD ngày 14/11/2013, giữa Ngân hàng TMCP V1 và Bà Trần Thị Liên H cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị M:

2.1. Tuyên bố vô hiệu đối với: Hợp đồng tặng cho nhà ở số 15510/HĐ TCN ngày 07/6/2004 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 024344/HĐ-MBCN ngày 09/7/2008;

2.2. Hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận H2 cấp ngày 12/12/2003 cho ông Trần Văn B1 (chết năm 1996) và bà Trần Thị T4; tại mục III- Thay đổi về chủ: Nội dung thay đổi và tên chủ mới tặng cho nhà bà Trần Thị S cập nhật ngày 06/7/2004 và chuyển nhượng cho bà Trần Thị Liên H theo hồ sơ đăng ký số 010346 đối với căn nhà F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí MinhMinh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M làm đơn kháng cáo với lý do không đồng ý đối với bản án sơ thẩm số 1708/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị M.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại Bản án sơ thẩm số 1708/2023/KDTM-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với lý do: Căn nhà là di sản của cụ Trần Thị T4. Bà Trần Thị S tự ý chuyển nhượng cho bà H, gia đình không biết nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M.

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị M và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Bà Trần Thị S trình bày: Các thủ tục chuyển tên cho bà về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất là đúng. Bà có ký giấy chuyển nhượng cho bà H với lý do bà có vay tiền bà H với tổng số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) để sửa nhà, nhưng do không có tiền trả và lãi suất cao; gia đình bên phía bà H gây áp lực nên bà đã có ký giấy tờ chuyển nhượng nhà cho bà H. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại Bản án sơ thẩm, vì nếu phát mãi nhà thì gia đình bà không có chỗ ở, còn bà H hiện nay ở đâu thì bà không biết.

Các đương sự không thỏa thuận, hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo: Xét thấy cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên Bản án 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22 tháng 9 năm 2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M làm đơn kháng cáo. Xét Đơn kháng cáo bà Trần Thị M thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án có quan hệ tranh chấp: "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở".

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 3 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Trần Thị Liên H; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Phòng C, ông Trần Văn V, bà Trần Thị T3, ông Trần Văn E, ông Trần Văn T2, bà Trần Thị Kim Y, bà Trần Thị B đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt và người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2, khoản 4 Điều 225

của Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét yêu cầu phản tố của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị M:

[4.1] Bà M đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với: Hợp đồng tặng cho nhà ở số 15510/HĐ-TCN ngày 07/6/2004 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt Hợp đồng 15510) và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 024344/HĐ-MBCN ngày 09/7/2008 (sau đây gọi tắt Hợp đồng 024344).

Căn cứ tài liệu chứng cứ do Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1.1] Về nguồn gốc căn nhà số F, đường P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh:

Ngày 12 tháng 12 năm 2003, Ủy ban nhân dân Quận H2 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 05744/2003 cho nhà, đất số F, đường P, Phường A, Quận H (thửa 26, tờ bản đồ 01, Bản đồ địa chính Phường A), chủ sở hữu sử dụng là cụ Trần Văn B1 (chết năm 1996) và cụ Trần Thị T4.

Cụ Trần Thị T4 và cụ Trần Văn B1 có tất cả 07 người con, những người thừa kế di sản của cụ B1 gồm: Cụ Trần Thị T4, bà Trần Thị B, ông Trần Văn D, ông Trần Văn V, ông Trần Văn E, bà Trần Thị T3, bà Trần Thị M, bà Trần Thị S.

Ngày 20/5/2004, bà Trần Thị B, ông Trần Văn D, ông Trần Văn V, ông Trần Văn E, bà Trần Thị T3, bà Trần Thị M, bà Trần Thị S có làm Giấy ưng thuận với nội dung: "*Nay chúng tôi làm giấy ưng thuận này đồng ý cho bà Trần Thị T4, sinh năm 1933, thường trú tại F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Là đồng thừa kế căn nhà số F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh mà chúng tôi là đồng thừa kế nêu trên được bản, tặng cho cả căn (một phần) căn nhà nêu trên trong đó có phần thừa kế của chúng tôi mà chúng tôi không có tranh chấp, khiếu nại gì.*

Chúng tôi cam kết việc ưng thuận này do chúng tôi tự nguyện lập và không nhằm trốn tránh trách nhiệm thực hiện bất cứ nghĩa vụ tài sản nào."

Ngày 07/6/2004, tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bên tặng cho là cụ Trần Thị T4 hành động nhân danh cá nhân và được sự ưng thuận các đồng thừa kế có xác nhận của địa phương, bên được tặng cho là bà Trần Thị S đã được các bên ký Hợp đồng tặng cho nhà ở số 15510/HĐ-TCN ngày 07/6/2004 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Điều 7, Hợp đồng tặng cho nhà ở số 15510 có nội dung: "*Hai bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hệ quả pháp lý của việc công chứng này, sau khi nghe lời giải thích của công chứng viên dưới đây. 2. Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng này, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này...*" . Cụ T4 và bà S đã xác nhận "*Tôi đã đọc và đồng ý ký*"

và đã ký tên hợp đồng, có người làm chứng là bà Trần Thị M xác nhận nội dung: "*Tôi đã đọc lại nội dung hợp đồng cho bà Trần Thị T4 nghe bà đã hiểu rõ và đồng ý cho nhà*".

