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: 232 /2023/DS-PT
Ngày 25- 4- 2023
V/v "Tranh chấp quyền sở hữu nhà; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà; hủy hợp đồng mua bán nhà; hủy hợp đồng thế chấp".

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 Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Quang Nhựt - 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 Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 25 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 345/2021/TLPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2021 về việc: *"Tranh chấp quyền sở hữu nhà; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà; hủy hợp đồng mua bán nhà; hủy hợp đồng thế chấp".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Toà án nhân dân Thành phố H bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 303/2023/QĐPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2023 giữa các đương S:

1. Nguyên đơn: Ông Hà Quốc T, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: 30 Cadman Ave, West Hoxton, 2171, NSW Australia.

Đại diện ủy quyền: Bà Hà Mỹ T, sinh năm 1966 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Đắc Minh S - Công ty Luật TNHH N (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964, chết ngày 23/8/2018. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T;

2.1. Ông Nguyễn Hòa D- chồng bà T (vắng mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị Thanh P- con bà T (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 15/67 C, phường C, Quận 1, Thành phố H.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Thanh P, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: 15/67 C, phường C, Quận 1, Tp. H.

3.2. Ông Hà Văn T, sinh năm 1941 (vắng mặt).

3.3. Ông Hà Quốc T, sinh năm 1971 (vắng mặt).

3.4. Bà Bùi Hà Quốc H, sinh năm 1995 (vắng mặt).

3.5. Ông Bùi Nhật Q, sinh năm 1997 (vắng mặt).

3.6. Bà Hà Mỹ Y, sinh năm 1990 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.7. Bà Hà Mỹ A, sinh năm 1995 (vắng mặt).

3.8. Ông Hà Quốc T, sinh năm 1969 (vắng mặt).

3.9. Ông Nguyễn Tấn U, sinh năm 1970 (vắng mặt).

3.10. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền của các ông bà T, Q, T, H, Y, A, T1, U, H: Bà Hà Mỹ T, sinh năm 1966 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H.

3.11. Bà Hà Mỹ T, sinh năm 1966 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H.

3.12. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1959 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H.

3.13. Bà Nguyễn Thị Thiên K, sinh năm 1997 (có đơn xin vắng mặt)

3.14. Bà Nguyễn Thị Thiên N, sinh năm 2011 (có đơn xin vắng mặt)

3.15. Ông Lê Tất T, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H.

3.16. Trẻ Võ Hà Hoàng Yến, sinh năm 2019 (vắng mặt).

3.17. Trẻ Nguyễn Hà Quỳnh N, sinh năm 2009 (vắng mặt).

Đại diện theo pháp luật của trẻ Yến và Như: Bà Hà Mỹ Y, sinh năm 1990 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hà Mỹ T, sinh năm 1966 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H.

3.18. Bà Nguyễn Thị HoàngL, chết năm 2017. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bàL:

3.18.1. Bà Lê Minh P, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ: 237/2 T, A, T, B.

3.18.2. Ông Chiêm Tiền K, sinh năm 2000 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

3.18.3. Ông Chiêm Ích T, sinh năm 1974 (có mặt)

3.18.4. Chiêm Gia K, sinh năm 2011 có ông Chiêm Ích T là đại diện theo pháp luật.

Cùng địa chỉ: 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền của bà P, ông K, ông T: Bà Hà Mỹ T, sinh năm 1966 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H.

3.19. Công ty TNHH Một thành viên dịch vụ Công Ích Quận 1

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T - Giám đốc.

Địa chỉ: Số 28-30 N, phường N, Quận 1, Thành phố H.

Đại diện ủy quyền: Trần Đinh Quang V

Địa chỉ: Số 28-30 N, phường N, Quận 1, Thành phố H (có đơn xin vắng mặt).

3.20. Công ty TNHH TM dịch vụ đầu tư xây dựng P

Địa chỉ: 237/1 N, Phường 3, Quận 10, Thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Bích V, sinh năm 1976

Địa chỉ: Tổ 30, Khu phố C, Thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

3.21. Ngân hàng TMCP B

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phúc H - Tổng Giám đốc.

Địa chỉ: 412 N Phường 5, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền:

1/ Ông Chu Quốc T (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

2/ Bà Nguyễn Thị Trúc P (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tòa nhà HM Town Số 412 N, Phường 5, Quận 3, Tp. H (Giấy ủy quyền ngày 23/3/2023)

3.22. Ủy ban nhân dân Thành phố H (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 86 L, phường B, Quận 1, Thành phố H.

* Người kháng cáo: bà Hà Mỹ T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn ông Hà Quốc T có bà Hà Mỹ T là đại diện trình bày:

Nguyên căn nhà số 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H do cố của gia đình ông T là Trần Văn N thuê của người Ấn Độ từ năm trước năm 1975. Ông Trần Văn N có vợ là bà Nguyễn Thị S, năm 1970 khi ông N chết thì bà S tiếp tục thuê căn nhà trên. Vào năm 1975, Nhà nước quản lý căn nhà trên thì gia đình ông T vẫn được tiếp tục cư ngụ tại đây và bà S (Chủ hộ) là người đứng ra đại diện gia đình ký hợp đồng thuê căn nhà này. Đến năm 1978, bà S chết thì bà Nguyễn Thị T (chủ hộ) là con của bà S đứng ra tiếp tục ký hợp đồng thuê căn nhà này. Năm 1989, bà T chết, bà Nguyễn Thị T là con bà T tiếp tục đứng ký hợp đồng thuê nhà. Theo Hợp đồng thuê nhà gần nhất số 7745 ký ngày 16/10/2001 ký giữa đại diện Công ty quản lý nhà Quận 1 với bên thuê nhà gồm 10 người sau đây:

- Bà Nguyễn Thị T (chủ hộ), sinh năm 1964 (chết năm 2018) bà T có chồng là ông Nguyễn Hòa D và con là bà Nguyễn Thị Thanh P.

