

Bản án số: 43/2024/DS-PT

Ngày 29 - 01 - 2024

V/v Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản.

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 Nhật Bình

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - 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 Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 01 năm 2024, 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: 393/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2023 về việc: “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 2177/2022/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 121/2024/QĐPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Kim L**, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: G H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Mai T**, sinh năm 1975 (có mặt)

Thường trú: 6/82 Trần Văn K, tổ E, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Chỗ ở: 87 khu dân cư P, đường số C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Bùi Hữu Cao C**, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: B N thành phố P tỉnh Gia lai.

Địa chỉ liên hệ: 35 B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 21879 ngày 18/10/2022 lập tại Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.)

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

3.1. Bà **Nguyễn Kim X**, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: 6 T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Diệp Minh H**, sinh năm 1991 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 4 đường số H, khu phố C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 012632 lập ngày 27/6/2017 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.2 Ông **Nguyễn Hữu T1**, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: G H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.3. **Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1**

Địa chỉ: 2 C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông **Hoàng Trọng T2** – Tổng giám đốc công ty TNHH MTV Q1 và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP N1 (vắng mặt).

- Ông **Lưu Thanh N** – Phó phòng Xử lý nợ công ty TNHH MTV Q1 và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP N1 (vắng mặt khi xét xử, có mặt khi tuyên án)

- Ông **Lộ Bá T3** – Chuyên viên xử lý nợ công ty TNHH MTV Q1 và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP N1 (có mặt)

- Ông **Trần Duy K1** - Chuyên viên xử lý nợ công ty TNHH MTV Q1 và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP N1 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Cùng địa chỉ liên hệ: A A, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh
(Theo Văn bản ủy quyền số 285/2022/UQ-AMC ngày 27/4/2022)

3.4. Văn phòng C3

Địa chỉ: B N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Hồ Thị Trúc L1** (xin vắng mặt).

Địa chỉ: B N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

3.5. Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: D D, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lưu Quang Huy Q** (xin vắng mặt).

(Giấy ủy quyền số 673/UBND-VP ngày 05/4/2021)

3.6 Bà **Phan Nguyễn Lam Nhật M**, sinh năm 2001 (vắng mặt).

3.7 Bà **Phan Nguyễn Diệp T4**, sinh năm 2005 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: H khu dân cư P, đường số C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Lê Kim L và bị đơn bà Nguyễn Thị Mai T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện ngày 26/4/2017, ngày 01/6/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/7/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Lê Kim L có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Thanh T5 trình bày:

Năm 2011, nguyên đơn cho bà Nguyễn Thị Mai T vay 1,2 tỷ đồng, bà T có thể chấp cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 469592 ngày 21/10/2008 do UBND Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Mai T đối với nhà đất số H đường C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là nhà đất số H). Sau đó, bà T khai mất Giấy chứng nhận nêu trên và xin cấp giấy phó bản, bà T được H2 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 166199 ngày 10/10/2013.

Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn và bà T đã được Tòa án nhân dân Quận 8 xét xử theo Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2013/DS-ST ngày 19/08/2013 buộc bà Nguyễn Thị Mai T phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.335.000.000 đồng và nguyên đơn phải trả cho bà T Giấy chứng nhận nêu trên.

Bản án sơ thẩm nêu trên bị kháng cáo và đã được giải quyết theo Quyết định phúc thẩm số 66/2014/DS-PT ngày 10/01/2014 đình chỉ xét xử phúc thẩm, bản án sơ thẩm số 43/2013/DS-ST ngày 19/08/2013 có hiệu lực pháp luật .

Ngày 28/10/2013, bà T đã bán nhà đất nêu trên cho bà Nguyễn Kim X theo Hợp đồng công chứng số 20375 ngày 28/10/2013 tại Văn phòng C3, đã cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Kim X ngày 08/11/2013.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất công chứng số 020375 ngày 28/10/2013 giữa bà Nguyễn Thị Mai T và bà Nguyễn Kim X đối với nhà đất số 87 là vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 166199 ngày 10/10/2013 do H2 cấp cho bà Nguyễn Thị Mai T và nội dung cập nhật sang tên cho bà X ngày 08/11/2013.

