

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 948/2017/DSPT  
Ngày: 11/10/2017  
V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự  
mua bán nhà, đòi nhà

**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 Vũ Đức Toàn.

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Nguyễn Đình Đức
2. Bà Phan Thị Tú Oanh

**Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Lê Đoàn Thực Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

**Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Hồ Văn Cẩm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 11 tháng 10 năm 2017, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 241/DSPT ngày 20 tháng 6 năm 2017, về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự mua bán nhà, đòi nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 799/2017/DS-ST ngày 12/5/2017 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1790/2017/QĐPT ngày 16 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 4994/2017/QĐPT ngày 14 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Lê Thị N, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: 232/5 VVK, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Kim S – Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn S&H - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

*Bị đơn:* Bà Lê Thị C, sinh năm 1951 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 672 THĐ, Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông VVH, sinh năm 1959 (vắng mặt);

2. Bà Trương Thị Xuân M(vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 36/1 LTR, phường BT, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Tống Văn S, sinh năm 1957 (vắng mặt);

4. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 41/18/28 NO, Phường J, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: 132/84 NHC, Phường V, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của Bà Nguyễn Thị Ch: Ông Vũ Văn Ch, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: 93/620B Nguyễn Kiệm, Phường 3, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Võ Thị Hồng N, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: 159/37 Bạch Đằng, Phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của bà N: Ông Huỳnh Công T, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ : 166/12A TQĐ, Phường D, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ngân hàng TMCP SGTT;

Trụ sở: 266-268 NKKN, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Th(có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Hoàng Tư L– Công ty Luật TNHH NA- thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phạm Ngọc Trung – Công ty Luật TNHH NA- thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt khi tuyên án).

8. Ngân hàng TMCP VNTV(vắng mặt);

Trụ sở : Tầng 1-7, Toà nhà TĐ, 72 THĐ, phường THĐ, quận HK, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ : 296 PXL, Phường G, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Phòng công chứng số E, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ : 278 NVN, Phường G, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1977 (có mặt);

11. Ông Lữ Thơ Tha, sinh năm 1987 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 232/5 VVK, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Bà Lê Thị Y, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: 672 THĐ, Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn – bà Lê Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị Ch, Võ Thị Hồng Nhung và Ngân hàng TMCP SGTT.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các bản khai và biên bản hòa giải, nguyên đơn – Lê Thị N trình bày:*

Năm 1999 bà có mua căn nhà số 334 BVĐ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh của Bà Lê Thị C với giá 90 lượng vàng SJC chỉ làm giấy mua bán tay vì chủ nhà củ vẫn đang sử dụng và chưa chuyển tên sở hữu nhà cho bà C; năm 2000 bà C đổi cho bà căn nhà 52 HMĐ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cũng chỉ làm giấy tay vì bà C mua nhà nhưng chưa sang tên. Tháng 7/2000, bà C đổi cho bà căn nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và giao giấy tờ sở hữu căn nhà trên do ông S- bà T đứng tên, giấy tay mua bán nhà giữa bà C với ông S- bà T cho bà giữ; khi bà C giao nhà cho bà có mặt ông S- bà T. Vì bà C là chị ruột của bà và bà C bao làm thủ tục sang tên nhà nên việc mua bán căn nhà trên hai bên không làm hợp đồng mua bán tay.

Năm 2001, bà C kêu bà đưa toàn bộ giấy tờ nhà để đi làm thủ tục sang tên nhưng bà C lại đem thế chấp nhà cho ngân hàng để vay tiền, bà C hứa sẽ trả tiền cho Ngân hàng để lấy giấy tờ về làm thủ tục chuyển tên cho bà. Đến năm 2005 bà C cho bà biết đã cầm căn nhà này cho ông H- bà M để vay 100 lượng vàng; bà có tìm đến nhà ông H- bà M thì được biết căn nhà này bà C đã bán và sang tên cho ông H- bà M; ông H- bà M đã chuyển tên nhà cho Bà Nguyễn Thị Ch và bà Ch đã thế chấp cho ngân hàng VBank. Ngày 07/12/2005, bà C ký giấy xác nhận có mượn căn nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của bà cầm cố cho ông H- bà M, sau đó thế chấp cho Ngân hàng VBBank để vay tiền và cam kết sẽ trả tiền cho Ngân hàng;

bà Chăký tên đồng ý sang tên nhà lại cho bà với điều kiện bà C phải trả cho Ngân hàng số tiền mà bà Chăvay và tiền lãi; bà Mcó ký tên là người chứng kiến. Do bà C không thực hiện cam kết trả tiền cho Ngân hàng và bà Chă đã bán căn nhà trên cho Bà Võ Thị Hồng N nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà 163/3B BCD, phường COL Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bà Nguyễn Thị Ch và Bà Võ Thị Hồng N không rõ ngày tháng năm 2007 là vô hiệu vì thực hiện trong khi chưa có quyết định giải tỏa kê biên phát mãi căn nhà trên của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và nhà đang có tranh chấp.

- Buộc Bà Lê Thị C và Bà Nguyễn Thị Ch chịu trách nhiệm liên đới chuyển tên sở hữu căn nhà 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà.

Bà không đồng ý yêu cầu của bà N đòi bà phải dọn đi nơi khác vì bà đã mua căn nhà này của bà Cvà ở ổn định, liên tục từ tháng 7/2000 cho đến nay.

*Trong biên bản lấy lời khai ngày 09/8/2012 bị đơn – Bà Lê Thị C trình bày:*

Căn nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bà mua của Ông Tống Văn S và Bà Huỳnh Thị T, lúc đó ông Svà bà Tchưa mua hóa giá nhà của nhà nước nhưng đã giao nhà cho bà sử dụng; sau khi ông Svà bà T mua hóa giá nhà xong thì giao giấy tờ chủ quyền nhà cho bà. Năm 2000 bà bán nhà cho bà N đã giao giấy tờ nhà và nhà cho bà N sử dụng, lúc đó giấy tờ nhà vẫn do ông Svà bà T đứng tên; vì bà và bà N là chị em ruột nên chưa làm thủ tục chuyển tên sở hữu nhà cho bà N. Thời điểm bà bán nhà cho bà N căn nhà trị giá là 100 lượng vàng SJC nhưng bà đồng ý cho bà N 50 lượng vàng SJC, bà N đã trả cho bà 50 lượng vàng SJC. Năm 2004 bà có vay của ông Hvà bà Msố tiền tương đương 100 lượng vàng SJC bà có nói cho bà N biết, bà N đồng ý cho bà mượn giấy tờ nhà để thế chấp cho ông Hvà bà M; sau 01 năm trả lãi vì không có khả năng trả tiếp nên bà đồng ý sang tên chủ quyền căn nhà này cho ông H- bà M để thế chấp cho Ngân hàng vay tiền trả cho ông H- bà M; việc bà làm thủ tục sang tên nhà cho ông H- bà Mbà có báo cho bà N biết và bà N cũng đồng ý. Do bà không có tiền trả lãi cho Ngân hàng nên đồng ý cho ông H- bà M chuyển tên sở hữu căn nhà cho Bà Nguyễn Thị Ch vì bà Chă có quen với Ngân hàng vay được số tiền nhiều hơn, việc này bà có báo cho bà N biết và bà N cũng đồng ý. Ngày 07/12/2005, bà có làm giấy xác nhận mượn căn nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của bà N, bà Chă đã ký tên đồng ý sau khi bà trả tiền lãi và vốn cho

Ngân hàng thì bà Chã sẽ chuyển tên sở hữu căn nhà lại cho bà N và bà M có ký tên là người chứng kiến. Khi đến hạn trả nợ bà không có khả năng trả vốn nên Ngân hàng VPBank khởi kiện bà Chã; tại Thi hành án Dân sự Quận A bà và bà N đồng ý bán nhà trả nợ cho Ngân hàng, số tiền còn dư đưa cho bà N nhưng bà Chã không đồng ý nên việc thỏa thuận không thành; sau đó bà Chã tự giải chấp và bán nhà cho bà N nhưng không cho bà và bà N biết. Bà đồng ý trả tiền cho Ngân hàng khi bà bán được nhà số 672 THĐ, Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh với điều kiện bà N phải chuyển tên nhà cho bà N.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Tống Văn S và Bà Huỳnh Thị T trình bày trong bản khai và biên bản hoà giải:*

Năm 2000, ông bà có sang căn nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà Lê Thị C với giá 80 lượng vàng SJC, hai bên thỏa thuận bà C chịu trách nhiệm làm thủ tục hóa giá và sang tên nhà; do Bà Lê Thị Y là người giao vàng nên ông bà viết giấy bán nhà cho bà Y và đã giao căn nhà trên cho bà C sử dụng; ông bà không biết bà N là ai. Đến năm 2005 bà C đến gặp ông bà yêu cầu ra công chứng ký hợp đồng mua bán căn nhà này cho ông H- bà M, ông bà đồng ý và đã thực hiện theo yêu cầu của bà C; do đó ông bà không còn trách nhiệm gì đối với căn nhà này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Võ Thị Hồng N trình bày trong đơn phản tố, bản khai, biên bản hòa giải:*

Bà mua căn nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Chã vào tháng 01/2008 với giá 5.200.000.000 đồng nhưng trên hợp đồng mua bán chỉ ghi giá mua bán là 1.500.000.000 đồng. Sau khi chuyển tên sở hữu nhà bà đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP PN vay 3.400.000.000 đồng; bà có đến căn nhà trên thì được biết bà N đang ở và bà N không cho bà vào nhà.

Bà không đồng ý việc bà N yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa bà và bà Chã là vô hiệu, vì khi bà mua căn nhà trên thì bà Chã đang là chủ sở hữu hợp pháp và việc mua bán nhà đã được công chứng, đăng bộ hợp lệ.

Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Bà Nguyễn Thị Ch là người bán nhà cho bà phải thực hiện hợp đồng mua bán giao căn nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà và yêu cầu bà Lê Thị N, Ông Nguyễn Ngọc S, Ông Lữ Thơ Tha phải chuyển đi nơi khác khi giao nhà.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị Ch trình bày trong bản khai và biên bản hòa giải:*

Bà mua căn nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Võ Văn H- Bà Trương Thị Xuân M với giá 1.800.000.000 đồng (trong đó có 1.500.000.000 đồng bà vay của Ngân hàng VPBank) Do bà làm ăn thua lỗ không có tiền trả nợ nên Ngân hàng đã kê biên phát mãi căn nhà trên để thu hồi nợ và Bà Võ Thị Hồng N là người mua với giá 1.500.000.000 đồng; Ngân hàng trực tiếp thu tiền của bà N để tất toán công nợ, bà chỉ ký tên hợp đồng mua bán nhà tại Phòng công chứng.

Đối với yêu cầu của bà N đòi tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa bà và bà N vô hiệu thì bà không đồng ý vì căn nhà này bà đã mua hợp pháp, việc bán nhà cho bà N để trả nợ cho Ngân hàng là không có vi phạm pháp luật. Bà không ký hợp đồng mua bán nhà với bà N và hiện nay bà không còn là chủ sở hữu căn nhà trên; do đó, bà không đồng ý chuyển tên căn nhà này theo yêu cầu của bà N.

Đối với yêu cầu của bà N đòi bà phải giao nhà, bà không đồng ý; vì khi bán nhà bà có nói cho bà N biết căn nhà này đang tranh chấp và người tranh chấp đang sử dụng nhà, bà N vẫn đồng ý mua và có ký bản cam kết ngày 25/12/2007 sẽ tự chịu trách nhiệm giải quyết đối với những người đang ở trong căn nhà này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - đại diện Ngân hàng TMCP SGTT (Sacombank) trình bày:*

Ngày 09/01/2008, Ngân hàng TMCP PN có ký Hợp đồng tín dụng cho Bà Võ Thị Hồng N vay 3.400.000.000 đồng với tài sản thế chấp là căn nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà N; việc tiến hành thẩm định xem xét tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản nợ vay được thực hiện đúng theo quy định pháp luật và quy trình của Ngân hàng TMCP Phương Nam. Vì bà N vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng TMCP PN đã khởi kiện bà N tại Tòa án nhân dân quận GV. Ngày 14/9/2015, Ngân hàng Nhà Nước Việt Nam có Quyết định số 1844/QĐ-NHNN chấp thuận việc sáp nhập Ngân hàng TMCP PN vào Ngân hàng TMCP SGTT. Ngân hàng TMCP SGTT đề nghị Tòa án nhân dân Quận A sớm giải quyết vụ kiện này để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Nguyễn Ngọc S và Ông Lữ Thor Tha trình bày:*

Các ông không đồng ý dọn đi theo yêu cầu của bà N, tháng 7/2000 mẹ các ông là bà N đã mua căn nhà này của bà C và ở ổn định, liên tục từ đó đến nay.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Lê Thị Y trình bày trong bản khai và biên bản lấy lời khai:*

Bà Lê Thị C là chị ruột của bà, lúc đầu bà C nói mua nhà của ông Scho bà ở nên kêu bà cùng đi coi nhà và để bà đứng tên trong hợp đồng mua bán, còn số vàng mua nhà giao cho ông S là của bà C. Bà không có ý kiến và không tranh chấp việc mua bán nhà giữa bà N và bà C, vì thực tế căn nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà C bỏ tiền ra mua.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng công chứng số E, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà, đất: 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bà Nguyễn Thị Ch (bên bán) và Bà Võ Thị Hồng N (bên mua), số công chứng: 0490, ngày 03 và 04/01/2008, được chứng nhận khi đã có công văn số: 364/THA ngày 04/01/2008 của Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh về việc: Giải tỏa ngăn chặn nhà, đất số: 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung đề nghị các cơ quan có liên quan cho giải tỏa việc ngăn chặn đối với căn nhà trên. Việc trang 06 của hợp đồng ghi ngày: 03 và 04/01/2007 bị sai năm là lỗi kỹ thuật sơ suất trong đánh máy văn bản, đúng là 2008 thay vì 2007. Căn cứ Điều 43, Luật Công chứng thì đây là lỗi kỹ thuật và được phép sửa lỗi trong văn bản công chứng, do đó, việc chứng nhận hợp đồng dân sự nêu trên là đúng các quy định của pháp luật. Phòng công chứng số E, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án làm việc, hòa giải, xét xử liên quan đến vụ việc nêu trên (Văn bản số 990/CV-CC5 ngày 28/11/2016).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP VNTV(VPBANK) trình bày trong các công văn gửi cho Tòa án:*

Do Bà Nguyễn Thị Ch trú tại 132/84 NHC, Phường V, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh vi phạm hợp đồng vay nên ngày 31/3/2006 VPBank Hồ Chí Minh đã khởi kiện bà Ch ra Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 19/4/2006, Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết Định số 49/2006/QĐDS – ST công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; do bà Ch không tự nguyện thanh toán nợ theo thỏa thuận, nên ngày 02/5/2006 Ngân hàng đã

có đơn yêu cầu thi hành án; ngày 26/9/2006 Thi hành án dân sự Quận A đã tiến hành kê biên căn nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, trong thời gian chờ giải quyết theo thủ tục thi hành án và giám đốc thẩm lại Quyết định đã có hiệu lực thì ngày 29/12/2007 bà Chã đã tự nguyện trả hết nợ vay và lãi cho Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng đã làm thủ tục rút yêu cầu thi hành án và rút yêu cầu khởi kiện theo quy định tố tụng; đồng thời, giải chấp tài sản thế chấp cho khách hàng. Ngân hàng đề nghị Tòa án không đưa Ngân hàng là người liên quan trong vụ án tranh chấp giữa bà Lê Thị N và Lê Thị Châu vì đối tượng tranh chấp trong vụ án là căn nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã được giải quyết dứt điểm vào ngày 29/12/2007 giữa VPBank và bà Chã. Đồng thời, Ngân hàng đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, xét xử liên quan đến vụ án trên (văn bản số 1163/2015/VPBANK AMC PN ngày 14/9/2015).

*Bản án dân sự sơ thẩm số 799/2017/DS-ST ngày 12/5/2017 của Tòa án nhân dân Quận A đã tuyên như sau:*

- Căn cứ vào Khoản 2, 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 điều 35, điểm c Khoản 1 điều 39, Khoản 2 Điều 92, Điều 161, Điều 220, Khoản 2 Điều 227, Khoản 2, 3 Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 128, 137, 164, 195, 198, Khoản 1 Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ vào 357 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 5 và Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;
- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự;
- Căn cứ vào Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/06/1997 của Tòa án nhân dân Tối cao - Viện kiểm sát nhân dân Tối cao - Bộ Tư pháp - Bộ Tài chính hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Bà Nguyễn Thị Ch và Bà Võ Thị Hồng N ngày 03 và 04/01/2008 theo số công chứng 0490 Quyền số 01 tại Phòng công chứng số E Thành phố Hồ Chí Minh là Hợp đồng vô hiệu.

Bà Lê Thị N và Bà Lê Thị C chịu trách nhiệm liên đới trả lại cho Bà Võ Thị Hồng N số tiền mua bán nhà là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu).

Kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà N và bà C chưa thi hành xong số tiền phải thi hành, thì hàng tháng bà N và bà C còn phải trả cho bà N tiền lãi của số tiền còn phải thi hành, theo mức lãi suất thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá 20%/năm; nếu không thỏa thuận được thì tính theo mức lãi suất 10%/năm tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngay sau khi bà Lê Thị N và Bà Lê Thị C trả cho Bà Võ Thị Hồng N số tiền 1.500.000.000 đồng, Bà Lê Thị C và Bà Nguyễn Thị Ch chịu trách nhiệm cùng với bà Lê Thị N thực hiện các thủ tục ký Hợp đồng mua bán căn nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật. Trường hợp Bà Lê Thị C và Bà Nguyễn Thị Ch không thực hiện thì bà Lê Thị N được tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh cho bà N theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Võ Thị Hồng N đòi bà Lê Thị N, Ông Nguyễn Ngọc S và Ông Lữ Thơ Tha phải dọn đi nơi khác trả lại căn nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh cho bà N.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu của Bà Võ Thị Hồng N đòi Bà Nguyễn Thị Ch phải giao căn nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận 1 Thành Phố Hồ Chí Minh cho bà N.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/5/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP SGTT có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 23/5/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Võ Thị Hồng N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 23/5/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị Ch có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 25/5/2017, nguyên đơn – bà Lê Thị N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn – bà Lê Thị N và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Yêu cầu bà Ch và bà C liên đới có trách nhiệm trả cho bà N 1,5 tỷ đồng. Đồng thời, bà N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với căn nhà đang tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP SGTT có đại diện uỷ quyền là Ông Nguyễn Văn Th và các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng trình bày: Toà sơ thẩm chưa xem xét giải quyết triệt để các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, huỷ hợp đồng mua bán nhà của bà C trong khi bà C đang đứng tên quyền sở hữu hợp pháp theo đúng quy định pháp luật, đang thế chấp cho ngân hàng theo đúng quy định pháp luật mà không xem xét đến quyền lợi của ngân hàng. Ngoài ra việc hoán đổi căn nhà là do bà N và bà C tự thỏa thuận chứ chủ tài sản không biết. Như vậy, đây không phải là một hợp đồng dân sự. Việc thỏa thuận này giữa bà C và bà N là thỏa thuận trái quy định pháp luật, và không có cơ sở thực tế. Do đó, đề nghị Toà phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Toà án nhân dân Quận A xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị Ch có đại diện uỷ quyền là Ông Vũ Văn Ch trình bày: Toà sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Ch và bà N làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ch. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Toà án nhân dân Quận A xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Bị đơn – Bà Lê Thị C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Bà Võ Thị Hồng N có đại diện theo uỷ quyền là Ông Huỳnh Công T vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những

người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

2. Về nội dung kháng cáo: Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Lê Thị N và Bà Lê Thị C là vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giải quyết theo quy định của pháp luật dựa trên cơ sở xác định lỗi giữa các bên liên quan. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP SGTT, chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị Ch, huỷ bản án sơ thẩm, trả hồ sơ về Tòa sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ 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 xét thấy:

#### **1. Về tố tụng:**

1.1. Đơn kháng cáo của các bà Lê Thị N, Nguyễn Thị Ch, Võ Thị Hồng Nhung và Ngân hàng Sacombank làm trong hạn luật định, các bà N, Ch, Nhung và Ngân hàng Sacombank đã làm thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

1.2. Bị đơn – Bà Lê Thị C vắng mặt tại phiên tòa thuộc trường hợp đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa, có đơn xin vắng mặt tại Tòa án nhân dân các cấp trong quá trình giải quyết vụ án. Do đó theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

1.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – các ông, bà Võ Văn H, Trương Thị Xuân M, Tống Văn S, Huỳnh Thị T, Võ Thị Hồng N, Lê Thị Y, Ngân hàng VPBank và Phòng công chứng số E, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt tại phiên tòa thuộc trường hợp đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa, có đơn xin vắng mặt tại Tòa án nhân dân các cấp trong quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này.

#### **2. Về nội dung:**

Qua yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị N, Bà Nguyễn Thị Ch và Ngân hàng Sacombank, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà N vay vốn tại Ngân hàng TMCP PN theo Hợp đồng tín dụng số: 007/HĐTD/2008 ngày 09/01/2008 số tiền: 3.400.000.000 đồng. Tài sản được thế chấp

là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên bà N. Hợp đồng thế chấp đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Trung tâm thông tin Tài nguyên - Môi trường và Đăng ký nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh, quyền số 3, số đăng ký: 41-2008-000535; ngày 09/01/2008.

Ngày 14/9/2015, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có Quyết định số 1844/QĐ-NHNN chấp thuận việc sáp nhập Ngân hàng TMCP PNVào Ngân hàng TMCP SGTT.

Từ khi khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nkhông đề nghị Tòa sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với căn nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo việc giải quyết vụ án và để đảm bảo việc thi hành án. Do đó, việc bà Cđứng tên sở hữu hợp pháp căn nhà chuyển nhượng cho ông Hoà – bà M, ông Hoà – bà Mđứng tên sở hữu hợp pháp căn nhà chuyển nhượng cho bà Chă, bà Chăđứng tên sở hữu hợp pháp căn nhà chuyển nhượng cho bà N, bà N vay tiền và thế chấp căn nhà cho Ngân hàng TMCP PNlà ngay tình và không trái với quy định pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và quyết định huỷ hợp đồng mua bán căn nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Chăvà bà N nhưng không xem xét, giải quyết hợp đồng thế chấp căn nhà số 163/3B BCD, phường COL, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà N đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP PN(hiện nay là Ngân hàng Sacombank thụ uỷ) là chưa giải quyết triệt để, toàn diện, chính xác, chưa xem xét hết quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Do Ngân hàng Sacombank đang khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng liên quan đến việc thế chấp căn nhà đang tranh chấp đối với bà N tại Toà án nhân dân quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó cần huỷ bản án sơ thẩm, trả hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm nhập chung với vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Sacombank và bà N để đảm bảo vụ án được giải quyết đúng pháp luật, đảm bảo hai cấp xét xử.

Do huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Toà sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung nên Toà án cấp phúc thẩm chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự về nội dung vụ án.

### 3. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do huỷ bản án sơ thẩm nên bà Lê Thị N, Bà Võ Thị Hồng N, Bà Nguyễn Thị Ch và Ngân hàng Sacombank không phải chịu án phí dân sự

phúc thẩm theo Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

*Tuyên xử:*

1/ Hủy bản án sơ thẩm số 799/2017/DS-ST ngày 12/5/2017 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và xét xử theo trình tự sơ thẩm.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị Không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà N300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2016/0019622 ngày 29/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Võ Thị Hồng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2016/0019623 ngày 29/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị Ch không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà Chã300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2016/0019599 ngày 23/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngân hàng TMCP SGTT không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho Ngân hàng 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2016/0019586 ngày 19/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

*Nơi nhận:*

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND Tp.HCM;

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

- TAND Quận A;
- Chi cục THADS Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu.

**Vũ Đức Toàn (Đã ký)**