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: 382/2022/DS-PT
Ngày: 14/6/2022
V/v "Tranh chấp HĐ tín dụng; HĐ thế chấp; HĐ mua bán nhà; Hủy cập nhật GCN QSH nhà ở và QSDĐ 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 Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Ông Lê Hoàng Tấn

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Đức Thiện, 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: Bà Phạm Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 534/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2021 về việc "Tranh chấp HĐ tín dụng; HĐ thế chấp; HĐ mua bán nhà; Hủy cập nhật GCN QSH nhà ở và QSDĐ ở".

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Phạm Đình Phương.(có mặt)

Cùng địa chỉ liên lạc: Tầng 8, Văn phòng L8-01-11 + 16 Tòa nhà Vincom Center, số 72, đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Ông Nguyễn Hồng Sang, sinh năm 1994. (vắng mặt)

Địa chỉ: số 442/25, đường Sư Vạn Hạnh, Phường 9, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Ngô Thị Khanh, sinh năm 1935. (vắng mặt)

2/ Bà Hồ Thị Thu Cúc, sinh năm 1966. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Khanh và bà Hồ Thị Thu Cúc là bà Hồ Thị Huệ, sinh năm 1975. (có mặt)

Địa chỉ: 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 31/10/2017 số công chứng 00017609 quyển số 09/TP/CC-SCC/HNGĐ của Văn phòng Công chứng Trung Tâm)

3/ Bà Hồ Thị Huệ, sinh năm 1975. (có mặt)

Địa chỉ: 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Huệ là bà Trần Thị Thủy Tiên, sinh năm 1996 (có mặt) và/hoặc bà Phạm Thị Ánh Nguyệt sinh năm 1995. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Phòng 302 Tòa nhà Nam Việt, số 09 Phan Kế Bính, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (văn bản ủy quyền số công chứng: 12646 quyển số 06/TP/CC-SCC/HNGĐ của Văn phòng Công chứng Bình Thạnh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Huệ: Luật sư Đinh Thị Quỳnh Như - Công ty Luật TNHH MTV An Luật thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Địa chỉ: Phòng 302 Tòa nhà Nam Việt, số 09 Phan Kế Bính, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

4/ Trẻ Phạm Thị Ngọc Mai, sinh năm 2006;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Phạm Thị Ngọc Mai là Bà Hồ Thị Huệ, sinh năm 1975. (có mặt)

5/ Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người dại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hoàng Quảng Thiên. (vắng mặt)

Địa chỉ: số 388 Nguyễn Văn Luông, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 024/CC7 ngày 07/8/2020 của Phòng Công chứng số 7).

6/ Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: số 12 Phan Đăng Lưu, Phường 7, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: bà Phạm Thị Thủy Tiên, sinh năm 1977; (vắng mặt)

Địa chỉ: 70A Thoại Ngọc Hầu, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền số 4147/VPĐK-TCD ngày 11/4/2019).

7/ Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường (tên cũ Văn phòng Công chứng Việt An).

Người đại diện: Bà Lê Thị Tố Hảo - Trưởng Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 499 Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. (giấy ủy quyền số 024/CC7 ngày 07/8/2020 của Trưởng Phòng Công chứng).

8/ Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Hiền, sinh năm 1980; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 94-96 Ngô Quyền, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. (giấy ủy quyền ngày 23/8/2019 của Trưởng Phòng Công chứng số 2).

9/ Ông Phan Văn Hải, sinh năm 1978. (vắng mặt)

Địa chỉ: C2/53 ấp 3, xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 01/9/2015 ông Nguyễn Hồng Sang làm đơn đề nghị Ngân hàng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng) cấp tín dụng số tiền 2.500.000.000 đồng trong thời hạn 240 tháng với mục đích mua nhà và trang thiết bị cho gia đình. Ngày 12/09/2015, ông Nguyễn Hồng Sang đã tiến hành thủ tục thế chấp tài sản là căn nhà số 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp số 272/P.KHCN/EIB-CL/TC/2015 để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-201501449 ngày 08/09/2015, số công chứng 20090 và đã hoàn tất thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo.