Tại các buổi hòa giải, giữa nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Kim X và của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần N1 thống nhất được phương án giải quyết vụ án là phát mãi tài sản tranh chấp là nhà đất số H. Tuy nhiên, các bên không thống nhất được về thứ tự ưu tiên thanh toán. Nguyên đơn yêu cầu nếu ưu tiên thanh toán nợ cho nguyên đơn trước, sau đó tới khoản nợ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1, số tiền dư còn lại sau khi phát mãi nhà đất thì sẽ trả lại cho bà X thì nguyên đơn đồng ý rút yêu cầu khởi kiện về hủy Hợp đồng mua bán công chứng số 20375 ngày 28/10/2013 giữa bà Nguyễn Thị Mai T và bà Nguyễn Kim X; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 166199 ngày 10/10/2013 do H2 cấp cho bà T và nội dung cập nhật sang tên cho bà X ngày 08/11/2013.

Nguyên đơn xác định đã được Tòa án giải thích quy định của pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu nhưng nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất công chứng số 020375 ngày 28/10/2013 giữa bà T và bà X đối với nhà đất 87 là vô hiệu. Theo nguyên đơn, nếu hợp đồng trên vô hiệu thì nhà đất 87 vẫn thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Mai T và bà T có nghĩa vụ ưu tiên dùng tài sản của mình trả nợ cho bà L theo Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2013/DSST ngày 19/8/2013 và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 66/2014/QĐ-PT ngày 10/01/2014 với số tiền gốc là 1.335.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 27/01/2022 là 1.366.241.047 đồng. Nguyên đơn không có yêu cầu gì trong trường hợp Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Kim X về hậu quả pháp lý của hợp đồng mua bán nhà bị vô hiệu. Nguyên đơn cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết Hợp đồng thế chấp số 0233-01/2013/926-BĐ

do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 05/12/2013 giữa bà Nguyễn Kim X và Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1.

Ngày 18/8/2022, đại diện nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền nợ gốc là 1.335.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 27/02/2014 đến ngày 18/8/2022 thời gian chậm trả là 8 năm 8 tháng theo lãi suất cơ bản là 9%/năm, số tiền lãi chậm trả là 1.810.513.810 đồng, tổng số tiền vốn và lãi là 3.145.513.810 đồng. Nguyên đơn yêu cầu trường hợp bà T không thể trả nợ thì phát mãi tài sản là nhà, đất số 87 để ưu tiên thanh toán cho nguyên đơn số nợ nêu trên.

Nguyên đơn đồng ý với Chứng thư thẩm định giá số 0163/19/CTTĐ-VAE-HCM ngày 25/10/2019 của Công ty Cổ phần G1 – Chi nhánh Thành phố H thẩm định giá trị nhà đất số 87 là 7.430.000.000 đồng, không yêu cầu Tòa án định giá lại tài sản tranh chấp.

**** Bị đơn – bà Nguyễn Thị Mai T không nộp bản khai hoặc gửi văn bản nêu ý kiến cho Tòa án.***

Theo kết quả xác minh ngày 22/01/2021 của Công an P, Quận H tại địa chỉ số C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh có 03 nhân khẩu đang thực tế cư trú gồm: bà Nguyễn Thị Mai T (sinh năm 1975), Phan Nguyễn Lam Nhật M sinh năm 2001, Phan Nguyễn Diệp T6 sinh năm 2005.

Tại biên bản làm việc ngày 24/6/2022, bà T trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Lê Kim L thì bà đồng ý trả nợ cho bà Kim L số tiền gốc 1.335.000.000 đồng và lãi theo Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2013/DS-ST ngày 19/08/2013 và Quyết định phúc thẩm số 66/2014/DS-PT ngày 10/01/2014. Tuy nhiên, bà đề nghị nguyên đơn giảm cho bà một phần lãi. Bà không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Kim X vì giao dịch giữa bà và bà Nguyễn Kim X không phải giao dịch mua bán nhà. Bà và bà X ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 020375/HĐ-CN 04/7/2007 đối với toàn bộ thửa đất 477, tờ bản đồ số 153 địa chỉ H đường số C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 1.500.000.000 đồng với mục đích là để bà X đứng tên trên giấy chủ quyền sau đó vay tiền từ bà. Sau khi được Ngân hàng cho vay tiền số tiền 1.500.000.000 đồng thì bà X đã giao lại cho bà toàn bộ số tiền này. Bà đồng ý trả nợ thay cho bà X vì bà X là người đứng tên từ bà để vay số tiền 1.500.000.000 đồng của Ngân hàng N1. Bà cũng là người trả tiền lãi cho ngân hàng đối với số nợ vay này. Tuy nhiên, bà đề nghị Ngân hàng N1 giảm cho bà một phần tiền lãi và tạo điều kiện để bà bán nhà để trả nợ.

