

**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: 150/2021/DS-PT

Ngày: 30/3/2021

V/v: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QDS
đất, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, hủy HĐ tặng cho và HĐ 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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Tấn

Các Thẩm phán: 1/ Ông Chung Văn Kết

2/ Bà Trần Thị Thúy Hồng

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiền, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao
tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Nguyễn Mậu Hưng, Kiểm sát viên
cao cấp Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 30/3/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm, thụ lý số 614/2020/TLPT-DS ngày 08/10/2020, về việc tranh chấp: “Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QDS đất, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy HĐ tặng cho và HĐ thế chấp nhà đất”, giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P Thành phố Hồ Chí Minh .

Địa chỉ: 25 Bis Nguyễn Thị Minh Khai, P.Bến Nghé, Q.1, Tp.HCM

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị H, CB ngân hàng (Có mặt).

Bị đơn: 1/ Ông Nguyễn Trung T

2/ Bà Phạm Vũ Thùy Tr

Cùng địa chỉ: 79/8A8 TVĐ, P.X, Q.Y, Tp.HCM (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Th

Địa chỉ: 100/31 ĐT, P.X, Q.T, Tp.HCM (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lý Nhâm Kim D

2/ Ông Lý Nhâm Châu L (Có mặt)

3/ Ông Lý Nhâm Kim H (Có mặt)

4/ Ông Lý Nhâm Kim Th (Có mặt)

5/ Bà Châu Thị Ngọc Th (Có mặt)

6/ Ông Lý Nhâm Bửu L (Có mặt)

7/ Trẻ Lý Nhâm Gia H1, sinh năm 2003

8/ Trẻ Lý Nhâm Gia H2, sinh năm 2005

Cùng địa chỉ: Chung cư 298 (trệt) LVS, P.X, Q.Y, Tp.HCM

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Gia H1, Gia H2:

Bà Châu Thị Ngọc Th và ông Lý Nhâm Kim H (Có mặt)

Người bảo vệ quyền lợi cho những người có quyền , nghĩa vụ liên quan:

Luật sư Lưu Thị Quỳnh T, Đoàn LS Tp.HCM (Có mặt)

9/ Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 99-99A TQT, P.X, Q.Y, Tp.HCM.

10/ Phòng Công chứng số X, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: số 25/5 HV, P.X, Q.T, Tp.HCM

11/ Phòng Công chứng số Y, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 47A N, P.X, Q.B, Tp.HCM

Người kháng cáo: Ông Lý Nhâm Kim Th, ông Lý Nhâm Kim H là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn và lời khai của phía nguyên đơn Ngân hàng TMCP P Tp.HCM do bà Phạm Thị H đại diện trình bày:

Ngày 27/11/2013, ông Nguyễn Trung T và bà Phạm Vũ Thùy Tr ký với Ngân hàng TMCP P Thành phố Hồ Chí Minh , Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 1005/13/HĐTDTDH/CN/PL để vay số tiền 2.200.000.000đồng, mục đích vay là mua bất động sản để ở, thời hạn vay từ ngày 30/11/2013 đến ngày 30/11/2023, tài sản đảm bảo là căn hộ 298 (trệt) chung cư 284-302 Lê Văn Sỹ, phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Trung T đứng tên sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 787612.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 1005/13/HĐTC ngày 28/11/2013 được công chứng tại Phòng Công chứng số X , Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 048850, quyển số 11. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/11/2013 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 3.

Do ông T và bà Tr không thanh toán nợ theo thỏa thuận mặc dù đã được Ngân hàng nhiều lần nhắc nhở, đôn đốc. Nay Ngân hàng yêu cầu ông T, bà Tr có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc còn nợ lại là 2.145.100.000đồng, tiền lãi trong hạn là 1.641.661.925đồng và tiền lãi quá hạn là 1.199.095.646đồng (tiền lãi tạm tính đến ngày 06/7/2020), ông T, bà Tr còn phải thanh toán tiền từ ngày 07/7/2020 cho đến khi thanh toán dứt số nợ gốc theo mức lãi suất quy định

trong hợp đồng. Trường hợp ông T và bà Tr không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì đề nghị cho thi hành án phát mãi tài sản thế chấp nêu trên, nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T, bà Tr vẫn có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Theo đơn và lời khai của phía ông Nguyễn Trung T và bà Phạm Vũ Thùy Tr có ông Nguyễn Văn Th đại diện trình bày:

Xác nhận ý kiến của Ngân hàng TMCP P Thành phố Hồ Chí Minh trình bày nêu trên là đúng. Hiện nay, ông T, bà Tr còn nợ số tiền 4.985.857.570 đồng tính đến ngày 06/7/2020 (gồm nợ gốc là 2.145.100.000 đồng tiền lãi trong hạn là 1.641.661.925 đồng và tiền lãi quá hạn là 1.199.095.646 đồng).

Tài sản thế chấp là căn hộ 298 (trệt) chung cư 284-302 Lê Văn Sỹ, phường 14, Quận 3 do ông T, bà Tr mua lại của ông Lý Nhâm Kim D. Hiện nay căn hộ nêu trên anh em của ông D là ông Lý Nhâm Châu L, ông Lý Nhâm Kim H, ông Lý Nhâm Kim Th cùng vợ con đang ở, không giao nhà cho ông T, bà Tr nên ông T, bà Tr không thể bán nhà để trả nợ cho Ngân hàng. Nay ông T, bà Tr đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, chỉ yêu cầu Ngân hàng xem xét giảm lãi quá hạn cho ông T, bà Tr do không có khả năng để thanh toán.

Theo đơn và lời khai của phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Nhâm Châu L, ông Lý Nhâm Kim H, ông Lý Nhâm Kim Th và bà Châu Thị Ngọc Th cùng trình bày:

Căn nhà 298 (trệt) chung cư 284-302 Lê Văn Sỹ, phường 14, Quận 3 do các anh em trong gia đình gồm Lý Nhâm Châu L, ông Lý Nhâm Kim H, ông Lý Nhâm Kim Th và Châu Thị Ngọc Th góp tiền lại để mua nhà của Nhà nước theo Nghị định 61/NĐ-CP. Đến năm 2013 cha của các ông bà là ông Lý C yêu cầu được Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà trên.

Ông Lý C tặng cho căn nhà trên cho ông Lý Nhâm Kim D không thông báo và không được sự đồng ý của ông, bà. Khi ông T đưa người đến buộc giao nhà các ông, bà mới biết sự việc ông D bán căn nhà trên cho ông T, bà Tr. Hiện nay, ông Kim Th, ông Châu L cùng con là Lý Nhâm Bửu L sinh năm 1985, ông H cùng vợ là bà Châu Thị Ngọc Th và các con là Lý Nhâm Gia H1 sinh năm 2003, Lý Nhâm Gia H2 sinh năm 2005 đang sinh sống ổn định trong căn nhà trên vì thế các ông, bà không đồng ý giao nhà để phát mãi theo yêu cầu của Ngân hàng.

Các ông bà không có ý kiến gì về Kết luận giám định số 1526/C54B ngày 08/5/2018 của Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh Tổng cục Cảnh sát và Kết luận giám định, số 24/C09-P5 ngày 14/3/2019 của Viện Khoa học Hình sự - Bộ Công An.

Nay các ông bà có yêu cầu sau:

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở số BL 787612 do Ủy ban nhân dân Quận X, TP.HCM cấp ngày 07/01/2013 cho ông Lý C.

Hủy nội dung cập nhật của Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3 ngày 16/01/2013 cho ông Lý Nhâm Kim D và hủy nội dung cập nhật ngày 27/11/2013 cho ông Nguyễn Trung T.

Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở công chứng số 1247, quyển tập số 1, lập ngày 08/01/2013 tại Phòng công chứng số Y, TP.HCM, hiện trạng thực tế là có gác xếp nhưng khi cấp giấy chứng nhận không phải gác xếp theo hiện trạng thực tế.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ 298 (trệt) chung cư 284-302 Lê Văn Sỹ, phường 14, Quận 3 giữa ông Lý Nhâm Kim D và ông Nguyễn Trung T là vô hiệu do nghĩa vụ của người bán chưa được thực hiện là bàn giao nhà cho người mua.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho căn hộ 298 (trệt) chung cư 284-302 Lê Văn Sỹ, phường 14, Quận 3 giữa ông Lý C và ông Lý Nhâm Kim D là vô hiệu do việc tặng cho không thể thực hiện được vì đây là tài sản chung của gia đình.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp căn hộ 298 (trệt) chung cư 284-302 Lê Văn Sỹ, phường 14, Quận 3 là vô hiệu do căn nhà chưa bàn giao cho người mua nên thuộc trường hợp do có đối tượng không thể thực hiện được.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận X có đại diện trình bày:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lý C đối với căn hộ 298 (trệt) chung cư 284-302 Lê Văn Sỹ, phường 14, Quận 3 là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Đề nghị giải quyết theo luật định.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số X, Tp.HCM có đại diện trình bày:

Việc công chứng hai Hợp đồng nêu trên hoàn toàn đúng với Luật công chứng, quá trình thực hiện công chứng đầy đủ giấy tờ hợp lệ, không trái với quy định của pháp luật. Khi thực hiện việc công chứng mua bán thì người bán đã là chủ sở hữu căn hộ cũng như việc công chứng hợp đồng thế chấp thì người thế chấp đã là chủ sở hữu căn hộ 298 (trệt) chung cư 284-302 Lê Văn Sỹ, phường 14, Quận 3, nên không đồng ý với đề nghị của những người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 942/2020/DS-ST ngày 07/7/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P Tp.HCM.

Buộc ông Nguyễn Trung T và bà Phạm Vũ Thùy Tr phải trả cho Ngân hàng TMCP P Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 4.985.857.570 đồng tạm tính đến ngày 06/7/2020 (bao gồm nợ gốc: 2.145.100.000 đồng, lãi trong hạn 1.641.661.925 đồng, lãi quá hạn 1.199.095.646 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 07/7/2020 cho đến khi trả dứt nợ cho Ngân hàng thì ông Nguyễn Trung T và bà Phạm Vũ Thùy Tr còn tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 1005/13/HĐTĐTDH/CN/PL ngày 27/11/2013; Khế ước nhận nợ số 1005/13/HĐTĐTDH/CN/PL/KUNN-01 ngày 30/11/2013.

Trường hợp đến hạn trả nợ, ông Nguyễn Trung T và bà Phạm Vũ Thùy Tr không thanh toán dứt nợ thì Ngân hàng TMCP P Thành phố Hồ Chí Minh được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ (sau khi đã trừ đi giá trị phần gác gổ được định giá thành tiền giao cho ông Lý Nhâm Châu L, ông Lý Nhâm Kim H, ông Lý Nhâm Kim Th và Lý Nhâm Kim D tự quản lý và giải quyết):

Căn hộ 298 (trệt) chung cư 284-302 Lê Văn Sỹ, phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Trung T đứng tên sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 787612 vào sổ cấp GCN số CH 06165/2013/GCN ngày 07/01/2013 của Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng thế chấp tài sản số 1005/13/HĐTC ngày 28/11/2013, công chứng số 048850, quyển số 11, lập ngày 28/11/2013 tại Phòng Công chứng số X, TP. HCM; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Lý Nhâm Châu L, ông Lý Nhâm Kim H, ông Lý Nhâm Kim Th, Lý Nhâm Kim D, bà Châu Thị Ngọc Th, ông Lý Nhâm Bửu L: cùng gia đình có trách nhiệm giao toàn bộ căn hộ 298 (trệt) chung cư 284-302 Lê Văn Sỹ, phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền khi xử lý tài sản thế chấp.

3/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lý Nhâm Kim Th, ông Lý Nhâm Kim H đối với các yêu cầu:

Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 787612 do Ủy ban nhân dân Quận X, TP.HCM cấp ngày 07/01/2013 cho ông Lý C; Hủy nội dung cập nhật của Văn phòng đăng ký đất đai

Quận 3 ngày 16/01/2013 cho ông Lý Nhâm Kim D và hủy nội dung cập nhật ngày 27/11/2013 cho ông Nguyễn Trung T.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Lý C và ông Lý Nhâm Kim D; Công chứng số 1247, quyển số 1, lập ngày 08/01/2013 tại Phòng công chứng số Y, TP. HCM là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Lý Nhâm Kim D và ông Nguyễn Trung T; Công chứng số 046149, quyển số 11, lập ngày 09/11/2013 tại Phòng Công chứng số X, TP. HCM là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng TMCP P TP.HCM với ông Nguyễn Trung T, bà Phạm Vũ Thùy Tr; Công chứng số 048850, quyển số 11, lập ngày 28/11/2013 tại Phòng Công chứng số X, TP. HCM là vô hiệu.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trung T, bà Phạm Vũ Thùy Tr phải chịu án phí là 112.985.857đồng.

Ông Lý Nhâm Kim Th, ông Lý Nhâm Kim H mỗi người phải chịu 300.000đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp theo Biên lai thu số 0024379 và số 0024380 ngày 04/9/2019 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, như vậy ông Kim Th và ông H đã nộp xong án phí DSST.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP P Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 39.445.166đồng tạm ứng án phí DSST, theo Biên lai thu số 08799 ngày 11/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.

Hoàn lại cho ông Lý Nhâm Kim H số tiền 6.000.000đồng tạm ứng án phí DSST, theo Biên lai thu số 09811 ngày 19/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến quyền kháng cáo và các chi phí tố tụng theo luật định.

Ngày 16 ngày 17/7/2020 ông Lý Nhâm Kim H, ông Lý Nhâm Kim Th làm đơn kháng cáo, nêu lý do:

Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi của gia đình các ông, đề nghị phúc xử lại theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của các ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn và bị đơn đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Phía những người có quyền, nghĩa vụ liên quan và Luật sư bảo vệ quyền lợi vẫn giữ yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã

không thu thập đầy đủ các chứng cứ để bảo đảm quyền lợi của người có quyền, nghĩa vụ liên quan, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi phát mãi nhà đất nêu trên và yêu cầu hủy các HĐ cho tặng, chuyển nhượng, thế chấp cũng như các Giấy chứng nhận đã cấp trái quy định pháp luật.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục theo luật định, tại phiên tòa những người tham gia tố tụng cũng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung giải quyết: Đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Lý Nhâm Kim H, Lý Nhâm Kim Th làm trong hạn luật định, nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[2.1] Ông Lý Nhâm Kim H, ông Lý Nhâm Kim Th kháng cáo cho rằng, Văn bản thỏa thuận ngày 20/3/2006 không hợp pháp vì ông H không có ký tên trên Văn bản này:

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập tài liệu trên là Văn bản thỏa thuận bản chính từ Công ty TNHH Một thành viên dịch vụ công ích Quận 3 đang lưu trữ thể hiện nội dung: *Đồng ý thỏa thuận cho ông Lý C là cha được toàn quyền làm thủ tục mua nhà theo Nghị định 61/NĐ-CP và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với tầng trệt căn nhà số 298 Lê văn Sỹ, phường 14, Quận 3. Cam kết không tranh chấp khiếu nại về mọi vấn đề liên quan đến việc mua nhà và quyền định đoạt của chủ sở hữu sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà trên.*

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định đối với chữ viết và chữ ký tên của ông Lý Nhâm Kim H. Tại Kết luận giám định số 1526/C54B ngày 08/5/2018 của Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Tổng cục Cảnh sát và Kết luận giám định số 24/C09-P5 ngày 14/3/2019 của Viện Khoa học Hình sự - Bộ Công An có cùng kết quả như sau: *Chữ ký, chữ viết tên Lý Nhâm Kim H trên Giấy thỏa thuận ngày 20/3/2006 là của ông Lý Nhâm Kim H.*

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Lý Nhâm Kim H đã ký và viết tên trên Giấy thỏa thuận nêu trên là có căn cứ, hợp pháp.

[2.2] Ông Lý Nhâm Kim H, ông Lý Nhâm Kim Th kháng cáo cho rằng Giấy chứng nhận QSD đất được cấp không đúng về diện tích, nên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất và nội dung phần cập nhật:

Xét, Theo Công văn số 681/DVCI-QLN ngày 08/6/2016, Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận 3 xác định diện tích xây dựng là 62m², tổng diện tích sử dụng là 46,9m² là phù hợp với Quyết định số 386/QĐUBLSP ngày 11/5/2006 của UBND Quận 3 và phù hợp với Giấy chứng nhận được cấp.

Theo đó, phần gác gỗ trong căn hộ do chủ hộ tự xây dựng thêm từ trước năm 1993 (theo phiếu điều tra nhà do Công ty Quản lý và phát triển nhà Quận 3 lập ngày 9/4/1993), trong Hợp đồng bán nhà không thể hiện phần gác gỗ vì gác gỗ lững thấp do chủ hộ tự xây thêm nên không áp giá bán nhà.

Như vậy, việc xây dựng phần gác lững là không phép, tại Biên bản xác định giá bán số 300/BB ngày 18/4/2006 thống nhất giá bán nhà và diện tích bán, không có diện tích phần gác, ông Lý C đã đồng ý ký hợp đồng mua bán (xác định chỉ có phần trệt, không bao gồm gác lững, với diện tích xây dựng 62m² và diện tích sử dụng 46,9m²). Vì vậy, việc cấp Giấy chứng nhận số BL787612 ngày 07/1/2013 của Ủy ban nhân dân Quận X với diện tích nêu trên là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.3] Ông Lý Nhâm Kim H, ông Lý Nhâm Kim Th kháng cáo yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho giữa ông Lý C với ông Lý Nhâm Kim D, hủy Hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Lý Nhâm Kim D với ông Nguyễn Trung T, bà Phạm Vũ Thùy Tr và hủy Hợp đồng thế chấp giữa ông T, bà Tr với Ngân hàng TMCP P Tp.HCM vì các HĐ trên vô hiệu:

Xét, các Hợp đồng nêu trên được xác lập theo đúng quy định của pháp luật, phù hợp với hình thức, nội dung, mục đích và điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng theo quy định tại Điều 122, Điều 123 và Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của ông H, ông Kim Th đòi tuyên bố vô hiệu đối với các Hợp đồng nêu trên và không chấp nhận yêu cầu đòi hủy nội dung cập nhật của Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3 ngày 16/01/2013 cho ông Lý Nhâm Kim D, không chấp nhận yêu cầu đòi hủy nội dung cập nhật ngày 27/11/2013 cho ông Nguyễn Trung T trong Giấy chứng nhận số BL787612 ngày 07/1/2013 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật như đã viện dẫn.

[2.4] Đối với kháng cáo về việc xử lý tài sản thế chấp:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/01/2020 thì căn hộ tranh chấp có phần gác gỗ (theo lời trình bày của ông Long, ông H thì phần gác này do mẹ của hai ông xây cất năm 1987, đến năm 2011 cha của hai ông là Lý C có sửa chữa phần gác, lát gạch thêm. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên khi phát mãi nhà để trả nợ cho ngân hàng thì phải phát mãi toàn bộ căn hộ, sau đó trừ ra giá trị phần gác gỗ theo định giá để giao số tiền trị giá phần gác gỗ cho các con ông Lý C, bà Võ Thị U là phù hợp.

[2.5] Tại cấp phúc thẩm, ông H, ông Kim Th kháng cáo nhưng cũng không đưa ra được những tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên không có cơ sở chấp nhận.

[3] Các phần nội dung khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên Bản án sơ thẩm, nên phía người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Bởi các lẽ trên.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lý Nhâm Kim H, ông Lý Nhâm Kim Th. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 26, 37, 147, 228 Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015.

Áp dụng các Điều 122, 123, 124, 342, 343, 355 Bộ luật Dân sự 2015.

Áp dụng Nghị quyết về Lệ phí, án phí tòa án.

Áp dụng Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P Tp.HCM.

Buộc ông Nguyễn Trung T và bà Phạm Vũ Thùy Tr phải trả cho Ngân hàng TMCP P Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 4.985.857.570 đồng tạm tính đến ngày 06/7/2020 (bao gồm nợ gốc: 2.145.100.000 đồng, lãi trong hạn 1.641.661.925 đồng, lãi quá hạn 1.199.095.646 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 07/7/2020 cho đến khi trả dứt nợ cho Ngân hàng thì ông Nguyễn Trung T và bà Phạm Vũ Thùy Tr còn tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 1005/13/HĐTĐTDH/CN/PL ngày 27/11/2013; Khế ước nhận nợ số 1005/13/HĐTĐTDH/CN/PL/KU'NN-01 ngày 30/11/2013.

Trường hợp đến hạn trả nợ, ông Nguyễn Trung T và bà Phạm Vũ Thùy Tr không thanh toán dứt nợ thì Ngân hàng TMCP P Thành phố Hồ Chí Minh được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ (sau khi đã trừ đi giá trị phần gác gỗ được định giá thành tiền giao cho ông Lý Nhâm Châu L, ông Lý Nhâm Kim H, ông Lý Nhâm Kim Th và Lý Nhâm Kim D tự quản lý và giải quyết):

Căn hộ 298 (trệt) chung cư 284-302 Lê Văn Sỹ, phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Trung T đứng tên sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 787612 vào sổ cấp GCN số CH 06165/2013/GCN ngày 07/01/2013 của Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng thế chấp tài sản số 1005/13/HĐTC ngày 28/11/2013, công chứng số 048850, quyển số 11, lập ngày 28/11/2013 tại Phòng Công chứng số X, TP. HCM; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Lý Nhâm Châu L, ông Lý Nhâm Kim H, ông Lý Nhâm Kim Th, Lý Nhâm Kim D, bà Châu Thị Ngọc Th, ông Lý Nhâm Bửu L: cùng gia đình có trách nhiệm giao toàn bộ căn hộ 298 (trệt) chung cư 284-302 Lê Văn Sỹ, phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho Cơ quan thi hành án có thẩm quyền khi xử lý tài sản thế chấp.

3/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lý Nhâm Kim Th, ông Lý Nhâm Kim H đối với các yêu cầu:

Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 787612 do Ủy ban nhân dân Quận X, TP.HCM cấp ngày 07/01/2013 cho ông Lý C; Hủy nội dung cập nhật của Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3 ngày 16/01/2013 cho ông Lý Nhâm Kim D và hủy nội dung cập nhật ngày 27/11/2013 cho ông Nguyễn Trung T.

Tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa ông Lý C và ông Lý Nhâm Kim D; Công chứng số 1247, quyển số 1, lập ngày 08/01/2013 tại Phòng công chứng số Y, TP. HCM là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Lý Nhâm Kim D và ông Nguyễn Trung T; Công chứng số 046149, quyển số 11, lập ngày 09/11/2013 tại Phòng Công chứng số X, TP. HCM là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng TMCP P TP.HCM với ông Nguyễn Trung T, bà Phạm Vũ Thùy Tr; Công chứng số 048850, quyển số 11, lập ngày 28/11/2013 tại Phòng Công chứng số X, TP. HCM là vô hiệu.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trung T, bà Phạm Vũ Thùy Tr phải chịu án phí là 112.985.857đồng.

Ông Lý Nhâm Kim Th, ông Lý Nhâm Kim H mỗi người phải chịu 300.000đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp theo Biên lai thu số 0024379 và số 0024380 ngày 04/9/2019 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, như vậy ông Kim Th và ông H đã nộp xong án phí DSST.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP P Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 39.445.166đồng tạm ứng án phí DSST, theo Biên lai thu số 08799 ngày 11/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.

Hoàn lại cho ông Lý Nhâm Kim H số tiền 6.000.000đồng tạm ứng án phí DSST, theo Biên lai thu số 09811 ngày 19/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.

5/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, ông Kim Th mỗi người chịu số tiền 300.000đồng, được khấu trừ mỗi người số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo, theo Biên lai thu số AA/2019/0092168, AA/2019/0092169 ngày 30/7/2020 của Cục Thi hành án Dân sự Tp.HCM, như vậy ông H, ông Kim Th đã nộp xong án phí DSPT.

3/ Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. HCM.
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM.
- Tòa án nhân dân Tp.HCM.
- Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM.
- Các đương sự (Để thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án, PQH.

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

LÊ HOÀNG TÂN