Ngân hàng đã gặp khách hàng Nguyễn Hồng Sang (bên mua nhà) và ông Phan Văn Hải (bên bán nhà) để tư vấn khoản vay mua căn nhà số 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và tiến hành định giá và khảo sát thực tế căn nhà nhà số 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ hợp đồng tín dụng số 1004-LAV- 201501449 ngày 08/09/2015 ông Nguyễn Hồng Sang đã nhận nợ theo khế ước nợ nhận nợ. Đến hạn thanh toán, Ngân hàng nhiều lần liên lạc, thông báo nhắc nhở, đôn đốc nhưng ông Nguyễn Hồng Sang vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện buộc ông Nguyễn Hồng Sang thanh toán ngay cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ cả gốc lẫn lãi phát sinh tạm tính đến ngày 12/10/2018 ông Nguyễn Hồng Sang nợ Ngân hàng tổng cộng là 2.730.970.834 đồng. Trường hợp ông Sang vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đề nghị phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Huệ tại bản tự khai ngày 14/8/2019 và đơn yêu cầu độc lập trình bày: Bà Huệ là chủ sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ số 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số H03833 do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp ngày 31/8/2005. Nguồn gốc tài sản này có được từ việc cha mẹ ruột của bà là ông Hồ Ngạt (chết năm 2017) và bà Ngô Thị Khanh tặng cho bà theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất số 0028342/HĐ-TCQSDĐ ngày 10/8/2006 tại Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 05/9/2006 bà đã hoàn tất việc cập nhật sang tên đối với tài sản ngày tại Ủy ban nhân dân quận Tân Phú theo nội dung trên Giấy chứng nhận số H03833.

Tháng 12/2015 bà phát hiện mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và đã liên hệ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú xin trích lục lại giấy tờ nhà đất thì được biết quyền sử dụng đất nêu trên đã được chuyển cho ông Phan Văn Hải vào ngày 28/10/2014 được ký tại Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh, sau đó lại được chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hồng Sang vào ngày 08/9/2015. Việc chuyển nhượng trên bà hoàn toàn không biết cũng như không ký giấy tờ giao dịch nào.

Ngày 22/01/2016 bà làm đơn ngăn chặn gửi đến Ủy ban nhân dân quận Tân Phú đề nghị không cho ông Nguyễn Hồng Sang tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho căn nhà số 45 Trịnh Lỗi vì căn nhà đang phát sinh tranh chấp. Đến ngày 26/01/2016, bà làm tiếp đơn ngăn chặn thứ 2 gửi đến Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh. Cùng ngày 26/01/2016, bà nộp Đơn khiếu nại đến Phòng Công chứng số 7 đề nghị kiểm tra lại hồ sơ chuyển nhượng đất từ tên của bà sang tên ông Phan Văn Hải. Ngày 01/02/2016 bà nhận được thông tin từ Phòng công chứng số 7 việc có người đã làm giả chứng minh nhân dân mang tên Hồ Thị Huệ để thực hiện giao dịch. Cùng ngày, Phòng Công chứng số 7 gửi Công văn số 056/CC7 đến Cảnh sát điều tra Công an Quận 6 về việc đề nghị điều tra và khởi tố vụ án có dấu hiệu "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" liên quan đến hợp đồng số 22050 ngày 28/10/2014, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có gắn liền tài sản trên đất tại số 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, bên chuyển nhượng là Hồ Thị Huệ, bên nhận chuyển nhượng là Phan Văn Hải. Bà xác định, trong suốt quá trình gia đình bà sinh sống tại nhà số 45 Trịnh Lỗi, không có bất kỳ nhân viên nào của Ngân hàng đến nhà bà để kiểm tra hay thẩm định nên gia đình bà không biết về việc tài sản này đã được thế chấp cho đến tháng 01/2016. Hiện nay, tại căn nhà này có 04 người đang sinh sống, gồm: Bà Ngô Thị Khanh, sinh năm 1935, bà Hồ

Thị Thu Cúc, sinh năm 1966, bà Hồ Thị Huệ, sinh năm 1975 và Phạm Thị Ngọc Mai, sinh năm 2006 là con của bà Huệ.