Vì không hề có việc mua bán nên giữa bà và bà X không có việc giao nhà và giao nhận tiền. Khi thực hiện thủ tục vay tiền, để ngân hàng cho bà X vay, bà X đã yêu cầu bà ký hợp đồng thuê nhà, nhưng thực tế không có việc thuê nhà vì đây là nhà của bà. Bà và hai 02 con gái là Phan Nguyễn Lam Nhật M và Phan Nguyễn Diệp T4 cư trú tại nhà số H từ trước đến nay. Khi nhờ bà X vay tiền, giữa bà và bà X có lập Tờ thỏa thuận tay xác định bà X chỉ đứng tên nhà giùm bà để đi vay vốn ngân hàng chứ không có việc mua bán. Bà sẽ cung cấp Tờ thỏa thuận này cho Tòa trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 24/6/2022. Bà không có nghĩa vụ phải bồi thường cho bà X số tiền 5.000.000.000 đồng như bà X yêu cầu. Bà sẽ có đơn yêu cầu phản tố về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 020375/HĐ-CN đối với toàn bộ nhà đất số 87 và hủy phần cập nhật sang tên bà Nguyễn Kim X ngày 08/11/2013 và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu của bà đối với căn nhà số H.

- Trước đây bà có đưa tiền cho bà X hoặc đưa tiền cho một người bạn tên Mai Hương G để trả lãi cho ngân hàng. Tuy nhiên, hiện bà không còn tài liệu gì nên đề nghị Tòa án hỗ trợ xác minh tại ngân hàng.

Toà án đã ban hành thông báo số 12112/TB-TA ngày 08/9/2022 yêu cầu bà T4 bổ sung yêu cầu phản tố nhưng bà T4 không cung cấp tài liệu chứng cứ và không bổ sung đơn yêu cầu phản tố theo qui định pháp luật.

****Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 20/7/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 trình bày:***

Ngày 05/12/2013, bà Nguyễn Kim X ký Hợp đồng tín dụng số 0233/2013/926 và Giấy nhận nợ số 0233-01/2013/926 ngày 05/12/2013 để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 – Chi nhánh N2 – Phòng G2 với nội dung: Số tiền vay: 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, thời hạn vay: 180 tháng, lãi suất: 14,5%/năm.

Tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 477, tờ bản đồ số 153 tại địa chỉ số H đường C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BQ166199, số vào sổ CH02189 do Ủy ban nhân dân Quận H2 cấp ngày 10/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Mai T. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0233-01/2013/926-BĐ ngày 05/12/2013, do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 049842 ngày 05/12/2013. Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày

05/12/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà X vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng đã tạo điều kiện cho bà X trả nợ nhưng bà cố tình trốn tránh không trả. Tạm tính đến ngày 30/6/2018 bà X còn nợ 2.833.181.022 đồng, trong đó nợ vốn: 1.467.000.000 đồng, lãi: 1.410.181.022 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 có yêu cầu độc lập như sau:

1. Buộc bà Nguyễn Kim X phải trả cho Ngân hàng N1 toàn bộ tiền gốc là 1.473.000.000 đồng và lãi tính đến ngày 11/01/2022 là 2.976.063.918 đồng, tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01/7/2018 cho đến khi bà Nguyễn Kim X thanh toán hết số nợ nêu trên.

+ Khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật nếu bà Nguyễn Kim X vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đã ký, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo đúng quy định trong 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 pháp mã các tài sản khác của bà Nguyễn Kim X đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 166199 ngày 10/10/2013 do H2 cấp cho bà Nguyễn Thị Mai T và nội dung cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Kim X ngày 08/11/2013 là hoàn toàn không có căn cứ và gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Kim X1 về việc giải quyết hậu quả pháp lý trong trường hợp Tòa tuyên hợp đồng mua bán công chứng số 020375 ngày 28/10/2013 giữa bà Nguyễn Thị Mai T và bà Nguyễn Kim X vô hiệu thì phía Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ngân hàng đã được Tòa án giải thích về hậu quả pháp lý trong trường hợp hợp đồng mua bán công chứng số 20375 ngày 28/10/2013 giữa bà T và bà X đối với nhà đất số H bị tuyên bố vô hiệu nhưng ngân hàng không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Kim X có người đại diện theo ủy quyền là ông Diệp Minh H trình bày:**

