

Bản án số: 1175/2019/DS-PT
Ngày: 03-12-2019
V/v: “Tranh chấp hợp đồng mua
bán nhà và 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: Ông Lại Huỳnh Tú

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Bá Thịnh

2. Bà Nguyễn Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy - 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 Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2019, 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 384/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 237/2019/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2019 của Toà án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4413/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 9 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 8365/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 9680/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: Đường H, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Đường T, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm: 1991 (văn bản ủy quyền lập ngày 08/10/2019)

Địa chỉ: 129B Nguyễn Văn Giác, Phường 3, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Minh Th – Luật sư của Văn phòng luật sư Thịnh Đạt thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1958 (có đơn yêu cầu vắng mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1971 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Đường H, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Trẻ Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 2007

Người đại diện hợp pháp của trẻ Thúy: Ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Nh

Địa chỉ: Đường H, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Ngô Thị Cẩm Nh, sinh năm 1984

Địa chỉ: Đường T, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nhung: Bà Lê Thị Nh, sinh năm 1956 (văn bản ủy quyền lập ngày 16/02/2011)

Địa chỉ: Đường C, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.5. Phòng Công chứng A - Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn yêu cầu vắng mặt)

Địa chỉ: Số 97 Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường T, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ngân hàng A(có mặt)

Địa chỉ: Số 126 Thoại Ngọc Hầu, Phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Thịnh Hưng Long (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường T, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D trình bày:

Ông là con ruột của ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Thanh Minh (Nguyễn Thị Minh). Cha mẹ ông chung sống có đăng ký kết hôn năm 1985. Nguồn gốc căn nhà số I30 Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình là của bà Lê Thị Dung bán cho cha mẹ ông vào năm 1992 nhưng vì thời điểm đó không có hộ khẩu ở thành phố nên có nhờ vợ chồng ông Huỳnh Bá Tùng và bà Nguyễn Thị Mai Phương đứng tên mua của bà Dung. Năm 1996, sau khi được nhập hộ khẩu thì ông Tùng, bà Phương và ông Thành có lập hợp đồng mua bán tại Phòng Công chứng để sang tên lại cho ông Thành. Ngày 22/6/1999 mẹ ông mất không để lại di chúc và sau đó ngày 22/5/2009 cha ông và bà Mùi ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng Công chứng mà không có sự đồng ý của ông cũng như ông bà ngoại ông là những người thừa kế của mẹ ông. Mặt khác, hợp đồng mua bán nhà chỉ là giao dịch giả tạo nhằm để bà Mùi cho cha ông vay tiền vì hợp đồng mua bán nhà lập ngày 22/5/2009 nhưng đến ngày 26/5/2009 giữa cha ông với bà Mùi lại ký với nhau hợp đồng thuê nhà.

Bà Mùi đưa ra 02 chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc và Biên nhận nhận tiền bán nhà (chỉ có bản photo, không có bản chính). Ông có ý kiến như sau:

Về hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2009: Thực chất đây chỉ là một hợp đồng làm tin để che đậy giao dịch vay mượn. Trong hợp đồng tại Điều 3 có ghi: Thời hạn đặt cọc là 06 tháng từ ngày 22/4/2009 đến 22/10/2009 nhưng vào tháng 5/2009 bà Mùi đã cài cha ông ký hợp đồng mua bán và sang tên bà mà gia đình ông không hay biết. Tương tự, tại trang 5 của bản hợp đồng có ghi rõ "...tôi Nguyễn Văn Th là chủ sở hữu căn nhà trên có quyền chuộc lại căn nhà trong thời hạn 01 năm...". Qua 02 điều trên nhận thấy bà Mùi đã cố tình phá vỡ những điều khoản trong hợp đồng, vì vậy hành vi cài đặt của bà Mùi là vi phạm pháp luật.

Về biên nhận tiền bán nhà: Bà Mùi khẳng định trước tòa là chỉ có bản photo, còn bản chính để đâu không nhớ. Thực chất đây là 01 biên nhận giả tạo hoàn toàn không có thật, lý do có tờ biên nhận này là do Tòa án yêu cầu bà Mùi xuất trình biên nhận 3.800.000.000 (Ba tỷ tám trăm triệu) đồng nhưng bà Mùi không có nên đã photo lấp ghép phần nội dung tự soạn từ chỗ "Biên nhận tiền bán nhà" đến...3 tháng tiền nhà ghép với đoạn cuối trang 5 trong hợp đồng đặt cọc " 1.550.000.000đ ..." chỗ bị tẩy xóa.

Qua 2 tờ giấy trên cho thấy rõ bản chất của bà Mùi. Do đó, ông yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn nhà số I30 Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình giữa cha ông với bà Mùi.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ngày 22/5/2009 ông Thành bán căn nhà I30 Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình tại phòng công chứng với giá bán là 3.800.000.000 (Ba tỷ tám trăm triệu) đồng nhưng trên hợp đồng công chứng hai bên thỏa thuận chỉ ghi là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng để đóng thuế ít đi. Ngày 28/5/2009 bà đăng ký quyền sở hữu nhà tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Bình. Khi bà yêu cầu ông Thành giao nhà thì xảy ra xô xát. Nay ông Dũng khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng mua bán nhà, bà không đồng ý vì khi mua tình trạng pháp lý của căn nhà là tài sản riêng của ông Thành. Về giấy tờ giao số tiền 3.800.000.000 (Ba tỷ tám trăm triệu) đồng thì sau khi hoàn tất việc mua nhà bà không còn lưu giữ nên không có để nộp cho Tòa. Ông Thành có nợ bà một số tiền nhưng bà không có yêu cầu giải quyết số tiền này.