Theo thông báo số 163/TBĐT ngày 19/9/2017 của Cảnh sát điều tra Công an Quận 6, trong quá trình điều tra làm rõ, xét thấy có sự việc đối tượng khác đã giả danh bà thực hiện hành vi "Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức" và "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" xảy ra ngày 28/2/2014 tại Phòng Công chứng số 7. Ngày 22/11/2016 Cơ quan điều tra Công an Quận 6 ra quyết định tạm đình chỉ điều tra vụ án vì đã hết thời hạn điều tra mà chưa có đầy đủ thông tin để điều tra xác minh rõ đối tượng đã giả danh bà, khi có thông tin để điều tra xác minh làm rõ đối tượng này thì sẽ phục hồi điều tra.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam về việc phát mãi tài sản thế chấp bà không đồng ý vì tài sản thuộc quyền sở hữu của bà.

Bà Huệ có các yêu cầu độc lập như sau:

1/ Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Huệ với ông Phan Văn Hải và giữa ông Phan Văn Hải với ông Nguyễn Hồng Sang.

2/ Hủy cập nhật biến động sang tên ông Phan Văn Hải và ông Nguyễn Hồng Sang trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số H03833 do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp ngày 31/8/2005 cho nhà đất tại địa chỉ số 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số 272/P-KHCN/EIB-CL/TC/2015 ngày 12/9/2015 giữa Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam với ông Nguyễn Hồng Sang do vi phạm điều cấm của luật;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Hồ Thị Thu Cúc và Ngô Thị Khanh có bà Hồ Thị Huệ đại diện trình bày: Ngày 10/8/2006, ông Hồ Ngạt và bà Ngô Thị Khanh là chủ sở hữu nhà, đất số 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thủ tục tặng cho căn nhà trên cho con gái là bà Hồ Thị Huệ. Đến tháng 8/2015, bà Hồ Thị Huệ phát hiện mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03833 và có nói với bà Khanh. Bà Huệ đã liên hệ Ủy ban nhân dân quận Tân Phú và được hướng dẫn làm Đơn cớ mất giấy tờ sở hữu nhà tại cơ quan Công an. Trong khoảng thời gian năm 2016 bà Hồ Thị Huệ và bà Hồ Thị Thu Cúc nhận được Giấy mời của Cơ quan điều tra- Công an Quận 6 lên làm việc. Kết quả điều tra của Công an Quận 6, bà Huệ và ông Phan Văn Hải chưa từng gặp mặt. Bà Huệ và gia đình bà không có giao dịch mua bán hay thế chấp căn nhà trên. Hiện nay gia đình bà vẫn đang sống ở căn nhà số 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 419/CC7 ngày 27/8/2018 trình bày: Công chứng viên Phòng Công chứng số 7 đã thực hiện chứng nhận Hợp đồng số 22050, với nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 01 (BĐĐC), địa chỉ: số 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là bà Hồ Thị Huệ và bên nhận chuyển nhượng ông Phan Văn Hải theo yêu cầu và các giấy tờ do các bên tham gia hợp đồng, giao dịch xuất trình, phù hợp với các trình tự và thủ tục theo quy định của Khoản 2 Điều 6 và Khoản 2 Điều 8 Luật Công chứng năm 2006.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh do bà Phạm Thị Hiền là người đại diện, tại bản tự khai ngày 23/8/2019 trình bày:

Vào thời điểm công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 272/P-KHCN/EIB-CL/TC/2015 ngày 12/9/2015, công chứng số 20090 do Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 12/9/2015. Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan. Căn cứ trên cơ sở 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 theo đúng trình tự, thủ tục với quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Cường (tên cũ Văn phòng Công chứng Việt An) có người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Tố Hảo trrình bày: Việc công chứng Hợp đồng số 08472 ngày 08/9/2015, với nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 01 (BĐĐC), địa chỉ: số 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn Hải và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hồng Sang phù hợp với các trình tự và thủ tục theo quy định của pháp luật tại Điều 40, 41 luật Công chứng 2014, khoản 1 điều 167, khoản 1 điều 168, 169, khoản 1 điều 179, điều 188, điều 191 luật đất đai 2013, điều 118 luật nhà ở 2014 và theo yêu cầu và các giấy tờ do các bên tham gia hợp đồng, giao dịch xuất trình. Không đồng ý tuyên Hợp đồng số 08472 ngày 08/9/2015 là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có bà Phạm Thị Thủy Tiên là người đại diện tại bản tự khai ngày 23/4/2019 trình bày:

Căn nhà số 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú do ông Hồ Ngạt và bà Trịnh Thị Khanh đứng tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03833 ngày 31/8/2005 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp với diện tích đất: 117,7m^2, diện tích xây dựng: 98,8m^2, diện tích sử dụng: 98,8m^2. Ngày 10/8/2006, ông Hồ Ngạt và bà Ngô Thị Khanh tặng cho nhà, đất số 45 Trịnh Lỗi cho bà Ngô Thị Huệ theo Hợp đồng số 0028342 lập tại Phòng Công chứng số 4, được cập nhật sang tên ngày 05/9/2006 trên trang 4 Giấy chứng nhận số H03833.

Ngày 28/10/2014 Bà Hồ Thị Huệ chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Phan Văn Hải theo Hợp đồng số 22050 lập tại Phòng Công chứng số 7 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Tân Phú cập nhật sang tên cho ông Phan Văn Hải là chủ sở hữu vào ngày 03/11/2014 trên trang 4 Giấy chứng nhận số H03833. Ngày 08/9/2015 Ông Phan Văn Hải chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Nguyễn Hồng Sang theo Hợp đồng số 008472 lập tại Văn phòng Công chứng Việt An, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Tân Phú cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Hồng Sang là chủ sở hữu ngày 11/9/2015 trên trang 4 Giấy chứng nhận. Hiện tại nhà đất trên do ông Nguyễn Hồng Sang là chủ sở hữu.

Về thông tin đăng ký thế chấp tại Chi nhánh: Căn nhà số 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú được cấp Giấy chứng nhận số H03833 ngày 31/8/2005 hiện đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn, theo Hợp đồng thế chấp số 272/P.KHCN/EIB-CL/TC/2015 ngày 12/9/2015, số công chứng 20090 quyển số 9 tại Phòng Công chứng số 2 ngày 12/9/2015, đăng ký thế chấp theo hồ sơ số 003171 .TC004 ngày 14/9/2015.

Xác nhận hai nội dung cập nhật biến động do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Tân Phú đăng ký ngày 03/11/2014 cho tên ông Phan Văn Hải, đăng ký ngày

11/9/2015 cho tên ông Nguyễn Hồng Sang trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03833 được thực hiện theo đúng quy định pháp luật đất đai hiện hành, về việc bà Hồ Thị Huệ có đơn yêu cầu bổ sung đề nghị hủy 2 nội dung cập nhật biến động do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Tân Phú đăng ký; đề nghị bà Hồ Thị Huệ cung cấp chứng cứ chứng minh bà Huệ không bán nhà cho ông Phan Văn Hải; cụ thể chứng minh có đối tượng giả danh bà Huệ bán nhà cho ông Hải hoặc chứng cứ khác để cơ quan Tòa án có cơ sở xem xét đơn của bà Huệ.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Các bên đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả và bồi thường thiệt hại do các hợp đồng vô hiệu. Sau này khi có yêu cầu các đương sự sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 269/2021/DS-ST ngày 01/3/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 5; khoản 4 Điều 26; Căn cứ khoản 1 Điều 5; khoản 2 Điều 34; Điều 37; điểm c khoản 1 Điều 39; Khoản 2 Điều 92; khoản 2 Điều 165; khoản 2 Điều 184; khoản 2 Điều 227; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122 và Điều 127, Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 52 Luật Công chứng 2014;

Căn cứ 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam.

- Buộc ông Nguyễn Hồng Sang phải thanh toán cho Ngân hàng khoản nợ tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-201502572 ngày 08/09/2015 số tiền nợ 3.392.491.400 (Ba tỷ ba trăm chín mươi hai triệu bốn trăm chín mươi mốt ngàn bốn trăm) đồng (Gồm: nợ gốc là 2.302.210.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.035.764.737 đồng, nợ lãi quá hạn là 54.516.663 đồng).

Các bên thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật dưới sự giám sát của cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Tiền lãi tiếp tục phát sinh tính từ ngày 01/3/2021 theo mức lãi suất tín dụng thể hiện trong Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1004-LDS- 201502572 ngày 08/9/2015 và Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1004-LDS- 201502609 ngày 14/9/2015 giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam với ông Nguyễn Hồng Sang.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam về việc phát mại tài sản nhà, đất tranh chấp tọa lạc tại địa chỉ 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quân Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn Hồng Sang theo hợp đồng thế chấp số 272/KHCN/EIB-CL/TC/2015 ngày 12/9/2015 giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam với ông Nguyễn Hồng Sang.

3/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Huệ gồm:

- Tuyên bố Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22050 ngày 28/10/2014 ký tại Phòng Công chứng số 7 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Hải với ông Nguyễn Hồng Sang, Hợp đồng thế chấp số 272/P-

KHCN/EIB-CL/TC/2015 ngày 12/9/2015 giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam với ông Nguyễn Hồng Sang là vô hiệu.

- Hủy phần cập nhật thay đổi về chủ sở hữu tại Trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03833 do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp ngày 31/8/2005 tọa lạc tại địa chỉ số 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên ông Phan Văn Hải ngày 03 tháng 4 năm 2014 và ông Nguyễn Hồng Sang ngày 11 tháng 9 năm 2015.

- Buộc ông Phan Văn Hải phải thanh toán cho ông Nguyễn Hồng Sang số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4/ Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam phải hoàn trả cho bà Hồ Thị Huệ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03833 do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp ngày 31/8/2005, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật dưới sự giám sát của cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Bà Hồ Thị Huệ căn cứ bản án này có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền hủy phần cập nhật sang tên cho ông Phan Văn Hải ngày 18/08/2009 và ông Nguyễn Hồng Sang ngày 03/11/2014 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03833 do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp ngày 31/8/2005.

5/ Dành quyền khởi kiện cho các đương sự về yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu trong vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/3/2021 Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (gọi tắt EximBank) cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận theo yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Huệ, xử hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Hồ Thị Huệ với ông Phan Văn Hải; Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Phan Văn Hải với ông Nguyễn Hồng Sang; Hủy hợp đồng thế chấp số 272/P-KHCN/EIB-CL/TC/2015 ngày 12/9/2015 giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam với ông Nguyễn Hồng Sang; Hủy cập nhật biến động đất từ ông Phan Văn Hải cho ông Nguyễn Hồng Sang trên Giấy chứng nhận QSDĐ số H03833 do UBND quận Tân Phú cấp cho ông Hồ Ngạt và bà Ngô Thị Khanh, xét xử như trên là không đúng nên Ngân hàng EximBank kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Huệ, tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 272/P-KHCN/EIB-CL/TC/2015 ngày 12/9/2015 giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam với ông Nguyễn Hồng Sang; Đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại số 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, theo Giấy chứng nhận số H03833 ngày 31/8/2005 của UBND quận Tân Phú đã cập nhật sang tên Nguyễn Hồng Sang ngày 11/9/2015 để thu hồi nợ theo hợp đồng tín dụng mà ông Nguyễn Hồng Sang đã vay nợ tại Ngân hàng theo bản án sơ thẩm xử.

- Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng EximBank vẫn giữ theo yêu cầu kháng cáo nêu trên.

- Đối với bị đơn ông Nguyễn Hồng Sang, cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì đồng ý với án sơ thẩm xử, không có kháng cáo.

- Tại tòa, bà Hồ Thị Huệ cũng như Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Huệ đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng EximBank, giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (EximBank) được làm và nộp trong thời hạn luật định nên đây là kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

Việc Ngân hàng EximBank khởi kiện đòi buộc ông Nguyễn Hồng Sang thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc ông Nguyễn Hồng Sang phải thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1004-LDS- 201502572 ngày 08/9/2015 cho Ngân hàng EximBank với tổng số tiền 3.392.491.400 đồng (bao gồm: nợ gốc 2.302.210.000đ; tiền lãi trong hạn 1.035.764.737đ; tiền lãi quá hạn 54.516.663đ), tiền lãi phát sinh được tính tiếp kể từ ngày 01/3/2021 theo mức lãi suất tín dụng thể hiện trong Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1004-LDS- 201502572 ngày 08/9/2015 và Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1004-LDS- 201502609 ngày 14/9/2015 giữa Ngân hàng EximBank với ông Nguyễn Hồng Sang. Phần này không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Đối với án sơ thẩm chấp nhận theo yêu cầu độc lập của bà Huệ, xử:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 22050 ngày 28/10/2014 ký tại phòng công chứng số 7; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Phan Văn Hải với ông Nguyễn Hồng Sang; Hợp đồng thế chấp số 272/P-KHCN/EIB-CL/TC/2015 ngày 12/9/2015 giữa Ngân hàng EximBank với ông Nguyễn Hồng Sang là vô hiệu.

+ Hủy phần cập nhật thay đổi về chủ sở hữu tại trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ vào sổ số H03833 do UBND quận Tân Phú cấp ngày 31/8/2005 tọa lạc tại địa chỉ 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, cập nhật sang tên ông Phan Văn Hải ngày 03/4/2014 và sang tên ông Nguyễn Hồng Sang ngày 11/9/2015.

+ Buộc ông Phan Văn Hải phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Hồng Sang số tiền 2.000.000.000 đồng; Buộc Ngân hàng ExinBank phải trả lại cho bà Hồ Thị Huệ Giấy chứng nhận QSDĐ số H03833 nêu trên; Dành quyền khởi kiện cho các đương sự về bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu trong vụ án khác khi có yêu cầu.

Phần quyết định này đã bị Ngân hàng EximBank kháng cáo về phần xử lý tài sản thế chấp, thì HĐXX xét thấy như sau:

- Về tài sản thế chấp là đất và nhà tại số 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú. Nhà và đất trên có nguồn gốc là của ông Hồ Ngạt, bà Ngô Thị Khanh (là cha mẹ của bà Hồ Thị Huệ) đứng tên theo giấy chứng nhận QSDĐ số H03833 do UBND quận Tân Phú cấp ngày 31/8/2005 thì Ủy ban cấp diện tích đất 117,7m^2, diện tích xây dựng 98,8m^2, diện tích sử dụng 98,8m^2. Ông Ngạt, bà Khanh lập hợp đồng tặng cho nhà-đất nêu trên cho bà Hồ Thị Huệ theo hợp đồng số 0028343 ngày 10/8/2006 tại phòng công chứng số 4 được cập nhật sang tên cho bà Huệ vào ngày 05/9/2006 trên trang 4 của giấy chứng nhận.

- Theo lời khai của bà Huệ, trước khi tặng cho cũng như sau khi ông Ngạt, bà Khanh tặng cho nhà-đất nêu trên cho bà thì ông Ngạt, bà Khanh vẫn sống chung với bà tại căn nhà trên. Vào tháng 11/2015 bà phát hiện giấy chứng nhận QSDĐ đã mất, nên bà làm đơn cớ mất và liên hệ đến UBND quận Tân Phú để trích lục giấy tờ nhà-đất thì được biết căn nhà trên đã sang tên cho ông Phan Văn Hải, ông Hải sang tên lại cho ông Nguyễn Hồng Sang, thì bà làm đơn tố cáo đến công an quận Tân Phú. Theo bà Huệ, do ai đó giả

mạo chữ ký của bà để làm thủ tục chuển nhượng nhà-đất lại cho ông Hải, ông Hải chuyển nhượng lại cho ông Sang là hành vi lừa đảo, yêu cầu cơ quan điều tra tiến hành điều tra xử lý.

- Theo công văn số 1669/CVĐT-ĐTTH ngày 27/8/2020 của Cơ quan CSĐT Công an Quận 6 trả lời cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: hiện cơ quan điều tra chưa có thông tin điều tra xác minh làm rõ đối tượng giả Hồ Thị Huệ nên Cơ quan CSĐT chưa có cơ sở để phục hồi điều tra theo Quyết định tạm đình chỉ điều tra vụ án số 81 ngày 16/6/2017 của Cơ quan CSĐT Công an Quận 6. Theo hồ sơ thể hiện ngày 23/5/2017, phòng PC54 Công an Thành phố Hồ Chí Minh có kết luận dấu vân tay trỏ trái và trỏ phải trên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng công chứng số 22050/HĐ-CNQSDĐ tại phòng công chứng số 7 với dấu vân tay thu mẫu của bà Hồ Thị Huệ là không trùng khớp; Còn chữ ký của bà Huệ tại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 22050 so với chữ ký thu mẫu của bà Huệ thì không đủ cơ sở để kết luận hai mẫu chữ ký trên do cùng một người ký ra. Theo kết luận giám định số 1079/KLGĐ-TT ngày 15/8/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Dấu vân tay đứng tên Hồ Thị Huệ cần giám định dưới mục bên A trên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được lưu giữ tại phòng công chứng trùng với dấu vân tay trên giấy chứng minh nhân dân số 023337378 họ tên Hồ Thị Huệ cấp ngày 06/9/2010; Nhưng theo lời khai của ông Phan Văn Hải được đối chất tại cơ quan điều tra thì ông Hải xác định người tự xưng là bà Hồ Thị Huệ ký vào giấy tờ bán nhà-đất tại phòng công chứng là người khác chứ không phải bà Hồ Thị Huệ được đối chất.

- Về hồ sơ thế chấp nhà-đất trên cho Ngân hàng EximBank thể hiện: theo ông Phan Văn Hải khai, khi được chuyển tên nhà-đất trên sang tên ông (thực chất không có nhận nhà), sau đó ông có làm hồ sơ thế chấp tài sản trên để vay nợ Ngân hàng EximBank, sau đó ông giải chấp và làm thủ tục chuyển nhượng lại tài sản trên cho ông Nguyễn Hồng Sang (cũng không có việc giao nhận nhà). Ông Sang làm thủ tục thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng EximBank thì Ngân hàng cũng không có đi thẩm định tài sản mà chỉ dựa vào thủ tục mà ông Hải trước đây thế chấp để cho ông Sang vay tiền là thực hiện không đúng theo quy định tại Quyết định số 4556/2013/EIB/QĐ-TGĐ ngày 25/11/2013 của Ngân hàng quy định về tài sản đảm bảo thế chấp.

Dựa vào các chứng cứ phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận theo yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Huệ, xử vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được ký ngày 28/10/2014 tại phòng công chứng số 7; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phan Văn Hải với ông Nguyễn Hồng Sang; Hợp đồng thế chấp số 272/P-KHCN/EIB-CL/TC/2015 ngày 12/9/2015 ngày 12/9/2015 giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam với ông Nguyễn Hồng Sang vô hiệu và hủy phần cập nhật sang tên giữa bà Hồ Thị Huệ sang ông Phan Văn Hải; Giữa ông Phan Văn Hải sang ông Nguyễn Hồng Sang như trên là có căn cứ, nên không chấp nhận theo yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng đòi công nhận theo hợp đồng thế chấp và đòi xử lý tài sản thế chấp nêu trên.

- Chấp nhận theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Áp dụng khoản 2 Điều 5; khoản 4 Điều 26; Căn cứ khoản 1 Điều 5; khoản 2 Điều 34; Điều 37; điểm c khoản 1 Điều 39; Khoản 2 Điều 92; khoản 2 Điều 184; khoản 2

Điều 227; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 122 và Điều 127, Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 52 Luật Công chứng 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:

- Tuyên bố Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22050 ngày 28/10/2014 ký tại Phòng Công chứng số 7 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Hải với ông Nguyễn Hồng Sang, Hợp đồng thế chấp số 272/P-KHCN/EIB-CL/TC/2015 ngày 12/9/2015 giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam với ông Nguyễn Hồng Sang là vô hiệu.

- Hủy phần cập nhật thay đổi về chủ sở hữu tại Trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03833 do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp ngày 31/8/2005 tọa lạc tại địa chỉ số 45 Trịnh Lỗi, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên ông Phan Văn Hải ngày 03 tháng 4 năm 2014 và ông Nguyễn Hồng Sang ngày 11 tháng 9 năm 2015.

- Phần bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Phan Văn Hải phải thanh toán cho ông Nguyễn Hồng Sang số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam phải hoàn trả cho bà Hồ Thị Huệ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03833 do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp ngày 31/8/2005, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật dưới sự giám sát của cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

- Bà Hồ Thị Huệ căn cứ bản án này có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền hủy phần cập nhật sang tên cho ông Phan Văn Hải ngày 18/08/2009 và ông Nguyễn Hồng Sang ngày 03/11/2014 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03833 do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp ngày 31/8/2005.

[3] - Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm đã xét xử không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 25/3/2021 Ngân hàng đã nộp số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0093839 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, số tiền này được chuyển qua thi hành phần án phí phải nộp.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 14/6/2022.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Đương sự;
- Cục THA DS TP.HCM (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (2) (NĐT).

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

Tô Chánh Trung