Giữa bà Nguyễn Kim X và bà Nguyễn Thị Mai T có quan hệ chị em họ nên khi biết bà T có nhu cầu bán căn nhà tại địa chỉ H đường số C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bà X đã nhận chuyển nhượng nhà đất của bà T. Ngày 28/10/2013 tại Văn phòng C3, bà X và bà T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 020375/HĐ-CN đối với nhà đất số H với giá 1.500.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng công chứng là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng nhằm giảm bớt số tiền đóng thuế. Việc ký kết nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc. Các bên đã thực hiện đúng và đầy đủ tất cả những thỏa thuận ghi trong hợp đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng mua bán do chưa có tiền trả bà T nên các bên chưa giao tiền và cũng không đặt cọc. Sau khi ký kết hợp đồng nêu trên, bà X đã tiến hành làm thủ tục đăng bộ theo quy định của pháp luật. Ngày 08/11/2013, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận H đã cập nhật tên chủ sở hữu là Nguyễn Kim X lên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02189 do Ủy ban nhân dân Quận H2 cấp ngày 10/10/2013.

Do bà X không đủ tiền để trả tiền mua nhà nên ngày 05/12/2013 bà X đã thế chấp nhà đất số H cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 – Chi nhánh N2 – Phòng G2 theo Hợp đồng thế chấp số 0233-01/2013/926-BĐ tại Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh. Toàn bộ số tiền vay được của ngân hàng N1 bà X đã dùng để trả tiền nhà cho bà T nhưng các bên không lập biên nhận giao tiền.

Sau khi ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bà T đã thuê lại căn nhà nêu trên để ở trong thời hạn 36 tháng với giá thuê là 12.000.000 đồng/tháng. Việc thuê nhà này đã được Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 – Chi nhánh N2 – Phòng G2 đồng ý bằng văn bản ngày 20/8/2014. Tuy nhiên, sau một thời gian thuê nhà, bà T không thanh toán tiền thuê cộng với việc làm ăn khó khăn nên bà X không còn khả năng thanh toán hàng tháng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1. Tính đến ngày 31/7/2015, bà Nguyễn Kim X đã thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 27.000.000 đồng tiền nợ gốc.

Căn cứ theo thông báo “V/v Khởi kiện bán tài sản và thu hồi nợ” của Ngân hàng N1 ngày 31/7/2015 thể hiện bà X vẫn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ vốn, nợ lãi cho Ngân hàng. Ông H đã nhiều lần đại diện và nhân danh bà X đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 – Chi nhánh N2 – Phòng G2 để

làm việc, theo đó bà X yêu cầu phía ngân hàng tiến hành khởi kiện để xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định pháp luật nhằm chấm dứt hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng và bà X vì bà X đã mất khả năng thanh toán (căn cứ theo biên bản làm việc ngày 31/10/2015 với ông Dương Trí D – nhân viên quan hệ khách hàng đại diện cho Ngân hàng N1). Nhưng phía ngân hàng cố tình kéo dài thời gian, không tiến hành khởi kiện để thu hồi nợ. Ngày 04/4/2016 bà X có đơn yêu cầu Ngân hàng N1 nhanh chóng tiến hành giải quyết dứt điểm hợp đồng tín dụng số 0233/2013/926 để tránh lãi phát sinh lãi xuất quá hạn nhưng phía Ngân hàng không xử lý thu hồi nợ. Do đó, bà X chỉ đồng ý thanh toán nợ gốc là: 1.473.000.000 đồng; nợ lãi và lãi phạt quá hạn là 203.813.480 đồng, tổng số tiền là 1.676.081.348 đồng cho Ngân hàng N1.

Đối với biên bản làm việc ngày 19/5/2016 tại Chi cục Thi hành án Quận 8, thể hiện bà X trình bày là bà T nhờ bà X đứng tên nhà đất là không đúng. Đây không phải là lời trình bày của bà X mà do chấp hành viên tự ý ghi thêm. Thực tế bà T và bà X có lập hợp đồng mua bán giá 1.500.000.000 đồng. Bà X có yêu cầu độc lập như sau: Trong trường hợp Tòa tuyên hợp đồng mua bán công chứng số 20375 ngày 28/10/2013 giữa bà Nguyễn Thị Mai T và bà Nguyễn Kim X vô hiệu, yêu cầu bà T trả cho bà X số tiền 1.500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 5.000.000.000 đồng, thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng mua bán công chứng số 20375 ngày 28/10/2013 giữa bà T và bà X đối với nhà đất số H và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 166199 ngày 10/10/2013 do H2 cấp cho bà T và nội dung cập nhật sang tên cho bà X ngày 08/11/2013 thì bà Nguyễn Kim X không đồng ý vì những yêu cầu trên không có căn cứ pháp luật.