- Bà Bùi Hà Quốc H (chắt), sinh năm 1995

- Ông Hà Văn T (anh rể), sinh năm 1941.

- Bà Hà Mỹ T (cháu), sinh năm 1966.

- Ông Hà Quốc T (cháu), sinh năm 1968

- Ông Hà Quốc T (cháu), sinh năm 1969

- Ông Hà Quốc T (cháu), sinh năm 1971.

- Ông Bùi Nhật Q (chắt), sinh năm 1997

- Bà Nguyễn Thị Hoàng L (cháu), sinh năm 1974. BàL chết năm 2017. BàL có mẹ là bà Lê Minh P. BàL có chồng là ông Chiêm Ích T và 02 con là Chiêm Tiền K và Chiêm Gia K.

- Nguyễn Thị Thanh P (con), sinh năm 1985.

Năm 2001, Nhà nước xem xét cho gia đình ông T được mua hóa giá căn nhà này theo Nghị định 61/CP của Chính phủ. Do bà T là chủ hộ và đang công

tác tại Ủy ban nhân dân phường C và để thuận tiện cho việc làm thủ tục mua hóa giá nhà nên các ông bà gồm có Hà Văn T, Hà Mỹ T, Hà Quốc T, Hà Quốc T, Nguyễn Thị Hoàng L cùng thống nhất để cho bà Nguyễn Thị T đứng tên mua hóa giá căn nhà 25 Y.

ông T ở trong căn nhà này từ nhỏ, ông T xem như đây là nhà hương quả của ông bà để lại cho con cháu sau này nên ông T sẵn sàng sửa chữa nâng cấp nhà để cho gia đình được sống vui vẻ, để có nơi thờ phụng tổ tiên. Năm 2005, do nhà đã cũ và xuống cấp nên ông T đã đứng ra sửa chữa căn nhà này cho K trang và cùng với gia đình sinh sống tại đây.

Năm 2010, bà T treo bảng bán nhà trên mà không bàn bạc với mọi người trong gia đình. Sau đó, nguyên đơn được biết năm 2013 bà T tự ý bán căn nhà 25 Y cho Công ty TNHH TM dịch vụ đầu tư xây dựng P mà không hỏi qua ý kiến của mọi người trong gia đình và bà cho rằng căn nhà này là thuộc quyền sở hữu của bà, sau đó Công ty P đã đi thế chấp căn nhà để vay vốn của Ngân hàng TMCP B. Tất cả gia đình ông T hoàn toàn bất ngờ trước lời nói và việc làm của bà T. Bản thân ông T sinh sống trong căn nhà này từ nhỏ, ông T tôn tạo giữ gìn vì là nhà do tổ tiên ông bà để lại, căn nhà này còn được lưu giữ đến hôm nay, được Nhà nước công nhận là tài sản thuộc sở hữu tư nhân đều có công sức đóng góp của tất cả mọi người ở trong căn nhà này và trong đó có cả công sức đóng góp bà T. Vì vậy, mặc dù bà T là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H nhưng trên thực tế căn nhà này là tài sản chung của tất cả những người có tên trong hợp đồng thuê nhà, những người đã đồng ý để cho bà T được đứng tên mua hóa giá căn nhà theo Nghị định 61/CP.

Để bảo đảm quyền lợi cho gia đình cũng như quyền lợi của cá nhân ông T, ông T làm đơn này khởi kiện ra tòa và có các yêu cầu như sau:

1. Công nhận căn nhà 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H thuộc sở hữu chung của các ông bà của Nguyễn Thị T, Hà Văn T, Hà Mỹ T, Hà Quốc T, Hà Quốc T, Hà Quốc T, Nguyễn Thị Hoàng L, Nguyễn Thị Thanh P, Bùi Nhật Q, Bùi Hà Quốc H.

2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 31802/2001 ngày 25/12/2001 do UBND TP. Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị T.

2. Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị T và Công ty TNHH Thương mại dịch vụ đầu tư xây dựng P ngày 12/10/2013.

3. Hủy hợp đồng thế chấp số 0116/068/2013/HĐTC ngày 10/12/2013 giữa Công ty TNHH Thương mại dịch vụ đầu tư xây dựng P và Ngân hàng TMCP B.

Đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể rút lại yêu cầu chia tài sản chung là căn nhà 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H cho các

ông bà của Nguyễn Thị T, Hà Văn T, Hà Mỹ T, Hà Quốc T, Hà Quốc T, Hà Quốc T và Nguyễn Thị Hoàng L, Nguyễn Thị Thanh P, Bùi Nhật Q, Bùi Hà Quốc H.

Đại diện nguyên đơn đồng ý với kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá M ngày 13/1/2011 là 16.549.264.000 đồng, không yêu cầu thẩm định giá lại.

Nguyên đơn ông T không yêu cầu tòa án giải quyết đối với tiền ông bỏ ra sửa chữa nhà. Tuy nhiên ông T tự nguyện đồng ý hoàn lại cho bị đơn bà T số tiền 188.552.822 đồng số tiền bà T mua hóa giá căn nhà 25 Y.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T tại các bản tự khai và bản tự khai của đại diện ủy quyền trình bày như sau: Nguyên trước năm 1975 căn nhà số 25 Y Quận 1 là của ông Trần Văn N thuê của người Ấn Độ, sau năm 1975 căn nhà này thuộc diện quản lý của Nhà nước, bà Nguyễn Thị S (vợ ông N) tiếp tục thuê. Khi bà S mất thì bà T (con bà S) tiếp tục ký hợp đồng thuê căn nhà này với Nhà nước. Trong đó, những người đứng tên chung trong hợp đồng với bà T gồm có: Bà Nguyễn Thị HoàngL, ông Hà Quốc T, ông Hà Văn T, bà Hà Mỹ T, ông Hà Quốc T, ông Hà Quốc T, bà Nguyễn Thị Thanh P, Bà Bùi Hà Quốc H, bà Bùi Nhật Q.

Năm 2001, những người có tên trong hợp đồng trên đã đồng ý ký tờ cam kết (ngày 06/10/2001) đồng ý cho bà T mua hóa giá căn nhà theo Nghị định 61/CP và được Nhà nước đã bỏ ra toàn bộ số tiền mua hóa giá căn nhà theo Nghị định 61/CP và được Nhà nước cấp Giây chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Từ khi bà T sở hữu thì ông T xin ở tầng 3 nên ông T có sửa chữa lại gác gỗ cho gia đình ông ở còn hiện trạng căn nhà vẫn giữ nguyên.

Như vậy, căn nhà này chỉ có một mình bà T đứng tên chủ sở hữu, không hề có việc đồng sở hữu như ông T trình bày. Do đó bà T không đồng ý phân chia tài sản của mình cho người khác theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà đồng ý với kết quả thẩm định giá nhà của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá M theo chứng thư thẩm định giá số Vc 11/01/21/BĐS ngày 13/01/2011 là 16.549.264.000 đồng.

Ngày 1/01/2011, bà T có đơn phản tố yêu cầu những người đang cư ngụ trong căn nhà trên phải giao trả nhà lại cho bà T. Yêu cầu những người đang sinh sống trong căn nhà này phải bồi thường thiệt hại cho bà do không cho thuê nhà được 10 triệu/tháng tính từ ngày 15.01.2011 đến khi Tòa giải quyết xong vụ kiện. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22/8/2011 đại diện hợp pháp của bà T đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Năm 2018, bị đơn bà T đã chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Trường là ông Nguyễn Hòa D (chồng) và bà Nguyễn Thị Thanh P (con) đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Mỹ T, ông Hà Quốc T, Hà Văn T, Nguyễn Thị HoàngL, Hà Quốc T trình bày: Nguyên căn nhà 25 Y, phường C, Quận 1 là nơi ông bà, cha mẹ của các ông bà sinh sống từ năm 1930

đến nay và hiện nay thế hệ con cháu vẫn tiếp tục sinh sống. Vì nguồn gốc căn nhà thuộc sở hữu Nhà nước từ năm 1975 đến năm 2001 sau khi nhà nước ban hành Nghị định 61/CP cho phép mọi người được mua hóa giá nhà, bà và những người trong gia đình đồng ý để bà Nguyễn Thị T làm người đại diện cho gia đình đứng ra mua hóa giá căn nhà này. Bà Nguyễn Thị T chỉ là người được gia đình bà cử làm đại diện để đứng ra mua hóa giá căn nhà này. Đây không phải là tài sản riêng của của bà T mà là của tất cả những người ký hợp đồng thuê nhà. Các ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Quốc T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Mỹ Y, Bùi Hà Quốc H, Hà Mỹ A có bà Hà Mỹ T đại diện trình bày: Thống nhất với trình bày của đại diện nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày: Theo bà được biết thì căn nhà số 25 Y, phường C, Quận 1 do ông ngoại bà là Trần Văn N thuê của người Ấn Độ từ trước năm 1975. Ông Trần Văn N có vợ là bà Nguyễn Thị S, năm 1970 khi ông N chết thì bà S tiếp tục thuê căn nhà trên. Năm 1975, Nhà nước quản lý căn nhà này và cho gia đình mua hóa giá căn nhà theo Nghị định 61/CP, do bà T lúc đó đang là cán bộ công tác tại phường, nếu để bà T đứng ra mua thì dễ dàng hơn nên Nguyễn Thị HoàngL, Hà Quốc T, Hà Văn T, Hà Mỹ T, Hà Quốc T, Hà Quốc T thống nhất để cho bà Nguyễn Thị T đứng tên hóa giá căn nhà trên. Sau khi mua hóa giá, gia đình vẫn tiếp tục chung sống tại đây, riêng bà T thì không sống tại đây vì bà T có nhà khác ở C, Quận 1. Năm 2005, ông Hà Quốc T có sửa lại nhà và bà T cho thuê phía trước nhà. Năm 2010 thì bà T đột nhiên treo bảng bán nhà, gia đình đã nói chuyện với bà T thì bà cho rằng căn nhà này đứng tên của bà nên bà có quyền bán. Việc thưa kiện của các bên không liên quan đến bà, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn U trình bày: Ông là chồng của bà Phú, năm 1995 ông bà kết hôn thì về sống chung với gia đình bên vợ, ông được biết căn nhà 25 Y, phường C, Quận 1 là được Nhà nước cho gia đình mua hóa giá theo Nghị định 61/CP và gia đình thống nhất để bà T đứng ra mua. Trong thời gian sống ở đây ông không sửa chữa gì trong căn nhà này. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn U trình bày: Hiện nay ông đang thuê mặt bằng phía trước căn nhà 25 Y, phường C, Quận 1 để buôn bán, ông không có ý kiến gì về tranh chấp giữa các bên, ông sẽ chấp hành theo mọi phán quyết của Tòa, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Mỹ Y đồng thời là đại diện theo pháp luật của Nguyễn Hà Quỳnh N và Võ Hà Hoàng Yến trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của đại diện nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị HoàngL (chết 2017) có bà Lê Minh P, ông Chiêm Tiền K, Chiêm Ích T, Chiêm Gia K là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng trình bày: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thiên K, Nguyễn Thị Thiên N, Nguyễn Thị Thu H trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ công ích Quận 1 trình bày:

Đối với yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 25 Y, phường C, Quận 1. Công ty nhận thấy Tờ cam kết ngày 09/10/2001 của ông bà Hà Văn T, Nguyễn Thị HoàngL, Hà Mỹ T, Hà Quốc T, Hà Quốc T, Hà Quốc T thể hiện những người có tên trong hợp đồng thuê nhà đồng ý cử bà T làm đại diện đứng tên mua nhà; không thể hiện việc đồng ý để bà T toàn quyền sở hữu căn nhà sau khi đứng tên mua hóa giá. Đồng thời, Quyết định giám đốc thẩm số 421 ngày 17/10/2014 của Hội đồng Giám đốc thẩm có nội dung: "căn nhà trên thuộc quyền sở hữu chung của 10 người có tên trong hợp đồng thuê nhà là có căn cứ".

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B trình bày:

Ngân hàng TMCP B ký hợp đồng tín dụng với Công ty - TNHH TM DV ĐT XD P (sau đây gọi là Công ty P) như sau: Hợp đồng tín dụng số 0502/068/2013/HDHM ngày 10/12/2013; Số tiền vay: 7.700.000.000 đồng (Bảy tỷ bảy trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; Lãi suất cho vay: Theo thỏa thuận lãi suất cho vay trên cơ sở lãi suất cho vay được Ngân hàng ban hành trong từng thời kỳ. Tài sản đảm bảo: Bất động sản tọa lạc tại số 25 Y, Phường C, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. Theo Hợp đồng thế chấp số 0116/068/2013/HĐTC ngày 10/12/2013 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng B đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 06/08/2020, tổng dư nợ của Công ty P tại Ngân hàng B như sau: Gốc: 7.700.000.000 đồng; Lãi quá hạn: 7.240.962.500 đồng. Tổng cộng: 14.940.962.500 đồng và hiện nay Ngân hàng TMCP B đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 10, TP. Hồ Chí Minh để yêu cầu Công ty P thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng đã ký kết và Tòa án nhân dân Quận 10, TP. Hồ Chí Minh đang giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Quốc T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 31802/2001 ngày 25/12/2001 do UBND TP. Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị T, hủy Hợp đồng mua bán giữa Bà Nguyễn Thị T và Công ty TNHH TM DV ĐT XD P ngày 12/10/2013 và hủy Hợp đồng thế chấp số 0116/068/2013/HĐTC ngày 10/12/2013 giữa Ngân hàng B và Công ty P: Ngân hàng TMCP B không đồng ý với toàn bộ các yêu cầu trên bởi các lý do sau:

1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 31802/2001 ngày 25/12/2001 do UBND TP. Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị T là hợp pháp và tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

2. Hợp đồng mua bán giữa bà Nguyễn Thị T và Công ty TNHH TM DV đầu tư xây dựng P ngày 12/10/2013 đã được công chứng có thẩm quyền thực hiện thủ tục công chứng, xác nhận phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Việc cập nhật thay đổi chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở sang Công ty P là phù hợp với quy định.

4. Theo quy định tại Điều 11 và 12 của Nghị định 163/2006 ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo thì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất phải được đăng ký dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký. Do đó, Hợp đồng thế chấp số 0116/068/2013/HĐTC ngày 10/12/2013 giữa Ngân hàng và Công ty P cũng đã được thực hiện đúng theo quy định pháp luật và có giá trị pháp lý đối với người thứ ba.

Vì các lý do nêu trên, Ngân hàng TMCP B không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Ngân hàng đồng ý với kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá M ngày 13/1/2011 là 16.549.264.000 đồng, không yêu cầu thẩm định giá lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/DS-ST ngày 31/5/2011 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố H đã tuyên xử như sau:

- Chấp nhận yêu cầu của ông Hà Quốc T.

- Công nhận căn nhà 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H (bao gồm nhà ở và quyền sử dụng đất ở) là tài sản chung của các ông bà Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thanh P, Hà Văn T, Hà Quốc T, Hà Quốc T, Hà Quốc T, Nguyễn Thị HoàngL, Hà Mỹ T, Bùi Hà Quốc H, Bùi Nhật Q. Mỗi người được hưởng 1/10 giá trị nhà ở và đất ở.

- Giao ông Hà Quốc T toàn quyền sở hữu tài sản là căn nhà 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H và có trách nhiệm hoàn lại cho các ông bà Nguyễn Thị HoàngL, Hà Quốc T, Hà Văn T, Hà Mỹ T, Hà Quốc T, Nguyễn Thị Thanh P, Bùi Hà Quốc H, Bùi Nhật Q mỗi người 1/10 giá trị nhà ở và đất ở là 1.654.926.400 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm giao cho ông Hà Quốc T bản chính Giấy chứng nhận quyền sở nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 31802/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/12/2001.

- Ông Hà Quốc T được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Ông Hà Quốc T có trách nhiệm hoàn lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền mua hóa giá nhà là 188.552.822 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu những người cư trú trong nhà 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H phải trả nhà và bồi thường thiệt hại là 50.000.000 đồng do việc không cho thuê nhà.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 28/2010/QĐ – BPKCTT, ngày 24/12/2010 về việc phong tỏa tài sản là căn nhà 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 996/2010/QĐ-BPBĐ, ngày 16/12/2010 của Tòa án nhân dân Quận 1.

Bản án dân sự phúc thẩm số 1003/2011/DSPT ngày 22/8/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm với nội dung như sau: Sửa bản án dân sự sơ thẩm:

1/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Hà Quốc T yêu cầu công nhận căn nhà 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H (bao gồm nhà ở và quyền sử dụng đất ở) là tài sản chung của các ông bà Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thanh P, Hà Văn T, Hà Quốc T, Hà Quốc T, Hà Quốc T, Nguyễn Thị HoàngL, Hà Mỹ T, Bùi Hà Quốc H, Bùi Nhật Q và yêu cầu chia cho mỗi người được hưởng 1/10 giá trị nhà ở và đất ở.

2 /Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T:

Công nhận căn nhà 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H (bao gồm nhà ở và quyền sử dụng đất ở) là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị T, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 31802/2001 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc các ông bà Hà Văn T, Hà Quốc T, Hà Quốc T, Hà Mỹ A, Hà Quốc T, Nguyễn Thị HoàngL, Chiêm Ích T, Chiêm Tiền K, Hà Mỹ T, Bùi Hà Quốc H, Bùi Nhật Q, Hà Quang Vinh, Lâm Thái Phương, Nguyễn Thị P, Nguyễn Tấn U, Nguyễn Thị Thiên K, Nguyễn Thị Thiên N, Lưu Thị Còn, Lê Thị Mỹ Thuận, Lê Hữu Trí phải giao nhà 25 Y, phường C, Quận 1 (nhà trống) cho bà Nguyễn Thị T ngay sau 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại là 50.000.000 đồng do bị khởi kiện nên không cho thuê nhà.

3/ Ghi nhận S tự nguyện của bà Nguyễn Thị T trả cho ông Hà Quốc T số tiền sửa chữa nhà là 478.639.200 đồng (Bốn trăm bảy mươi tâm triệu sáu trăm ba mươi chín ngàn hai trăm đồng).

Kể từ ngày ông Hà Quốc T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị T chưa thanh toán số tiền nêu trên, thì hàng tháng bà T còn phải trả thêm cho ông T tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4/ Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 28/2010/QĐBPKCTT, ngày 24/12/2010 về việc phong tỏa tài sản là căn nhà 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 996/2010/QĐ-BPBĐ, ngày 16/12/2010 của Tòa án nhân dân Quận 1. Ông Hà Quốc T được quyền nhận lại số tiền đã nộp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu và lãi phát sinh (nếu có) do thực hiện quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 996/2010/QĐ-BPBĐ, ngày 16/12/2010 của Tòa án nhân dân Quận 1.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 421/2014/DS-GĐT ngày 17/10/2014 của Tòa án nhân dân Tối Cao nhận định: "*Tòa án cấp phúc thẩm xác định căn nhà thuộc sở hữu của bà T là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định căn nhà thuộc sở hữu chung của 10 người có tên trong hợp đồng thuê nhà là có căn cứ, nhưng chưa xem xét công sức của bà T trong việc mua hóa giá nhà là chưa đảm bảo được quyền lợi hợp đồng của bà T.*" Do đó đã chấp nhận Quyết định kháng nghị số 284/2014/KN-DS ngày 15/5/2014 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 1003/2011/DSPT ngày 22/8/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 24/DS- 31/5/2011 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố H.

Sau khi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý hồ sơ thì bà T qua đời, do đó Tòa án đưa chồng con bà T vào tham gia tố tụng vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 90/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 38, 85, 147, 264, 266, 267, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Quốc T về việc yêu cầu chia tài sản chung đối với căn nhà 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H do ông T rút yêu cầu.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T (có ông Nguyễn Hòa D và bà Nguyễn Thị Thanh P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) về việc yêu cầu đòi nhà và bồi thường thiệt hại do triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Quốc T.

3.1 Công nhận căn nhà 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H là tài sản chung của các ông bà Nguyễn Thị T (có ông Nguyễn Hòa D và bà Nguyễn Thị Thanh P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), Nguyễn Thị HoàngL (có các ông bà Lê Minh P, Chiêm Ích T, Chiêm Tiền K, Chiêm Gia K là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), Hà Quốc T, Hà Văn T, Hà Mỹ T, Hà Quốc T, Hà Quốc T, Nguyễn Thị Thanh P, Bùi Hà Quốc H, Bùi Nhật Q.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 31802/2001 ngày 25/12/2001 do UBND TP. Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị T; Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị T và Công ty TNHH Thương mại dịch vụ đầu tư xây dựng P ngày 12/10/2013; Hủy hợp đồng thế chấp số 0116/068/2013/HĐTC ngày 10/12/2013 giữa Công ty TNHH Thương mại dịch vụ đầu tư xây dựng P và Ngân hàng TMCP B.

3.3. Ghi nhận S tự nguyện của nguyên đơn ông Hà Quốc T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền hóa giá căn nhà 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H.

3.4. Các ông bà Nguyễn Thị HoàngL (có các ông bà Lê Minh P, Chiêm Ích T, Chiêm Tiền K, Chiêm Gia K là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), Hà Quốc T, Hà Văn T, Hà Mỹ T, Hà Quốc T, Hà Quốc T, Nguyễn Thị Thanh P, Bùi Hà Quốc H, Bùi Nhật Q được quyền yêu cầu những người thừa kế của bà Nguyễn Thị T về việc hoàn trả giá trị tài sản chung đối với căn nhà 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H trong vụ án dân sự khác.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương S theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 21/01/2021, bà Hà Mỹ T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Vào ngày 13/01/2022, bà Hà Mỹ T có đơn kháng cáo bổ sung với nội dung đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Bà Hà Mỹ T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hà Quốc T cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Nguyễn Đắc Minh S trình bày :*

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B có người đại diện theo ủy quyền là ông Chu Quốc Thông và bà Nguyễn Thị Trúc Phương trình bày:*

Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Quốc T và bà Hà Mỹ T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo cho các đương S có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương S đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị T và Công ty TNHH Thương mại dịch vụ đầu tư xây dựng P ngày 12/10/2014, hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 25/12/2001 do UBND TP.HCM cấp cho bà Nguyễn Thị T, đã cập nhật sang tên Công ty P ngày 21/10/2013, hủy Hợp đồng thế chấp ngày 10/12/2013 giữa Công ty P và Ngân hàng TMCP B.

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] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hà Mỹ T trình bày Bản án sơ thẩm đã tuyên công nhận căn nhà số 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H là tài sản chung của các ông bà Nguyễn Thị T (có ông Nguyễn Hòa D và bà Nguyễn Thị Thanh P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), Nguyễn Thị HoàngL (có các ông bà Lê Minh P, Chiêm Ích T, Chiêm Tiền K, Chiêm Gia K là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), Hà Quốc T, Hà Văn T, Hà Mỹ T, Hà Quốc T, Hà Quốc T, Nguyễn Thị Thanh P, Bùi Hà Quốc H, Bùi Nhật Q. Phần quyết định này đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bà Trang không kháng cáo. Do đó Hội đồng xét xử không đề cập.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án trước đây, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1003/2011/DS-PT ngày 22/8/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã công nhận quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị T đối với căn nhà số 25 Y. Bản án dân sự phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật. Sau đó vào ngày 12/10/2013, bà T đã chuyển nhượng căn nhà trên cho Công ty P thông qua Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực số 027708 và Công ty P đã đăng ký biến động sang tên vào ngày 21/10/2013. Tại thời điểm chuyển nhượng chưa có Quyết định giám đốc thẩm số 421/2014/DS-GĐT ngày 17/10/2014 của Tòa án nhân dân Tối Cao hủy Bản án

dân sự phúc thẩm số 1003/2011/DS-PT ngày 22/8/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Cấp sơ thẩm đã căn cứ khoản 2 Điều 138 của Bộ luật dân sự 2005 quy định: "*Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch 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 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 người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.".* Cấp sơ thẩm xác định giao dịch giữa bà T với Công ty P - là bên thứ ba ngay tình - không bị vô hiệu.

Hội đồng xét xử nhận thấy mặc dù hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và Công ty P đã được công chứng, chứng thực và Công ty P đã được đăng ký biến động sang tên trên giấy chứng nhận nhưng quyền sở hữu căn nhà 25 Y vẫn chưa được chuyển cho Công ty P vì Công ty P chưa nhận được căn nhà.

(Bởi lẽ theo quy định tại khoản 5 Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005 thì *"Quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng đối với giao dịch về nhà ở giữa cá nhân với cá nhân hoặc đã giao nhận nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng đối với giao dịch về nhà ở mà một bên là tổ chức kinh doanh nhà ở..."*. Như vậy, từ thời điểm ký hợp đồng mua bán ngày 12/10/2013 cho đến hiện nay, Công ty P vẫn chưa nhận được căn nhà số 25 Y.)

Theo lời trình bày của các đương S, của chính bà T khi còn sống và nhận định của cấp sơ thẩm thì bà T cùng chồng con bà T không hề sinh sống, quản lý, sử dụng đối với căn nhà trên từ năm 2001 cho đến nay. Trong khi các đồng sở hữu khác gồm các ông bà Nguyễn Thị HoàngL, Hà Quốc T, Hà Văn T, Hà Mỹ T, Hà Quốc T, Hà Quốc T, Nguyễn Thị Thanh P, Bùi Hà Quốc H, Bùi Nhật Q cùng gia đình họ mới là những người thực tế sinh sống, quản lý nhà đất. Do đó bà T không thể tiến hành bàn giao căn nhà cho Công ty P. Chính vì vậy Công ty P không được xem là đã "…*nhận được tài sản*…" theo như quy định tại khoản 2 Điều 138 của Bộ luật dân sự 2005.

Ngoài ra, giá chuyển nhượng căn nhà trên hợp đồng mua bán ngày 12/10/2013 giữa bà T và Công ty P chỉ có 6.500.000.000 đồng. Trong khi theo kết quả thẩm định giá nhà của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá M ngày 13/01/2011 thì thời điểm năm 2011 căn nhà đã có giá là 16.549.264.000 đồng. Như vậy, giá chuyển nhượng giữa bà T và Công ty P ghi trên hợp đồng là giả tạo, thấp hơn rất nhiều so với giá trị thực tế của tài sản.

Từ những phân tích trên, căn cứ theo quy định tại Điều 127, 128, 138 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch dân sự giữa bà T và Công ty P bị vô hiệu.

[3] Ngay sau khi được đăng ký biến động sang tên vào ngày 21/10/2013, mặc dù chưa được nhận nhà, chưa được sở hữu căn nhà nhưng Công ty P đã tiến hành thế chấp căn nhà 25 Y cho Ngân hàng B vào ngày 10/12/2013. Cấp sơ

thẩm nhận định Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ các bước đăng ký biến động theo quy định tại Điều 11 và 12 của Nghị định 163/2006 ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo, từ đó xác định hợp đồng thế chấp giữa Công ty P và Ngân hàng là hợp pháp.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, mặc dù Ngân hàng trình bày trước khi tiến hành nhận thế chấp căn nhà đã có đến xem xét, thẩm định tài sản, tìm hiểu tình trạng pháp lý của nhà đất tuy nhiên Ngân hàng cũng thừa nhận không cung cấp được cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc này. Trong khi những người đang thực tế cư ngụ tại căn nhà số 25 Y (gần 20 người) đều khẳng định không hề hay biết việc bà T bán căn nhà cho Công ty P, không biết việc Công ty P thế chấp nhà đất cho Ngân hàng và Ngân hàng cũng chưa từng đến nhà để xem xét, thẩm định. Do nguyên đơn đang khiếu nại đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 1003/2011/DS-PT ngày 22/8/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc đã công nhận quyền sở hữu của bà T đối với căn nhà số 25 Y nên chắc chắn không có việc phía nguyên đơn và những người đang cư trú trong căn nhà đồng ý việc bà T bán nhà hay đồng ý việc cho thế chấp căn nhà.

Như vậy, Ngân hàng không chứng minh được khi nhận thế chấp căn nhà số 25 Y, Ngân hàng đã thực hiện việc xem xét, thẩm định tài sản đầy đủ, đảm bảo được tài sản không có tranh chấp, không có liên quan đến người thứ 3 hoặc có liên quan thì phải đảm bảo người đó biết việc thế chấp. Do đó Ngân hàng không được xem là người thứ ba ngay tình.

[4] Do căn nhà số 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H là tài sản chung của các ông bà Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị HoàngL, Hà Quốc T, Hà Văn T, Hà Mỹ T, Hà Quốc T, Hà Quốc T, Nguyễn Thị Thanh P, Bùi Hà Quốc H, Bùi Nhật Q nên việc UBND TP.HCM cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 31802/2001 ngày 25/12/2001 cho một mình bà Nguyễn Thị T đối với căn nhà số 25 Y là không chính xác. Đồng thời do giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà T và Công ty P vô hiệu nên việc Công ty P được cập nhật biến động trên giấy chứng nhận cũng không đúng quy định.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Hà Quốc T, bà Hà Mỹ T, sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị T và Công ty P ngày 12/10/2013 bị vô hiệu; Hợp đồng thế chấp số 0116/068/2013/HĐTC ngày 10/12/2013 giữa Công ty P và Ngân hàng TMCP B đối với căn nhà số 25 Y bị vô hiệu, tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 25/12/2001 do UBND TP.HCM cấp cho bà Nguyễn Thị T, đã cập nhật sang tên Công ty P ngày 21/10/2013.

Do các đương S không có yêu cầu giải quyết hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết. Nếu có tranh chấp, các đương S có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Đối với những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đề cập.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo kết quả trả lời tại Văn bản số 519 ngày 19/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1 thì căn cứ Bản án số 1003/DS-PT ngày 22/8/2011 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án số 24/DS-ST ngày 31/5/2011 của Tòa án nhân dân Quận 1, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1 đã thi hành các phần: Bà Nguyễn Thị T đã nộp án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng và bà T đã được hoàn lại 200.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm. Ông Hà Quốc T đã nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 109.257.600 đồng (kể cả khoản được cấn trừ tiền tạm ứng án phí); Các ông bà Tâm, Thanh, Tùng, Tuấn,L, Trang, Hương, Quân đã nộp mỗi người 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Như vậy phần án phí được tính như sau:

Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà Nguyễn Thị T có ông Nguyễn Hòa D và bà Nguyễn Thị Thanh P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng. bà T đã đóng án phí dân sự sơ thẩm theo Quyết định thi hành án số 75/QĐ-CCTHA ngày 06/10/2011 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1 với số tiền 2.500.000 đồng. Do vậy, bị đơn bà Nguyễn Thị T có ông Nguyễn Hòa D và bà Nguyễn Thị Thanh P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng được nhận lại 1.900.000 đồng.

Ông Hà Quốc T được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và số tiền đã nộp 109.257.600 đồng. Tổng cộng ông Hà Quốc T được nhận lại 109.857.600 đồng.

Hoàn lại cho các ông bà Nguyễn Thị HoàngL (có các ông bà Lê Minh P, ông Chiêm Ích T, Chiêm Tiền K, Chiêm Gia K là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), Hà Quốc T, Hà Văn T, Hà Mỹ T, Hà Quốc T, Hà Quốc T, Bùi Hà Quốc H, Bùi Nhật Q mỗi người 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đã đóng.

Do đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T, do đó sung vào công quỹ nhà nước toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị T đã nộp là 450.000 (bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Quốc T, bà Hà Mỹ T không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 127, 128, 138 của Bộ luật dân sự năm 2005;

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

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Quốc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Mỹ T. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Quốc T về việc yêu cầu chia tài sản chung đối với căn nhà 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H do ông T rút yêu cầu.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T (có ông Nguyễn Hòa D và bà Nguyễn Thị Thanh P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) về việc yêu cầu đòi nhà và bồi thường thiệt hại do triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Quốc T:

3.1 Công nhận căn nhà số 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H là tài sản chung của các ông bà Nguyễn Thị T (có ông Nguyễn Hòa D và bà Nguyễn Thị Thanh P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), Nguyễn Thị HoàngL (có các ông bà Lê Minh P, Chiêm Ích T, Chiêm Tiền K, Chiêm Gia K là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), Hà Quốc T, Hà Văn T, Hà Mỹ T, Hà Quốc T, Hà Quốc T, Nguyễn Thị Thanh P, Bùi Hà Quốc H, Bùi Nhật Q.

3.2. Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị T và Công ty TNHH Thương mại dịch vụ đầu tư xây dựng P ngày 12/10/2013 vô hiệu.

3.3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 0116/068/2013/HĐTC ngày 10/12/2013 giữa Công ty TNHH Thương mại dịch vụ đầu tư xây dựng P và Ngân hàng TMCP B vô hiệu.

3.4. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 31802/2001 ngày 25/12/2001 do UBND TP. Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị T; đã cập nhật sang tên Công ty P ngày 21/10/2013.

4. Ghi nhận S tự nguyện của nguyên đơn ông Hà Quốc T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền hóa giá căn nhà 25 Y, phường C, Quận 1, Thành phố H.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị T có ông Nguyễn Hòa D và bà Nguyễn Thị Thanh P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng. Sau khi cấn trừ vào số tiền 2.500.000 đồng mà bà T đã đóng án phí dân sự sơ thẩm theo Quyết định thi hành án số 75/QĐ-CCTHA ngày 06/10/2011 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1 thì bị đơn bà T có ông Nguyễn Hòa D và bà Nguyễn Thị Thanh P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, được nhận lại 1.900.000 đồng.

Sung vào công quỹ nhà nước toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị T (có ông Nguyễn Hòa D và bà Nguyễn Thị Thanh P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) đã nộp là 450.000 (bốn trăm năm mươi ngàn đồng) theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 05303, 05304 ngày 24/01/2011 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn ông Hà Quốc T được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0091987, 0091988 ngày 09/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và nhận lại số tiền đã nộp 109.257.600 đồng (một trăm lẻ chín triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn sáu trăm đồng) theo Quyết định thi hành án số 76/QĐ-CCTHA ngày 06/10/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1.

Hoàn lại cho các ông bà Nguyễn Thị HoàngL (có các ông bà Lê Minh P, ông Chiêm Ích T, Chiêm Tiền K, Chiêm Gia K là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), Hà Quốc T, Hà Văn T, Hà Mỹ T, Hà Quốc T, Hà Quốc T, Bùi Hà Quốc H, Bùi Nhật Q mỗi người 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đã đóng theo Quyết định thi hành án số 76/QĐ-CCTHA ngày 06/10/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Quốc T, bà Hà Mỹ T không phải nộp. Hoàn lại cho bà Hà Mỹ T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0093543 ngày 26/01/2021 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.H;
- VKSND TP.H;
- Cục THADS TP.H;
- Các đương S;
- Lưu.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Văn Minh