Bà Mùi có đơn phản tố ngày 28/12/2009 yêu cầu ông Dũng phải giao nhà cho bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị Thanh Minh (Nguyễn Thị Minh) kết hôn năm 1984, có 01 con chung là Nguyễn Ngọc D. Nguồn gốc căn nhà I30 Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình là của bà Lê Thị Dung bán cho vợ chồng ông vào năm 1992 nhưng vì không có hộ khẩu nên ông có nhờ vợ chồng ông Huỳnh Bá Tùng và bà Nguyễn Thị Mai Phương đứng tên mua. Năm 1996 ông Tùng, bà Phương đã bán lại căn nhà trên cho ông và ông đã đăng ký quyền sở hữu nhà. Năm 1999 bà Minh mất, căn nhà trên trở thành tài sản sở hữu chung của ông và con ông là Nguyễn Ngọc D. Giữa ông và con ông sống hòa thuận, yêu thương và không có tranh chấp gì nên ông không làm tờ khai nhận di sản thừa kế. Năm 2003, ông kết hôn với bà Nguyễn Thị Nh và sau đó ly hôn vào năm 2006.

Ngày 22/5/2009 ông với bà Mùi ra công chứng ký hợp đồng mua bán nhà nhưng thực tế không phải bán nhà vì ông có vay của bà Mùi 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, lãi suất 2%/tháng để sửa nhà nên mới lập hợp đồng mua bán làm tin. Do đó, đây là hợp đồng giả tạo. Bà Mùi cho rằng ông đã bán căn nhà này với giá 3.800.000.000 (ba tỷ tám trăm triệu) đồng là không đúng. Khi bán nhà thì con ông là

Nguyễn Ngọc D đang ở Hà Nội nên không biết. Sau đó giữa ông với bà Mùi xảy ra xô xát, ông gây thương tích cho bà Mùi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Nh trình bày:

Căn nhà I30 Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình là tài sản chung của anh Nguyễn Văn Th và chị Nguyễn Thị Thanh Minh (Nguyễn Thị Minh). Bà kết hôn với ông Thành vào năm 2003 và đã ly hôn vào năm 2006 theo Quyết định giải quyết việc thuận tình ly hôn số 88/2006/QĐ-VDS-HNGĐ-ST ngày 18/5/2006 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình. Sau khi ly hôn được khoảng 01 tháng thì bà và ông Thành lại tiếp tục chung sống với nhau nhưng không đăng ký kết hôn. Trong quá trình chung sống, bà và ông Thành có 01 con chung tên Nguyễn Thị Thanh Th và sống tại địa tại nhà số I30 Hoàng Hoa Thám (số mới 19/60-62) Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình cho đến nay. Bà không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đối với căn nhà trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Ngô Thị Cẩm Nh (có bà Lê Thị Nh làm đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Bà Ngô Thị Cẩm Nh là con của bà Nguyễn Thị M. Ngày 22/6/2009, bà Nhung có vay của Ngân hàng A– Chi nhánh Tân Phú số tiền là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng, thời hạn vay là 01 năm theo Hợp đồng tín dụng số 6460-LAV200900962/HĐTD ngày 22/6/2009, để đảm bảo cho khoản vay này bà Nguyễn Thị M đã dùng tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình là nhà đất số I30 Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình để bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 6406-LCL-200900796/HĐTC ngày 22/6/2009. Hợp đồng thế chấp này hoàn toàn hợp pháp và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Bình.

Hàng tháng bà Nhung đều trả lãi đúng hạn cho Ngân hàng. Đến nay đã đến hạn trả gốc 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng cho Ngân hàng thì bà Nhung không có khả năng trả nợ gốc do đó bà Nhung yêu cầu Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất I30 Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình để thu hồi nợ. Bà Nhung đề nghị Tòa án nhân dân quận Tân Bình bác yêu cầu khởi kiện của ông Dũng vì ông Dũng không có tư cách khởi kiện. Hợp đồng công chứng mua bán nhà thể hiện rõ tài sản này là của ông Thành nên bà Mùi mua bán là hoàn toàn hợp pháp và đã được đăng bộ quyền sở hữu của bà Mùi. Vì vậy việc bà Mùi yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán giữa bà và ông Thành là hoàn toàn hợp pháp. Bà Nhung xác nhận hiện nay còn nợ Ngân hàng số tiền vay là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng A trình bày:

Ngày 22/6/2009, Ngân hàng A (gọi tắt là Ngân hàng) có cho bà Ngô Thị Cẩm Nh vay 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng theo Hợp đồng tín dụng số 6460-LAV200900962/HĐTD ngày 22/6/2009 đến hạn 22/6/2010. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 (bà Nguyễn Thị M) số 6460-LCL-200900796/HĐTC ngày 22/6/2009 gồm: Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà ở số 8100/GP-UB do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp ngày 11/12/1992 tại địa chỉ I30 Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh để bảo đảm cho mức vay là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng. Trước khi nhận tài sản bảo lãnh để giải quyết cho vay, ngân hàng đã thẩm định, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định.

Ngày 11/02/2010 do bà Ngô Thị Cẩm Nh có nhu cầu vay thêm 1.000.000.000 (một tỷ) đồng để bổ sung vốn kinh doanh, vì đây là khách hàng uy tín, trả vốn và lãi đầy đủ trong quá trình vay vốn. Do vậy, Ngân hàng xét cho vay thêm 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Tài sản thế chấp cho khoản vay 1.000.000.000 (một tỷ) đồng theo Hợp đồng thế chấp số 6460-LCL-201000082/HĐTC ngày 11/02/2010 là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00062 do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp ngày 05/2/2009 cho bà Ngô Thị Cẩm Nh.

Hiện nay, Hợp đồng tín dụng 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng đã tắt toán. Ngày 11/02/2010 Ngân hàng đã ký hợp đồng tín dụng mới với bà Nhung là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng bao gồm dư nợ cũ là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng của căn nhà I30 Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình và thửa đất tại phường Tân Sơn Nhì là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Căn nhà số I30 Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình có nguồn gốc là của ông Huỳnh Bá Tùng và bà Nguyễn Thị Mai Phương theo Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 8100/GP-UB ngày 11/12/1992 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình. Ngày 04/12/1996 ông Tùng, bà Phương chuyển nhượng căn nhà trên cho ông Nguyễn Văn Th theo Hợp đồng mua bán nhà số 5881/HĐ/MBN lập tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, đã cập nhật đăng ký biến động tại Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 22/05/2009 ông Thành chuyển nhượng nhà cho bà Nguyễn Thị M theo Hợp đồng mua bán nhà số 0148318 tại Phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh, đã đăng ký biến động tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Bình (số đăng ký 69/09 ngày 28/5/2009).

Căn cứ Luật Đất đai 2003 và Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã đăng ký cập nhật tên của người nhận chuyển nhượng mới là bà Nguyễn Thị M đối với căn nhà số I30 Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình.

Trong trường hợp phán quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình về hợp đồng mua bán nhà số 018318 ngày 22/05/2009; Căn cứ bản án có hiệu lực pháp luật Phòng Tài nguyên và Môi trường sẽ thực hiện theo quyết định của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ngày 22/5/2009 Phòng Công chứng A - Thành phố Hồ Chí Minh có chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà I30 Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình số công chứng 018318 ngày 22/05/2009 giữa bên bán là ông Nguyễn Văn Th và bên mua nhà là bà Nguyễn Thị M. Hồ sơ yêu cầu công chứng do người yêu cầu công chứng xuất trình gồm có:

- Phiếu yêu cầu công chứng
- Hợp đồng mua bán nhà số 5881/HĐ-MBN do Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 04/12/1996, đăng ký sở hữu ngày 18/12/1996
- Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 10/12/1996
- Bản vẽ ngày 22/11/1996
- Chứng minh nhân dân, hộ khẩu của ông Nguyễn Văn Th
- Chứng minh nhân dân, hộ khẩu của bà Nguyễn Thị M.
- Quyết định giải quyết thuận tình ly hôn số 88/2006/QĐ-VDS-HNGĐ-ST ngày 18/5/2006 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ theo các quy định của pháp luật tại thời điểm chứng nhận, Công chứng viên đã tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc chứng nhận hợp đồng mua bán nhà I30

Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 018318 ngày 22/5/2009 theo quy định của pháp luật.

Ông Hoàng Ngọc Phương trình bày:

Ông có ký hợp đồng thuê nhà với bà Mùi tại phòng công chứng và đã giao cho bà Mùi số tiền là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng tiền cọc và 03 tháng tiền thuê nhà, tổng cộng là 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng nhưng chưa vào ở. Trong vụ án này, ông không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì và đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia tố tụng. Đối với giao dịch tiền cọc và tiền thuê nhà, ông với bà Mùi sẽ tự giải quyết.

Ông Huỳnh Bá Tùng, bà Nguyễn Thị Mai Phương trình bày:

Ông bà với vợ chồng ông Thành, bà Minh là bạn bè thân thiết. Khi vợ chồng ông Thành, bà Minh mua nhà không đứng tên được nên nhờ vợ chồng ông bà đứng tên giùm. Năm 1996 khi ông Thành được nhập hộ khẩu thì ông bà đã chuyển quyền sở hữu lại cho ông Thành, bà Minh thông qua hợp đồng công chứng. Trong vụ án này ông bà không có liên quan gì và xin vắng mặt.

Bà Lê Thị Xuân trình bày:

Bà xin nhường toàn quyền thừa kế của bà trong căn nhà I30 Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình cho cháu bà là Nguyễn Ngọc D (phần do con gái bà là Nguyễn Thị Thanh Minh còn gọi là Nguyễn Thị Minh) chết để lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 237/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D

Tuyên bố vô hiệu và hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà số I30(số mới 19/60-62) Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 018318, quyền số 5TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/05/2009 tại Phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh, đã trước bạ ngày 25/5/2009, đã đăng ký tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh; số đăng ký 69/09 ngày 28/5/2009 giữa bên bán nhà ông Nguyễn Văn Th với bên mua nhà bà Nguyễn Thị M.

Ông Nguyễn Văn Th có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị M số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

Tuyên bố vô hiệu và hủy bỏ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba, số công chứng 027960, quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2009 tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng A- Chi nhánh Tân Phú và bên thế chấp bà Nguyễn Thị M.

Buộc Ngân hàng A có trách nhiệm giao trả toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà đất I30(số mới 19/60-62) Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba, số công chứng 027960, quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2009 tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn Th ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

Ông Nguyễn Văn Th được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu và kê khai di sản thừa kế.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

Buộc bà Ngô Thị Cẩm Nh có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Asó tiền tính đến ngày 15.5.2019 là 5.562.013.265 (Năm tỷ năm trăm sáu mươi hai triệu không trăm mười ba ngàn hai trăm sáu mươi lăm) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà Ngô Thị Cẩm Nhung phải tiếp tục chịu tiền lãi từ ngày 16.5.2019 trên số dư nợ gốc cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Trong trường hợp bà Ngô Thị Cẩm Nh không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất số 84/12/2A Tân Sơn Nhì, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ. Sau khi trừ chi phí phát mãi, thuế và các chi phí khác phát sinh trong quá trình phát mãi (nếu có) và khoản nợ của bà Ngô Thị Cẩm Nhung, số tiền còn dư (nếu có) thì Ngân hàng phải trả lại cho bà Ngô Thị Cẩm Nh.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc D phải giao nhà đường H, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà

4. Về án phí sơ thẩm

Bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí sơ thẩm là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng. Ngoài ra bà Nguyễn Thị M còn phải chịu án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng, số tiền này được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí, lệ phí bà Mùi đã nộp là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 018875 ngày 05.1.2010 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Văn Th phải chịu án phí sơ thẩm là 10.000.000 (mười triệu) đồng).

Bà Ngô Thị Cẩm Nhung phải chịu án phí sơ thẩm là 113.562.013 (một trăm mười ba triệu năm trăm sáu mươi hai ngàn không trăm mười ba) đồng.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Ngọc D tiền tạm ứng án phí, lệ đã nộp là 5.000.000 (năm triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 018504 ngày 19.10.2009 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho Ngân hàng Atiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp là 41.494.000 (bốn mươi một triệu bốn trăm chín mươi bốn ngàn) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 05244 ngày 05.6.2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 08/7/2019, bị đơn - bà Nguyễn Thị M nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 09/7/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Anộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo như sau:

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy toàn bộ hợp đồng mua bán nhà là không đúng theo quy định tại Điều 135 Bộ luật Dân sự 2015 (Điều 130 Bộ luật Dân sự 2005) vì căn nhà I 30 là tài sản chung theo phần chứ không phải là tài sản chung hợp nhất, không áp dụng khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 để xác định lỗi khi giải quyết

hậu quả hợp đồng vô hiệu để từ đó buộc bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại là thiếu sót nghiêm trọng.

Về chứng cứ giao nhận tiền thì phía ông Thành thừa nhận có nhận của bà Mùi số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và 1.000USD nhưng chỉ thừa nhận là tiền vay nhưng cấp sơ thẩm bỏ qua tình tiết này.

Bản án sơ thẩm đã áp dụng khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005 để không chấp nhận Hợp đồng thế chấp giữa bà Mùi với Ngân hàng là trái với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, cụ thể Ngân hàng là người bên thứ 3 ngay tình nên Hợp đồng thế chấp nêu trên là hợp pháp theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ Luật Dân sự 2015.

Án sơ thẩm bỏ qua tình tiết ông Nguyễn Văn Th có hành vi che giấu thông tin hồ sơ mua bán để bà Mùi thực hiện giao dịch mua bán là lỗi của ông Thành nhưng cấp sơ thẩm bỏ qua tình tiết này và không triệu tập 02 người con của ông Nguyễn Lễ và bà Lê Thị Xuân (cha mẹ của bà Minh) là Nguyễn Thị Thoa và Nguyễn Văn An vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lễ và bà Xuân.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 để sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mùi công nhận một phần hợp đồng mua bán nhà I30 (số mới 19/60-62) Hoàng Hoa Thám, phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh là có hiệu lực và công nhận quyền sở hữu của bà Mùi đối với phần nhà mua bán hợp pháp.

Đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất với trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của của bị đơn.

Ngân hàng A trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo như sau:

Bản án dân sự sơ thẩm số 237/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình là chủ quan, không trung thực gây thiệt hại cho Ngân hàng, thất thoát vốn của Nhà nước khi Ngân hàng thu nợ từ bà Ngô Thị Cẩm Nh hoặc xử lý tài sản là nhà đất tại số 84/12/2A Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh không thu đủ nợ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng, không gây thất thoát vốn của Nhà nước.

Trường hợp cấp phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm thì đề nghị Phòng Công chứng số 01 - Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân quận Tân Bình - Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng.

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không có phương án hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, Ngân hàng Alàm trong thời hạn luật định, hợp lệ.

Về nội dung:

Căn cứ Giấy công nhận kết hôn do Ủy ban hành chính thị trấn nông trường Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 09/12/1985 và các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án xác định quan hệ hôn nhân giữa ông Thành và bà Minh là quan hệ hôn nhân hợp pháp nên được pháp luật bảo vệ và bà Nguyễn Thị Thanh Minh hay Nguyễn Thị Minh

là một người. Quá trình chung sống ông Thành, bà Minh có 01 con chung là ông Nguyễn Ngọc D.

Căn nhà I30 (số mới 19/60-62) Hoàng Hoa Thám, Phường 13, quận Tân Bình được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên là tài sản chung của ông Thành, bà Minh theo quy định tại Điều 14 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986 và Điều 233 Bộ luật Dân sự 1995.

Ngày 02/6/1999 bà Minh chết không để lại di chúc. Căn cứ Điều 679 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì hàng thừa kế thứ nhất của bà Minh là ông Thành, ông Dũng, ông Lễ và bà Xuân. Ngày 22/5/2009 ông Thành ký hợp đồng bán nhà cho bà Mùi mà không có sự đồng ý của các đồng sở hữu nên vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự 2005. Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị không chấp nhận bản án sơ thẩm về tuyên bố cả hợp đồng mà cho rằng hợp đồng chỉ vô hiệu phần giá trị của các đồng thừa kế được hưởng và do ông Nguyễn Lễ và bà Lê Thị Xuân chết nên yêu cầu triệu tập con ông Lễ, bà Xuân là những người thừa kế tham gia phiên tòa. Nhận thấy: Bà Lê Thị Xuân chết ngày 05/12/2010, ông Nguyễn Lễ chết ngày 06/9/2018 nên Tòa án cấp sơ thẩm có văn bản xác minh để đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lễ và bà Xuân tham gia tố tụng. Theo kết quả xác minh của Công an thành phố Thanh Hóa thì bà Xuân, ông Lễ có 04 người con, đã chết 02 người còn lại 02 người là Nguyễn Thị Thoa và Nguyễn Văn An sống tại Nha Trang từ trước năm 2008 (không có địa chỉ).

Tại bản tự khai ngày 12/11/2015, ông Dũng trình bày: Từ khi mẹ ông chết thì hầu như không còn gặp bà Thoa và ông An vì 02 người không có chỗ ở nhất định và lưu lạc nhiều nơi nên không thể cung cấp địa chỉ cho Tòa án được. Nhận thấy, tranh chấp giữa ông Dũng và bà Mùi là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, không phải tranh chấp thừa kế nên việc không triệu tập ông An, bà Thoa tham gia tố tụng không ảnh hưởng đến quyền thừa kế của bà Thoa, ông An.

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005: Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận... Bên có lỗi thì phải bồi thường.

Cấp sơ thẩm đã giải thích về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng bà Mùi không có yêu cầu. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mùi về yêu cầu ông Thành phải bồi thường cho bà Mùi là có căn cứ.

Do đó, cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu và hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà số I30(số mới 19/60-62) Hoàng Hoa Thám, Phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 018318, quyền số 5TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/05/2009 tại Phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh, đã trước bạ ngày 25/5/2009, đã đăng ký tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh; số đăng ký 69/09 ngày 28/5/2009 giữa bên bán nhà ông Nguyễn Văn Th với bên mua nhà bà Nguyễn Thị M và buộc ông Nguyễn Văn Th có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị M số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở.

Do hợp đồng mua bán nhà bị vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba, số công chứng 027960, quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2009 tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên nhận thế chấp là Ngân

hàng A– Chi nhánh Tân Phú với bên thế chấp bà Nguyễn Thị M; Tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao bằng một giao dịch khác cho người thứ 3 ngay tình thì giao dịch với người thứ 3 vô hiệu, trừ trường hợp người thứ 3 nhận được tài sản này thông qua hình thức bán đấu giá....”. Do hợp đồng mua bán nhà I30 (số mới 19/60-62) Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình giữa ông Thành và bà Mùi bị vô hiệu nên Hợp đồng thế chấp nhà I30 (số mới 19/60-62) Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình bị vô hiệu theo quy định trên. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba, số công chứng 027960, quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2009 tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng A– Chi nhánh Tân Phú với bên thế chấp bà Nguyễn Thị M là đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng có yêu cầu Ủy ban nhân dân quận Tân Bình và Phòng Công chứng A phải bồi thường cho Ngân hàng, yêu cầu này của Ngân hàng có trình bày tại phiên tòa sơ thẩm nhưng không có yêu cầu độc lập để Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết nên không có cơ sở xem xét tại phiên tòa phúc thẩm.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự và căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Dân sự 2015 để 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, Ngân hàng Alàm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2] Tòa án nhân dân quận Tân Bình xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” là chưa đầy đủ vì trong vụ án còn có quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa Ngân hàng A với bà Ngô Thị Cẩm Nh. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[1.3.] Về triệu tập người tham gia tố tụng: Do bà Lê Thị Xuân chết ngày 05/12/2010 (Giấy khai tử số 40, quyền số 1 của UBND xã Đồng Sơn, huyện Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa) và Ông Nguyễn Lễ đã chết ngày 06/9/2018 (trích lục khai tử số 516/TLKT-BS ngày 07/9/2019 của Ủy ban nhân dân phường Tân Lập, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa) nên Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã có văn bản xác minh để đưa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lễ và bà Xuân vào tham gia tố tụng. Theo kết quả xác minh của Công an thành phố Thanh Hóa thì bà Xuân, ông Lễ có 04 người con, đã chết 02 người còn lại 02 người là Nguyễn Thị Thoa và Nguyễn Văn An sống tại Nha Trang từ trước năm 2008 (không có địa chỉ).

Tại Giấy ủy quyền ngày 30/11/2009 (bút lục 71), ông Nguyễn Lễ đã ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc D tham gia giải quyết và quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà nêu trên.

Tại đơn xin nhường quyền thừa kế và xin vắng mặt tại tòa ngày 02/12/2009 (bút lục 68), bà Lê Thị Xuân trình bày: Bà đồng ý nhường toàn quyền thừa kế của bà trong căn nhà I30 Hoàng Hoa Thám, Phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (phần do con gái bà là Nguyễn Thị Thanh Minh, còn gọi là Nguyễn Thị Minh chết để lại) cho cháu ngoại bà là Nguyễn Ngọc D.

Tại bản tự khai ngày 12/11/2015 ông Dũng cho biết: Từ khi mẹ (bà Minh) chết thì hầu như không còn gặp bà Thoa và ông An vì 02 người không có chỗ ở nhất định và lưu lạc nhiều nơi nên không thể cung cấp địa chỉ cho Tòa án được.

Xét tranh chấp giữa ông Dũng và bà Mùi là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, không phải tranh chấp về thừa kế nên việc không triệu tập được bà Thoa, ông An tham gia tố tụng cũng không ảnh hưởng đến quyền hưởng thừa kế của bà Thoa, ông An.

[1.4] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn Th, Phòng Công chứng số 01 - Thành phố Hồ Chí Minh có đơn yêu cầu vắng mặt, Ủy ban nhân dân quận Tân Bình - Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty NHHH Bảo vệ Thịnh Hưng Long, bà Ngô Thị Cẩm Nh (do bà Lê Thị Nh là đại diện theo ủy quyền) đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị M, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn nhà I30 (số mới 19/60-62) Hoàng Hoa Thám, Phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà I30) là tài sản chung của ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Thanh Minh (tên gọi khác là Nguyễn Thị Minh). Ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Thanh Minh chung sống với nhau có 01 con chung là Nguyễn Ngọc D, cha mẹ của bà Nguyễn Thị Thanh Minh là ông Nguyễn Lễ và bà Lê Thị Xuân.

Ngày 02/6/1999 bà Minh chết, không để lại di chúc nên căn nhà I30 trở thành tài sản chung của ông Thành và những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Minh gồm ông Thành (chồng), ông Dũng (con), ông Lễ và bà Xuân (cha mẹ đẻ) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 679 Bộ luật dân sự 1995.

Năm 2003, ông Thành kết hôn với bà Nguyễn Thị Nh nhưng đến năm 2006 thì ly hôn theo Quyết định giải quyết việc thuận tình ly hôn số 88/2006/QĐ-VDS-HNGĐ-ST ngày 18/5/2006 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh và theo lời trình bày của bà Nhung xác định căn nhà I30 là tài sản chung của ông Thành, bà Minh và bà không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với căn nhà này.

Ngày 22/05/2009, ông Thành ký hợp đồng mua bán căn nhà số I30 (số mới 19/60-62) Hoàng Hoa Thám, Phường 13, quận Tân Bình tại Phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh mà không có sự đồng ý của các đồng sở hữu nên giao dịch mua bán nhà giữa ông Thành và bà Mùi vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 96 Luật Nhà ở 2005, điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 127 Bộ luật dân sự 2005.

Bà Mùi cho rằng 02 bên giao dịch mua bán nhà với giá thực tế là 3.800.000.000 (ba tỷ tám trăm triệu) đồng nhưng trong hợp đồng mua bán nhà các bên thỏa thuận chỉ ghi 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng nhằm mục đích đóng thuế ít, bà Mùi đã thanh toán hết số tiền mua nhà cho ông Thành. Tuy nhiên lời trình bày của bà Mùi mâu thuẫn với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cụ thể:

Thứ nhất, Hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2009 ghi giá mua bán là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng nhưng các lần ứng tiền tiếp theo của hợp đồng này với tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng. Bà Mùi cho rằng những lần ứng tiền theo của hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2009 là tiền mua nhà nhưng ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2009, bà Mùi lại nhận thế chấp chính căn nhà mà bà Mùi đã đặt cọc mua bán với ông Thành để cho ông Thành vay 500.000.000 đồng (theo Hợp đồng vay và thế chấp ngày 27/4/2009 tại Phòng Công chứng A). Vì vậy, không thể có việc bà Mùi chưa giao đủ tiền mua nhà cho ông Thành mà lại cho ông Thành vay tiền.

Thứ hai, sau khi ra công chứng mua bán nhà ngày 22/5/2009 thì ngày 26/5/2009 bà Mùi lại ký hợp đồng thuê lại căn nhà mà bà đã mua của ông Thành, cho thấy thực tế các bên không có giao dịch mua bán nhà vì nếu đã mua bán nhà thì bên bán (ông Thành) phải có nghĩa vụ giao nhà cho bên mua (bà Mùi) theo hợp đồng mua bán nhà chứ không ai lại đi thuê nhà mà mình đã mua.

Thứ ba, về chứng cứ giao nhận tiền: Bà Mùi cho biết giá mua bán căn nhà I30 Hoàng Hoa Thám, Phường 13, quận Tân Bình là 3.800.000.000 (ba tỷ tám trăm triệu) đồng nhưng các bên thỏa thuận chỉ ghi 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng trong hợp đồng mua bán nhà nhằm mục đích đóng thuế ít. Bà Mùi cung cấp hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2009 ghi giá mua bán nhà số I30 (số mới 19/60-62) Hoàng Hoa Thám, Phường 13, quận Tân Bình là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, bà Mùi đồng ý đặt cọc 250.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 06 tháng. Bản chính giấy ứng tiền từ ngày 25/4/2009 đến ngày 12/7/2009 thể hiện ông Thành đã nhận tổng cộng là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, riêng biên nhận tiền ngày 22/5/2009 và ngày 11/8/2009 thì bà Mùi chỉ cung cấp bản photo, không có bản chính và ông Thành không thừa nhận. Do vậy, không có đủ cơ sở để xác định giá mua bán căn nhà I30 (số mới 19/60-62) Hoàng Hoa Thám, Phường 13, quận Tân Bình là 3.800.000.000 (ba tỷ tám trăm triệu) đồng như bà Mùi trình bày.

Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án, ông Dũng (con ông Thành) có xuất trình 01 tài liệu với nội dung “anh Thành nợ Nhung (mùi) tất cả là ngày 25/6/2009: 900.000.000 đồng và ngày hôm nay 12/7 anh Thành nhận thêm tiền của Nhung số tiền 650.000.000 đồng, tổng cộng 1.550.000.000 đồng”, tài liệu này bà Mùi thừa nhận là do chính bà viết, ký tên và số tiền này là ông Thành vay của bà và ở giai đoạn phúc thẩm bà Mùi xuất trình chứng cứ mới là giấy vay tiền ngày 25/7/2019 với nội dung: “Hôm nay ngày 15/7/2009 tôi Nguyễn Văn Th có lấy của Mùi 150.000.000 đồng”. Tuy nhiên, theo “Giấy nhận tiền ngày 11/8/2009” (tại bút lục 569) do bà Mùi cung cấp thì bà Mùi lại cho rằng ông Thành nhận 500.000.000 đồng ngày 11/8/2009 là tiền mua nhà. Các tài liệu này một lần nữa cho thấy sự mâu thuẫn trong lời khai của bà Mùi ở chỗ nếu đến ngày 11/8/2009 bà Mùi vẫn còn phải thanh toán cho ông Thành tiền mua nhà là 500.000.000 đồng thì không có lý do gì trước đó là ngày 25/6/2009, 12/7/2009 bà Mùi lại cho ông Thành vay số tiền 1.550.000.000 đồng và ngày 25/7/2009 bà Mùi lại cho ông Thành vay số tiền 150.000.000 đồng.

Như vậy, không đủ cơ sở để xác định giá mua bán theo Hợp đồng mua bán nhà đường H, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 018318, quyền số 5TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/05/2009 tại Phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh là 3.800.000.000 (ba tỷ tám trăm triệu) đồng và cũng không đủ cơ sở xác định số tiền ông Thành đã nhận của bà Mùi theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2009 là tiền bán nhà.

Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng mua bán căn nhà số I30 (số mới 19/60-62) Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình tại Phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh mà không có sự đồng ý của các đồng sở hữu nên xác định giao dịch mua bán nhà giữa ông Thành và bà Mùi vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự 2005 là có cơ sở.

Về hậu quả giao dịch dân sự do vô hiệu: Ngày 07/12/2008, Tòa án cấp sơ thẩm đã lập biên bản giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu và quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng bà Mùi vẫn không yêu cầu giải quyết. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có cơ sở.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Thành thừa nhận có vay của bà Mùi số tiền là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và 1.000 (một ngàn) đô la Mỹ nhưng đề nghị phía bà Mùi cung cấp đầy đủ chứng từ giao nhận tiền thì phía ông Thành mới đồng ý giải quyết khoản tiền vay này với bà Mùi, phía bà Mùi cho rằng giữa bà ông với Thành có quan hệ vay mượn nhưng không có liên quan đến căn nhà I30 (số mới 19/60-62) Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình nên bà chưa có yêu cầu giải quyết, khi nào tìm thấy chứng từ bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Do đó, cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết và dành quyền khởi kiện cho bà Mùi bằng vụ án khác.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Mùi, Ngân hàng Acho rằng Bản án sơ thẩm đã áp dụng khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005 để không chấp nhận Hợp đồng thế chấp giữa bà Mùi với Ngân hàng là trái với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, cụ thể Ngân hàng là bên thứ 3 ngay tình nên Hợp đồng thế chấp nêu trên là hợp pháp theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ Luật Dân sự 2015. Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch giữa bà Mùi với ông Thành và Hợp đồng thế chấp giữa bà Mùi với Ngân hàng được xác lập vào năm 2009 là tại thời điểm Bộ luật Dân sự 2005 có hiệu lực và theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự 2005 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình có nội dung khác với quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015, cụ thể giao dịch với người thứ ba ngay tình theo quy định của Bộ luật Dân sự 2005 bị vô hiệu nhưng giao dịch với người thứ ba ngay tình theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015 không bị vô hiệu. Do đó, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005 để áp dụng giải quyết về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu là đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng yêu cầu Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và Phòng Công chứng số 01 – Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm bồi thường cho Ngân hàng nếu cấp phúc thẩm hủy bỏ hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với bà Mùi. Xét yêu cầu này, tại cấp sơ thẩm Ngân hàng không có đơn yêu cầu độc lập để Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết nên không có cơ sở xem xét tại phiên tòa phúc thẩm.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử nhận thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích

hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng Av về việc đề nghị hủy án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí sơ thẩm là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng. Ngoài ra bà Nguyễn Thị M còn phải chịu án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng, số tiền này được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí, lệ phí bà Mùi đã nộp là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 018875 ngày 05.1.2010 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Văn Th phải chịu án phí sơ thẩm là 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Bà Ngô Thi Cẩm Nhung phải chịu án phí sơ thẩm là 113.562.013 (một trăm mười ba triệu năm trăm sáu mươi hai ngàn không trăm mười ba) đồng.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Ngọc D tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp là 5.000.000 (năm triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 018504 ngày 19.10.2009 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho Ngân hàng A tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp là 41.494.000 (bốn mươi một triệu bốn trăm chín mươi bốn ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 05244 ngày 05.6.2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bị đơn là bà Nguyễn Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng A phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 96 Luật Nhà ở 2005;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 137, khoản 2 Điều 138, điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - bà Nguyễn Thị M.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 237/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D.

1.1. Hợp đồng mua bán nhà đường H, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 018318, quyển số 5TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/05/2009 tại Phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh, đã trước bạ ngày 25/5/2009, đã đăng ký tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh; số đăng ký 69/09 ngày 28/5/2009 giữa bên bán nhà ông Nguyễn Văn Th với bên mua nhà bà Nguyễn Thị M là hợp đồng vô hiệu.

1.2. Ông Nguyễn Văn Th có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị M số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Mũi cho đến khi thi hành án xong, ông Thành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba, số công chứng 027960, quyển số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2009 tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng A— Chi nhánh Tân Phú và bên thế chấp bà Nguyễn Thị M là hợp đồng vô hiệu.

1.4. Buộc Ngân hàng A có trách nhiệm giao trả toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà đất I30 (số mới 19/60-62) Hoàng Hoa Thám, Phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba, số công chứng 027960, quyển số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2009 tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Ngọc D ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

1.5. Ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Ngọc D được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh biến động, đăng ký quyền sở hữu và kê khai di sản thừa kế đối với căn nhà nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc D phải giao nhà đường H, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

3.1. Buộc bà Ngô Thị Cẩm Nh có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A số tiền tính đến ngày 15.5.2019 là 5.562.013.265 (Năm tỷ năm trăm sáu mươi hai triệu không trăm mười ba ngàn hai trăm sáu mươi lăm) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3.2. Kể từ ngày 16/5/2019, bà Ngô Thị Cẩm Nh còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

3.3. Trong trường hợp bà Ngô Thị Cẩm Nh không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là nhà đất Đường T, Phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ. Sau khi trừ chi phí phát mại, thuê và các chi phí khác phát sinh trong quá trình phát mại (nếu có) và khoản nợ của bà Ngô Thị Cẩm Nhung, số tiền còn dư (nếu có) thì Ngân hàng phải trả lại cho bà Ngô Thị Cẩm Nh.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1.1. Bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí sơ thẩm là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng. Ngoài ra bà Nguyễn Thị M còn phải chịu án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng, số tiền này được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí, lệ phí bà Mùi đã nộp là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 018875 ngày 05/01/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.1.2. Ông Nguyễn Văn Th phải chịu án phí sơ thẩm là 10.000.000 (mười triệu) đồng.

4.1.3. Bà Ngô Thị Cẩm Nhung phải chịu án phí sơ thẩm là 113.562.013 (một trăm mười ba triệu năm trăm sáu mươi hai ngàn không trăm mười ba) đồng.

4.1.4. Hoàn lại cho ông Nguyễn Ngọc D tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 (năm triệu) đồng theo biên lai số 018504 ngày 19/10/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.1.5. Hoàn lại cho Ngân hàng A tiền tạm ứng án phí đã nộp là 41.494.000 (bốn mươi một triệu bốn trăm chín mươi bốn ngàn) đồng theo biên lai thu số 05244 ngày 05/6/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

4.2.1. Bà Nguyễn Thị M chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà Mùi đã nộp 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0038754 ngày 08/7/2019 và 100.000 (một trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0039177 ngày 23/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2.2. Ngân hàng A chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do Ngân hàng A đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0038772 ngày 09/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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 Tân Bình;
- Chi cục THADS quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Lại Huỳnh Tú