Cụ Trần Thị T4 đã khai lệ phí trước bạ (dùng cho tài sản là nhà đất có di sản thừa kế). Ngày 06/7/2004, tại mục III- Thay đổi về chủ: Nội dung thay đổi và tên chủ mới tặng cho nhà bà Trần Thị S, sinh năm 1974, cập nhật ngày 06/7/2004 (Hợp đồng tặng cho ngày 07/6/2004, số công chứng 15510, quyển số: 06).

[4.1.2] Ngày 09 tháng 7 năm 2008, bên chuyển nhượng là bà Trần Thị S, sinh năm 1974 là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số: F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh đã bán toàn bộ nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho bà Trần Thị Liên H, sinh năm 1978. Bà S và bà H "*Tôi đã đọc và đồng ý ký*" và đã ký tên hợp đồng có công chứng, chứng thực số công chứng: 024344; Quyển số: 07, tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại mục III- Thay đổi về chủ: Nội dung thay đổi và tên chủ mới: Chuyển nhượng cho Bà Trần Thị Liên H, sinh năm 1978. Địa chỉ: A, cư xá Bình Minh D Phường A, Quận H, TP .. Theo hồ sơ đăng ký số: 010346. Căn cứ Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm được công chứng, chứng thực hợp đồng.

Căn cứ Điều 2 của Luật Công chứng năm 2014, hợp đồng mua bán nhà có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng.

[4.1.3] Như vậy, căn cứ Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bà M yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng 15510 và Hợp đồng 024344 là không có cơ sở, đồng thời tại phiên tòa bà M xác nhận không chứng minh được việc tất cả các anh em của bà ký giấy ưng thuận mà không biết nội dung là gì và không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu độc lập. Do đó, yêu cầu độc lập của bà M là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[4.2] Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, do Ủy ban nhân dân Quận H2 cấp ngày 12/12/2003 cho cụ Trần Văn B1 (chết năm 1996) và cụ Trần Thị T4; tại mục III - Thay đổi về chủ: Nội dung thay đổi và tên chủ mới tặng cho nhà bà Trần Thị S cập nhật ngày 06/7/2004 và chuyển nhượng cho bà Trần Thị Liên H theo hồ sơ đăng ký số 010346 đối với căn nhà F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hợp đồng 15510 và Hợp đồng 024344 có hiệu lực, Văn phòng Đ làm thủ tục cập nhật biến động từ cụ Trần Thị T4 sang bà Trần S được thực hiện theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Thủ tục cập nhật biến động từ bà Trần Thị S cho bà Trần Thị Liên H do Văn phòng Đ thực hiện theo Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ là có căn cứ và đúng pháp luật.

[5] Từ những nhận định như đã nêu trên, bà Trần Thị M kháng cáo nhưng không cung cấp được những tình tiết, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Vì kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần thị M1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1708/2023/KDTM-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ: điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 34; Điều 179; Điều 180; Điều 227 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 117; Điều 122; Điều 298; Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 2 của Luật Công chứng năm 2014; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bà Trần Thị Liên H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V1 số tiền nợ gốc là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh đến ngày 11/9/2023 là 1.121.204.583 đồng (Một tỷ một trăm hai mươi mốt triệu hai trăm lẻ bốn nghìn năm trăm tám mươi ba đồng). Tổng cộng:1.821.204.583 đồng (Một tỷ tám trăm hai mươi mốt triệu hai trăm lẻ bốn nghìn năm trăm tám mươi ba đồng).

Trường hợp bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP V1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm thu hồi toàn bộ nợ vay là: Quyền sử dụng đất diện tích 45,8m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 1, P tọa lạc tại: F P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 05744/2003 do H2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/12/2003, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối

ngày 26/07/2011. Tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên là Quyền sở hữu nhà ở diện tích xây dựng 38m, tổng diện sử dụng 38m; kết cấu nhà: vách gạch, mái tôn; số tầng: 01.

Trường hợp tài sản kê biên, phát mãi không đủ để thanh toán nợ vay cho Ngân hàng TMCP V1, bà Trần Thị Liên H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng TMCP V1 đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ vay.

Trường hợp bị đơn bà Trần Thị Liên H thanh toán xong các khoản nợ, Ngân hàng TMCP V1 có nghĩa vụ giải chấp và hoàn trả cho bà Trần Thị Liên H bản chính các giấy tờ về tài sản thế chấp của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 030475 ngày 11/11/2013 tại Văn Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày 12/9/2023, bị đơn bà Trần Thị Liên H còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số SGN/13/0975/HĐTD ngày 14/11/2013, giữa Ngân hàng TMCP V1 và Bà Trần Thị Liên H cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M:

2.1. Tuyên bố vô hiệu đối với: Hợp đồng tặng cho nhà ở số 15510/HĐ TCN ngày 07/6/2004 tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 024344/HĐ-MBCN ngày 09/7/2008;

2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/12/2003 cho cụ Trần Văn B1 (chết năm 1996) và cụ Trần Thị T4; tại mục III và thay đổi về chủ: Nội dung thay đổi và tên chủ mới tặng cho nhà bà Trần Thị S cập nhật ngày 06/7/2004 và chuyển nhượng cho bà Trần Thị Liên H theo hồ sơ đăng ký số 010346 đối với căn nhà F, đường P, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí MinhMinh.

3. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bà Trần Thị M chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng, được khấu trừ số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu số 0004017 ngày 17 tháng 10 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trần Thị M đã đóng xong án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Q.8;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NVK.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú