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: 701/2021/DS-PT
Ngày: 17 - 12- 2021
"Tranh chấp hủy hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng thế chấp tài sản"

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 Nguyễn Bá Thịnh

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Lan Hương
2. Ông Uông Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:
Bà H Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 10, 15 và ngày 17 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 698/DSPT ngày 28/12/2020 về việc "yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng thế chấp tài sản" do Bản án dân sự sơ thẩm số 1035/2020/DS-ST ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4035/2021/QĐXX-PT ngày 01 tháng 11 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 9214/QĐ-PT, ngày 23/11/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11433/QĐ-PT, ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng Mộng L - Sinh năm 1959.
Địa chỉ: 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Ngọ Xuân Phụ (Có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Minh H - Sinh năm 1977.
Địa chỉ: 50 Trần Thủ Đ, phường Phú Th, quận Tân P, Thành phố Hồ Chí Minh và 5D Trần Thủ Đ, phường Phú Thạnh, quận Tân P, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Quang Tr.

Địa chỉ: 169 Quang Tr, Phường 10, quận Gò V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Có ông Phạm Hữu K và Lưu Thanh N - đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số: 101/2020/UQ-AMC ngày 12/6/2020) (Có mặt).

Văn phòng Công chứng Trung T - Nay là Văn phòng Công chứng Phạm Xuân Th. Địa chỉ: 240 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Mộng L do ông Ngọ Xuân Ph đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Hoàng Mộng L là chủ sở hữu nhà đất tại địa chỉ số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở" hồ sơ gốc số 1973 của Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày: 18/04/2013. Ông L có rao bán căn nhà này và bà Lý Thanh Ph có đến đặt vấn đề mua. Hai bên đã thống nhất giá mua bán là 1.600.000.000 đồng và làm hợp đồng đặt cọc vào ngày 15/8/2015; số tiền bà Phương đặt cọc và ông L nhận là 50.000.000 đồng. Hết thời gian đặt cọc, bà Phương vẫn không đến làm thủ tục mua bán; nhưng do ông L không hiểu thủ tục mua bán nhà nên lúc nhận cọc ông L đã giao toàn bộ bản chính hồ sơ nhà đất cho bà Phương gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy đăng ký trước bạ, giấy chứng nhận độc thân; hộ khẩu và giấy thừa kế nhà.

Đến ngày 10/9/2015, do nghĩ việc giao dịch này có dấu hiệu lừa đảo nên ông L kiểm tra tại phòng công chứng thì phát hiện bà Phương đã làm thủ tục mua bán căn nhà trên tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm tại Quận 3. Sau đó, ông L đến Văn phòng Công chứng Trung Tâm gặp Công chứng viên để trình báo sự việc thì mới biết người đứng tên trên hợp đồng công chứng không phải là bà Lý Thanh Ph (người mà ông nhận cọc) mà là bà Nguyễn Thị Minh H. Nội dung: ngày 10/09/2015 Văn phòng công chứng Trung Tâm, địa chỉ 454 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 05, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã công chứng hợp đồng mua bán nhà đất số 012743 đối với căn nhà số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh giữa người bán là ông Nguyễn Hoàng Mộng L và người mua là bà Nguyễn Thị Minh H sinh năm 1977, CMND số: 022 936 823 do Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp, thường trú tại: 50 Trần Thủ Độ, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Và ngày 10/09/2015 bà Nguyễn Thị Minh H đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến ngày 14/12/2015, Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh đã công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản, đối với nhà đất tại địa chỉ số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó

người thế chấp là bà Nguyễn Thị Minh H, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Quang Tr (Địa chỉ: 169 Quang Tr, Phường 10, quận Gò V, TP Hồ Chí Minh). Ngày 14/12/2015, Ngân hàng TMCP Nam Á lập Hợp đồng tín dụng số: 0767/2015/905 cho bà Nguyễn Thị Minh H vay số tiền: 1.200.000.000 đồng.

Ông L xác nhận ngày 15/08/2015 ông và bà Lý Thanh Ph có lập Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất tại địa chỉ số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và ông L có nhận của bà Phương số tiền là 50.000.000 đồng. Sau đó, bà Phương đã mượn giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở của ông L nói là để đi xem quy hoạch. Sau khi ông L giao giấy tờ nhà đất cho bà Phương, bà Phương tự động đến Văn phòng công chứng Trung Tâm để công chứng việc mua bán đối với căn nhà trên. Ông L khẳng định từ trước đến nay ông chưa hề đến Văn phong công chứng Trung Tâm tại địa chỉ 454 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh để ký công chứng bán căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị Minh H. Sau khi sự việc xảy ra ông L có đề nghị Công an Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh giám định chữ ký của Hợp đồng công chứng mua bán thì có kết luận là chữ ký giả. Đồng thời xác minh địa chỉ của bà Nguyễn Thị Minh H theo địa chỉ ghi trong Hợp đồng cũng là địa chỉ giả. Như vậy Văn phòng công chứng Trung Tâm đã ký xác nhận công chứng Hợp đồng mua bán nhà đất số 012743 đối với nhà đất tại địa chỉ số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ để bà H lấy giấy chứng nhận sở hữu nhà đất của ông L đi cập nhật sang tên bà H sau đó dùng thế chấp Ngân hàng để vay tiền.

Do ông L chỉ nhận tiền đặt cọc mua bán nhà với bà Lý Thanh Phương, ông L không biết bà H là ai. Tại đơn khởi kiện ngày 16/3/2020 ông có yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông với bà H là không đúng, nên ông L xin rút lại yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông L với bà Phương. Ngoài ra, việc bà H dùng căn nhà của ông thế chấp vay tiền của Ngân hàng TMCP Nam Á, ông cũng không liên quan đến việc vay mượn này nên ông xin rút lại yêu cầu Hủy hợp đồng tín dụng số 0767/2015/905 giữa bà Nguyễn Thị Minh H và Ngân hàng TMCP Nam Á và đã xác định lại yêu cầu khởi kiện là: Tuyên bố Hợp đồng mua bán số công chứng 012743 đối với nhà đất tại địa chỉ số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Hoàng Mộng L và bà Nguyễn Thị Minh H do Văn phòng công chứng Trung Tâm, địa chỉ: 454 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng là vô hiệu do bị lừa dối; Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 0767-01/2015/905-BĐ ngày 14/12/2015 giữa bà Nguyễn Thị Minh H và Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Quang Tr là vô hiệu và hủy nội dung cập nhật sang tên bà H tại "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở" đối với nhà đất tại địa chỉ số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh do ông L sở hữu.

- Bị đơn: bà Nguyễn Thị Minh H (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Văn phòng công chứng Trung Tâm có bà Phạm Thị Minh Anh đại diện trình bày: Văn phòng công chứng Trung Tâm xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng Mộng L (bên chuyển nhượng) và bà Nguyễn Thị Minh H (bên nhận chuyển nhượng) do Công chứng viên Đoàn Thị Lan ký công chứng ngày 10/9/2015, số công chứng 012743.

Theo tường trình của Công chứng viên Đoàn Thị Lan cũng như hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng công chứng thể hiện việc lập và công chứng được thực hiện đúng quy trình và thủ tục theo quy định của pháp luật, hồ sơ công chứng hợp lệ. Tuy nhiên, theo thông tin từ Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho biết thì tháng 8/2015 ông Nguyễn Hoàng Mộng L đã từng nhận tiền cọc của người phụ nữ tên Lý Thanh Ph để bán căn nhà nói trên và thỏa thuận sẽ ký hợp đồng công chứng; nhưng khi công chứng thì không phải người mua là Lý Thanh Ph mà là bà Nguyễn Thị Minh H. Theo Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho biết trên hợp đồng công chứng ngày 10/9/2015 thì chữ ký, chữ viết và dấu vân tay mang tên Nguyễn Hoàng Mộng L sinh năm 1959 và chữ viết và dấu vân tay ông Nguyễn Hoàng Mộng L cũng sinh năm 1959, ngụ tại 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12 là không phải của cùng một người ký.

Về giải quyết vụ việc, đại diện Văn phòng công chứng Trung tâm đề nghị Tòa án giải quyết với những chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án theo quy định pháp luật và xin phép vắng mặt.

+ Ngân hàng TMCP Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Quang Tr có ông Phạm Hữu Kiệt và ông Lưu Thanh Nam trình bày:

Ngân hàng TMCP Nam Á đã tiến hành khởi kiện bà Nguyễn Thị Minh H tại Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: Yêu cầu bà Nguyễn Thị Minh H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Nam Á toàn bộ số tiền gốc và lãi vay theo hợp đồng tín dụng đồng thời phải chịu lãi suất quá hạn, lãi phạt theo quy định tại hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng cho đến khi thanh toán hết nợ. Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Nguyễn Thị Minh H vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đã ký tại Ngân hàng Nam Á thì Ngân hàng TMCP Nam Á được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là thửa đất số 1321-1, tờ bản đồ số 1B (sơ đồ nền); diện tích đất thế chấp 74.0m^2, diện tích xây dựng 64,4m^2, tổng diện tích sử dụng là 152,4m^2 tại địa chỉ số 885/15 khu phố 4, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" hồ sơ gốc số 1973 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 18/4/2003 để Ngân hàng thu hồi nợ theo đúng hợp đồng thế chấp tài sản cũng như quy định của pháp luật. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ

trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản của bà Nguyễn Thị Minh H đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1035/2020/DSST ngày 19/02/2020, Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã: Căn cứ vào Điều 4; Điều 5; Điều 26; Điều 35; điểm g Điều 40; Điều 42; Điều 147; Điều 203; điểm c khoản 1 Điều 217; Điều 218; Điều 219 Điều 220, Điều 227 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Căn cứ các Điều 122; Điều 123; Điều 131; 138 Bộ luật Dân sự năm 2005. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Mộng Long.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà số: 012743 ngày 10/9/2015 giữa bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Hoàng Mộng L được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trung T (nay là Văn phòng công chứng Phạm Xuân Th) đối với căn nhà tại địa chỉ số 885/15 khu phố 10, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí minh là vô hiệu do bị lừa dối.

Hủy nội dung cập nhật sang tên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sử dụng nhà ở đối với căn nhà tại địa chỉ số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật ngày 10/9/2015.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số: 0767-01/2015/905-BĐ ngày 14/12/2015 giữa bà Nguyễn Thị Minh H và Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Quang Tr là vô hiệu. Ngân hàng TMCP Nam Á có nghĩa vụ trả lại Bản chính các Giấy tờ liên quan đến căn nhà số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho chủ sở hữu là ông Nguyễn Hoàng Mộng Long.

Kể từ ngày ông L có đơn yêu cầu thi hành án nếu Ngân hàng TMCP Nam Á không trả Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sử dụng nhà ở số hồ sơ gốc là: 1973 ngày 18/4/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Nguyễn Hoàng Mộng L, hiện nay đã được Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị Minh H, Chứng minh nhân dân số: 022936823, địa chỉ: 50 Trần Thủ Độ, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, t heo Hợp đồng số: 012743, quyển số: 04 TP/CC SCC/HĐGD ngày 10/9/2015 được Văn phòng Công chứng Trung T (nay là Văn phòng công chứng Phạm Xuân Th) chứng nhận ngày 10/9/2015 thì ông L được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hồ sơ gốc là: 1973 ngày 18/4/2003 do Ủy ban

nhân dân Quận 12 cấp cho ông Nguyễn Hoàng Mộng L theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Mộng L về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/8/2015 giữa ông Nguyễn Hoàng Mộng L và bà Lý Thanh Phương.

3. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Mộng L về việc hủy Hợp đồng tín dụng số: 0767/2015/905 ngày 14/12/2015 giữa bà Nguyễn Thị Minh H và Ngân hàng TMCP Nam Á.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Minh H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Hoàn lại cho ông L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) theo biên lai số 0007304 ngày 27/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương sự theo luật định.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 27/10/2020 Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn kháng cáo ghi ngày 22/10/2020 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ phần quyết định bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ sang Cơ quan điều tra có thẩm quyền để làm rõ dấu hiệu tội phạm lừa đảo chiếm đoạt tài sản vả làm giả tài liệu cơ quan tổ chức của bà Nguyễn Thị Minh H nhằm bảo vệ quyền lợi chính đáng của Ngân hành TMCP Nam Á. vì không xác định vai trò của Văn phòng Công chứng Phạm Xuân Th (trước là Văn phòng Công chứng Trung t); của Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12; của bà Lý Thanh Ph trong vụ án và đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ vụ án sang cơ quan điều tra giải quyết theo thẩm quyền.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Mộng L do ông Ngọ Xuân Ph đại diện theo ủy quyền xác định không rút yêu cầu khởi kiện, không có kháng cáo và yêu cầu giữ y án sơ thẩm để ông L được nhận và điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở,sử dụng đất ở theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh H theo hồ sơ thể hiện không có kháng cáo; bà H đã được Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và không có văn bản nêu ý kiến gì đối với bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án - Văn phòng Công chứng Phạm Xuân Th (trước là Văn phòng Công chứng trung t) không có kháng cáo bản án sơ thẩm và có Văn bản xin vắng mặt.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á do ông Phạm Hữu K đại diện theo ủy quyền xác định không rút yêu cầu kháng cáo. Ông Kiệt xác định không rút yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không có tài liệu chứng cứ mới bổ sung tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật theo tố tụng tại cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Xét nguyên đơn có yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản là nhà ở, đất ở giữa bà Nguyễn Thị Minh H với Ngân hàng Nam Á do Phòng công chứng số 5 chứng nhận, nhưng cấp sơ thẩm không đưa Phòng công chứng số 5 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Lý Thanh Ph là người ký biên nhận đặt cọc, giao cho ông L nguyên đơn 50.000.000 đồng và mượn các giấy tờ bản chính nhà đất, sau đó có người giả mạo giấy tờ nhân thân của nguyên đơn ký hợp đồng mua bán nhà của nguyên đơn cho bà Nguyễn Thị Minh H là bị đơn, nhưng cấp sơ thẩm không xác minh đưa bà Phương tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Đồng thời Ngân hàng Nam Á đã khởi kiện bà Nguyễn Thị Minh H tại Tòa án nhân dân quận Tân Phú tranh chấp hợp đồng tín dụng, "yêu cầu bà H thanh toán và lãi cho Ngân hàng. Khi bản án có hiệu lực nếu bà H không thanh toán thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo là nhà đất tại địa chỉ số 885/15/ Khu phố 4, Phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh" của nguyên đơn đang tranh chấp tại vụ án này. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh và xem xét nhập vụ án theo Điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết chung nhằm đảm bảo giải quyết toàn diện, quyền và lợi ích hợp pháp các đương sự. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 tuyên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Nam Á, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1035/2020/DSST ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Mộng L khởi kiện nội dung yêu cầu: "Hủy hợp đồng mua bán số: 012743 (Nhà đất số: 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh) do Văn phòng Công chứng trung tâm (địa chỉ số 454 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng - với bên mua là bà Nguyễn Thị Minh H". Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Quận 3 giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

- Xét "Đơn kháng cáo" của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á nộp là trong thời hạn luật định, thủ tục kháng cáo thực hiện đúng theo quy định pháp luật về tố tụng nên được chấp nhận xem xét về nội dung và yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh H đã được Tòa án cấp phúc thẩm tống đạt triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và không có ý kiến phản hồi. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trung T (nay là Văn phòng công chứng Phạm Xuân Th) có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 228 bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về yêu cầu kháng cáo, Ngân hàng TMCP Nam Á do ông Phạm Hữu K đại diện theo ủy quyền xác định kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án sang Cơ quan điều tra để xem xét dấu hiệu tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" và "Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức" của bà Nguyễn Thị Minh H là bị đơn nhằm đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của Ngân hàng TMCP Nam Á. Ngoài ra ông Kiệt cho rằng cấp sơ thẩm không đưa bà Lý Thanh Ph vào tham gia tố tụng để xem xét trách nhiệm; trách nhiệm của Văn phòng Công chứng Trung T (nay là Văn phòng công chứng Phạm Xuân Th) trong việc đã công chứng Hợp đồng mua bán nhà cho bà Hà; trách nhiệm Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 đã cập nhật nhà đất số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh sang cho bà H đứng tên, đem thế chấp cho Ngân hàng để vay - là gây khó khăn cho Ngân hàng trong xử lý tài sản đảm bảo thu hồi nợ khi bà H không trả nợ và lãi vay cho Ngân hàng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích chính đáng của Ngân hàng.

[3] Xét tài liệu tại hồ sơ và lời trình bày các bên tại phiên tòa thể hiện:

[3.1] Tại "Đơn khởi kiện" ngày 21/3 2020 (BL36-38) và "Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện" (BL40), nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Mộng L yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà đất tại địa chỉ số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12 thuộc quyền sở hữu và quản lý sử dụng của ông L từ trước đến nay, do Văn phòng Công chứng Trung T (nay là Văn phòng công chứng Phạm Xuân Th) chứng thực. Vì ông L không có giao dịch và ký kết mua bán nhà với bà H như nội dung công chứng chứng thực. Từ đó ông L yêu cầu hủy việc cập nhật của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 tại

"Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" từ ông L sang cho bà H và hủy "Hợp đồng thế chấp tài sản" là nhà đất tại địa chỉ số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12 thuộc quyền sở hữu của ông Long, được xác lập giữa bà Nguyễn Thị Minh H với Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á để ông L được nhận lại giấy tờ nhà đất đối với nhà đất tại địa chỉ số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12 thuộc "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" hồ sơ gốc số 1973 ngày 18/4/2003 của Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn Toán được cập nhật thừa kế sang cho ông L ngày 18/04/2013.

[3.2] "Bản tự khai" không ghi ngày (BL126-127) và "Bản trình bày ý kiến tại phiên tòa" (BL49-50) ngày 16/10/2020 ông Phạm Hữu Kiệt là người đại diện theo ủy quyền Ngân hàng TMCP Nam Á trình bày nội dung xác định Ngân hàng không có yêu cầu độc lập đối với vụ án mà Tòa án đang giải quyết và Ngân hàng cho biết đã khởi kiện bà Nguyễn Thị Minh H là bị đơn trong vụ án này để giải quyết đối với "Hợp đồng tín dụng" mà bà H đã vay để yêu cầu bà H trả nợ vay và Ngân hàng được xử lý tài sản thế chấp là nhà đất số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12 nếu bà H không trả dược nợ, lãi theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp mà bà H đã ký kết với Ngân hàng. Vụ án đang được Tòa án nhân dân Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và đang giải quyết. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nam Á vẫn xác nhận nội dung này.

[3.3] Tại Văn bản số 1069/CSĐT-TTXH ngày 21/6/2021 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận 3 trả lời xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm đã xác định: "ngày 17/9/2015 ông Nguyễn Hoàng Mộng L có đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận 3 trình báo về việc bị lừa đảo chiếm đoạt tài sản liên quan đến việc rao bán căn nhà 885/15 Nguyễn Ảnh Thủ, phường Tân Chánh H, Quận 12 do Long là chủ sở hữu. Sau đó qua xác minh xử lý, cơ quan Công an đã tiến hành giám định thì kết quả: chữ viết, chữ ký, dấu vân tay mang tên ông L trên hợp đồng Công chứng số 012743 tại hợp đồng mua bán căn nhà - với chữ viết, chữ ký, dấu vân tay của ông L là không phải của cùng một người". Và "Trong khi Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận 3 đang xác minh tin báo thì ông L đã tự nguyện rút đơn tố cáo tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận 3 để khởi kiện ra Tòa án. Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận 3 xác định không ra Quyết định khởi tố vụ án hình sự theo đơn tố cáo của ông Nguyễn Hoàng Mộng L".

Như vậy, Ngân hàng Nam Á đã không có yêu cầu gì trong tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn nên yêu cầu chuyển hồ sơ vụ án cho Cơ quan điều tra để xem xét dấu hiệu về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" và "Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức" là không có căn cứ xem xét chấp nhận như phân tích trên; Ngân hàng Nam Á được quyền tố giác nếu có căn cứ.

[3.4] Tại Văn bản số 71/VPCC ngày 23/4/2020 của Văn phòng Công chứng Phạm Xuân Thọ - trước đây là Văn phòng Công chứng trung tâm, trình bày đã xác nhận về việc đã công chứng "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" đối với nhà đất số 885/15 khu phố 10,

phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; được ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng Mộng L (bên chuyển nhượng) và bà Nguyễn Thị Minh H (bên nhận chuyển nhượng) theo số công chứng 012743 ngày 10/9/2015, do Công chứng viên Đoàn Thị Lan ký công chứng là đúng căn cứ, trình tự theo quy định pháp luật về công chứng. Đồng thời Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật (BL46).

Xét, nguyên đơn ông L không có yêu cầu xem xét trách nhiệm Văn phòng Công chứng trung t - nay là Văn phòng Công chứng Phạm Xuân Th; trong khi bị đơn bà Minh H đến tại cấp phúc thẩm vẫn vắng mặt, không có ý kiến đối với bản án sơ thẩm và Ngân hàng tại cấp sơ thẩm không có yêu cầu độc lập. Ngân hàng xác định đã khởi kiện bà Nguyễn Thị Minh H là bị đơn trong vụ án này để giải quyết đối với "Hợp đồng tín dụng" mà bà H đã vay của Ngân hàng - yêu cầu bà H trả nợ vay và được xử lý tài sản thế chấp nếu bà H không trả dược nợ, lãi theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp mà bà H đã ký kết với Ngân hàng. Vụ án hiện đã được Tòa án nhân dân Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và đang giải quyết.

Như vậy cấp sơ thẩm không xem xét trách nhiệm Văn phòng Công chứng Trung T (nay là Văn phòng công chứng Phạm Xuân Th) trong việc công chứng "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng Mộng L (bên chuyển nhượng) và bà Nguyễn Thị Minh H (bên nhận chuyển nhượng) là có căn cứ; cho nên cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét giải quyết.

[3.5] Xét việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện cập nhật biến động đối với "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" hồ sơ gốc số 1973 của UBND Quận 12 cấp ngày 18/4/2003, từ ông Nguyễn Hoàng Mộng L sang tên bà Nguyễn Thị Minh H vào ngày 10/9/2015 là theo hợp đồng mua bán nhà được Công chứng chứng thực ngày 10/9/2015 đúng theo quy định. Và tại văn bản số 4602/CNQ12-LT ngày 4/5/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 12 trả lời kết quả xác minh cho Tòa án cấp phúc thẩm, nội dung có xác định tình trạng nhà đất tại số 885/15, Khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12 hiện nay là đã "đăng ký thay đổi chủ sử dụng cho bà Nguyễn Thị Minh H theo hồ sơ số CN.001 ngày 18/9/2015 của Chi nhánh Quận 12 và đã Đăng ký thế chấp theo hồ sơ số 012765.TC.002 ngày 14/12/2015 của Chi nhánh Quận 12. Các thông tin này là phù hợp tài liệu tại hồ sơ và lời trình bày các bên tại vụ án. Do đó cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là không ảnh hưởng đến việc giải quyết các yêu cầu mà các bên trong vụ án đang tranh chấp đặt ra; tương tự - với yêu cầu làm rõ trách nhiệm của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 khi ký xác nhận đăng ký thế chấp theo hồ sơ số 012765.TC.002 ngày 14/12/2015 ngày 09/12/2015 cho bà H trong khi Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận 3 đã phát hành Công văn số 548/CV-CSĐT về việc "Thông báo về dấu hiệu vi phạm pháp luật trong hoạt động mua bán nhà" đối với căn nhà số 885/15, Khu phố 10, phường Tân Chánh

Hiệp,Quận 12 gởi cho Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 và Phòng tài nguyên và môi trường Quận 12 tại kháng cáo của Ngân hàng là không có căn cứ và phù hợp như đã phân tích trên. Vì Ngân hàng không có yêu cầu độc lập đối với vụ án này, trong khi nguyên đơn ông L không tham gia hay liên quan đến các giao dịch mua bán, hợp đồng tín dụng và thế chấp với Ngân hàng cũng như với bà Hà.

6] Xét nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Mộng L yêu cầu hủy "Hợp đồng thế chấp tài sản" đối với tài sản là nhà ở, đất ở tại số 885/15, Khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12 được ký kết giữa bà H với Ngân hàng Nam Á do Phòng công chứng số 5 chứng nhận. Nhưng đây là yêu cầu từ việc ông L yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng mua bán đối với nhà đất số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12 thuộc quyền sở hữu và ông L vẫn quản lý sử dụng từ trước đến nay, do Văn phòng công chứng Phạm Xuân Thọ đã công chứng. Bởi Cơ quan điều tra Công an Quận 3 qua xác minh xử lý theo đơn trình báo của ông L đã tiến hành giám định thì kết quả: chữ viết, chữ ký, dấu vân tay mang tên ông L trên hợp đồng Công chứng số 012743 tại hợp đồng mua bán căn nhà - với chữ viết, chữ ký, dấu vân tay của ông L là không phải của cùng một người". Như vậy có căn cứ xác định ông Nguyễn Hoàng Mộng L nguyên đơn trong vụ án không có ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" đối với nhà đất số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Hoàng Mộng L (bên chuyển nhượng) và bà Nguyễn Thị Minh H (bên nhận chuyển nhượng) theo số công chứng 012743 ngày 10/9/2015 của Văn phòng công chứng trung tâm (nay là Văn phòng công chứng Phạm Xuân Thọ). Từ đó có căn cứ xác định "Hợp đồng mua bán nhà đất" mà Văn phòng công chứng Phạm Xuân Thọ đã chứng nhận với bên mua là bà Nguyễn Thị Minh H nêu trên là giao dịch dân sự vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết, nên sẽ không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ các bên như nội dung giao dịch theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự và không có tài liệu chứng cứ thể hiện lỗi của ông L trong việc làm cho hợp đồng mua bán nhà vô hiệu. Từ đó các thủ tục, giao dịch tiếp theo thiết lập từ Hợp đồng mua bán đối với nhà đất số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12 do Văn phòng công chứng Phạm Xuân Thọ đã chứng nhận cũng sẽ bị vô hiệu. Trong vụ án này các bên không cáo ai tranh chấp và yêu cầu giải quyết gì đối với hợp đồng tín dụng do đó cấp sơ thẩm không đưa Phòng công chứng số 5 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khi xem xét yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản là nhà ở, đất ở tại số 885/15, Khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12 giữa bà H với Ngân hàng Nam Á do Phòng công chứng số 5 chứng nhận cũng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án như đã phân tích. Mặc khác, tại phiên tòa phúc thẩm ông L không thừa nhận và Ngân hàng Nam Á cũng không có tài liệu chứng cứ chứng minh về việc khi ký hợp đồng thế chấp, Ngân hàng đã có tiến hành thẩm định, xác minh và ông L là người đang quản lý sử dụng nhà đất mang đi thế chấp đã biết và đồng ý về việc thế chấp này, để xác định nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Mộng L có lỗi trong việc thế chấp giữa bà H với Ngân hàng Nam Á.

[3.7] Đối với bà Lý Thanh Ph là người ký biên nhận và đặt cọc giao cho ông L nguyên đơn 50.000.000 đồng; mượn các giấy tờ bản chính nhà đất của ông L là nguyên đơn, dẫn đến có người giả mạo giấy tờ nhân thân của ông L ký hợp đồng mua bán nhà cho bà Nguyễn Thị Minh H bị đơn. Nhưng ngày 05/5/2020 nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Mộng L đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, trong đó ông L có rút yêu cầu "Hủy hợp đồng đặt cọc" mà ông L đã ký với bà Phương (BL40). Do đó việc xác minh, đưa bà Phương tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ lỗi dẫn đến hợp đồng mua bán nhà mà bị đơn bà H là bên mua trong khi bà H không có yêu cầu là không cần thiết khi giải quyết yêu cầu các bên.

[3.6] Xét việc Ngân hàng Nam Á đã khởi kiện bà Nguyễn Thị Minh H tại Tòa án Quận Tân Phú là với quan hệ "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", yêu cầu bà H thanh toán nợ vay và lãi cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng ký kết giữa bà H với Ngân hàng. Trong khi tại vụ án này ông L đã rút, yêu cầu hủy hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng đang tranh chấp (BL40) và không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông L có tham gia việc ký bảo lãnh, thế chấp tại hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng tranh chấp với bà Hà. Do đó không có căn cứ xem xét nhập vụ án theo Điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết chung một vụ án như ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Về yêu cầu - khi bản án có hiệu lực nếu bà H không thanh toán thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo là nhà đất tại 885/15/ Khu phố 4, Phường Tân Chánh H, quận 12" theo hợp đồng thế chấp giữa bà H với Ngân hàng Nam Á, mà Ngân hàng đặt ra là với vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng, nên sẽ được xem xét giải quyết tại vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng đã khởi kiện.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Nam Á Chi nhánh Quang Tr về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án sang Cơ quan điều tra để xem xét về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" và "Làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức" nhằm đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của Ngân hàng TMCP Nam Á và ý kiến phân tích đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận như nhận định và phân tích trên. Quyền lợi của Ngân hàng sẽ được xem xét giải quyết khi có yêu cầu tại vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng đã khởi kiện mà Tòa án nhân dân Quận Tân Phú đã thụ lý và đang giải quyết như Ngân hàng xác định.

[4] Tuy nhiên, xét nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Mộng L khởi kiện yêu cầu hủy "Hợp đồng mua bán nhà đất" số 012743 do Văn phòng Công chứng trung tâm (địa chỉ số 454 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh) thực hiện công chứng hợp đồng, giữa bên mua là bà Nguyễn Thị Minh H với bên bán là ông Nguyễn Hoàng Mộng Long; từ đó hủy các cập nhật biến động và thế chấp đối với nhà đất với lý do ông Nguyễn Hoàng Mộng L là người sở hữu và trực tiếp đang quản lý nhà đất theo hợp đồng, đã không có bất kỳ giao dịch mua bán hay ký kết hợp đồng này. Như vậy Hợp đồng mua bán số: 012743 (Nhà đất số: 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh

H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh) do Văn phòng Công chứng Trung tâm (địa chỉ số 454 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng cho bà Nguyễn Thị Minh H" là bên mua, đã giao dịch với bên bán người tên Nguyễn Hoàng Mộng L không phải là chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất bị vô hiệu là do vi phạm điều cấm của luật theo Điều 123 Bộ luật dân sự chứ không phải do bị lừa dối theo Điều 127 như cấp sơ thẩm nhận định và quan hệ tranh chấp vụ án là về "Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng thế chấp tài sản". Đồng thời án sơ thẩm tuyên hủy nội dung cập nhật sang tên tại "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sử dụng nhà ở" đối với nhà đất tại địa chỉ số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật từ tên ông Nguyễn Hoàng Mộng L sang tên Nguyễn Thị Minh H vào ngày 10/9/2015, nhưng không tuyên cho ông Nguyễn Hoàng Mộng L được liên hệ các cơ quan chức năng để điều chỉnh hủy nội dung cập nhật sang tên tại "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sử dụng nhà ở" đối với nhà đất tại địa chỉ số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã cập nhật theo bản án là chưa đầy đủ để đảm bảo thi hành án; cấp phúc thẩm xét cần xác định và bổ sung cho đầy đủ.

Án phí dân sự phúc thẩm Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Quang Tr phải chịu án phí dân sự phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 26, 35, 40, 227, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 122; 123; 131 Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Giữ y Bản án dân sự sơ thẩm số 1035/2020/DSST ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Quang Tr.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Mộng L.

Tuyên bố "Hợp đồng mua bán nhà" số: 012743 ngày 10/9/2015 giữa bà Nguyễn Thị Minh H và ông Nguyễn Hoàng Mộng L do Văn phòng Công chứng Trung T (nay là Văn phòng công chứng Phạm Xuân Th) công chứng, đối với nhà đất số 885/15 khu phố 10, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí minh là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Hủy cập nhật chuyển nhượng tại "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" theo hồ sơ gốc số 1973 ngày 18/4/2003 của Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đối với nhà đất tại địa chỉ số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật nội dung: "Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Minh H, Chứng minh nhân dân số: 022936823 (địa chỉ: 50 Trần Thủ Độ, Phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh); căn cứ Hợp đồng số N012743, quyển số 04 TP/CC SCC/HĐGD ngày 10/9/2015 được Văn phòng công chứng Trung Tâm chứng nhận. Theo hồ sơ số 012765.CN.001 ngày 18/9/2015".

Ông Nguyễn Hoàng Mộng L được liên hệ các cơ quan chức năng để điều chỉnh hủy nội dung cập nhật sang tên tại "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" hồ sơ gốc số 1973 ngày 18/4/2003 của Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đối với nhà đất số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Minh H vào ngày 18/9/2015.

Tuyên bố "Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" số: 0767-01/2015/905-BĐ ngày 14/12/2015 giữa bà Nguyễn Thị Minh H và Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Quang Tr là vô hiệu.

Ngân hàng TMCP Nam Á có nghĩa vụ trả lại bản chính các giấy tờ đang giữ liên quan đến "Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" số: 0767-01/2015/905-BĐ ngày 14/12/2015 giữa bà Nguyễn Thị Minh H và Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Quang Tr đối với tài sản là nhà đất tại địa chỉ số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Hoàng Mộng L.

Kể từ ngày ông Nguyễn Hoàng Mộng L có đơn yêu cầu thi hành án nếu Ngân hàng TMCP Nam Á không trả lại bản chính các giấy tờ đang giữ liên quan đến "Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" số: 0767-01/2015/905-BĐ ngày 14/12/2015 giữa bà Nguyễn Thị Minh H với Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Quang Tr, đối với nhà đất tại địa chỉ số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, thì ông L được liên hệ các Cơ quan có thẩm quyền để được xin cấp lại "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" theo hồ sơ gốc số 1973, ngày 18/4/2003 của Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đối với nhà đất tại địa chỉ số 885/15 khu phố 10, phường Tân Chánh H, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Hoàng Mộng L theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Mộng L về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/8/2015 giữa ông Nguyễn Hoàng Mộng L và bà Lý Thanh Phương.

3. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Mộng L về việc hủy Hợp đồng tín dụng số: 0767/2015/905 ngày 14/12/2015 giữa bà Nguyễn Thị Minh H và Ngân hàng TMCP Nam Á.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Minh H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Hoàn lại cho ông Nguyễn Hoàng Mộng L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) theo biên lai số 0007304 ngày 27/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Quang Tr phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0032686 ngày 05/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3; Ngân hàng TMCP Nam Á đã nộp đủ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

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;
- TAND Quận 3;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (20).

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

Nguyễn Bá Thịnh