Trường hợp giữa nguyên đơn, bà Nguyễn Kim X và Ngân hàng Thương Mại Cổ phần N1 thống nhất được phương án giải quyết vụ án là phát mãi tài sản tranh chấp là nhà đất số H thì bà X đồng ý ưu tiên thanh toán nợ của bà T cho bà L trước sau đó tới Ngân hàng Thương Mại Cổ phần N1, số tiền dư còn lại sau khi phát mãi nhà đất thì sẽ trả lại cho bà X, trường hợp số tiền phát mãi không đủ trả nợ cho bà L và Ngân hàng thì bà X đồng ý tiếp tục trả nợ cho đến khi hết nợ theo Hợp đồng thế chấp số 0233-01/2013/926-BĐ ngày 05/12/2013 do Phòng C4 chứng nhận.

Bà X xác định sau khi ký Hợp đồng mua bán công chứng số 20375 ngày 28/10/2013 với bà Nguyễn Thị Mai T thì bà T có đề nghị cho bà T và hai con

của bà T là Phan Nguyễn Lâm Nhật M1 và Phan Nguyễn Diệp T4 được tiếp tục sử dụng thêm một khoảng thời gian để bà T4 đi tìm chỗ ở mới, đến nay thì bà T4 không chịu dọn đi và không bàn giao nhà cho bà X. Do vậy, nhà đất số 87 từ trước đến nay vẫn do bà Nguyễn Thị Mai T và hai con quản lý sử dụng.

Bà X đồng ý với Chứng thư thẩm định giá số 0163/19/CTTĐ-VAE-HCM ngày 25/10/2019 của Công ty Cổ phần G1 – Chi nhánh Thành phố H về việc xác định giá trị nhà đất số H là 7.430.000.000 đồng, bà X không yêu cầu Tòa án định giá lại tài sản tranh chấp.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân Quận H2 trình bày:***

Theo cơ sở dữ liệu và hồ sơ lưu trữ của Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp cho thấy: nhà đất số H trước đây được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn S, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T02493/13a ngày 21/01/2008. Năm 2008, Công ty TNHH S chuyển nhượng lại cho Công ty D1 theo Hợp đồng số 015811/HĐ-CNMB ngày 29/3/2008 và ngày 28/4/2008 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cập nhật biến động ngày 03/10/2008. Năm 2009, Công ty D1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đức T7 và bà Trịnh Thị Phi L2 theo Hợp đồng số 028922 ngày 23/7/2009 và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận H cập nhật biến động ngày 06/8/2009. Cũng trong năm 2009, ông Nguyễn Đức T7 và bà Trịnh Thị Phương L3 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Mai T theo hợp đồng số 031372 ngày 10/8/2009 và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận H cập nhật biến động ngày 01/9/2009. Năm 2013 bà Nguyễn Thị Mai T có làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, đồng thời lập thủ tục cấp lại giấy chứng nhận được Ủy ban nhân dân Phường G3, Quận H xác nhận ngày 06/02/2013. Bà Nguyễn Thị Mai T xin số nhà cho thửa đất nêu trên là số H đường số C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Nguyễn Thị Mai T lập bản vẽ hiện trạng nhà được Công ty TNHH S xác nhận bản vẽ hoàn công và cho số thửa đất mới là 477, tờ bản đồ số 153 (B), Phường G, Quận H. Sau đó, Ủy ban nhân dân Quận H2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02189 ngày 10/10/2013 với diện tích đất được công nhận là 120m², diện tích xây dựng 90m², diện tích sàn xây dựng là 306m² cho bà Nguyễn Thị Mai T là chủ sở hữu, sử dụng. Cũng trong năm 2013, bà Nguyễn Thị Mai T chuyển nhượng lại toàn bộ nhà, đất nêu trên cho bà Nguyễn Kim X theo hợp đồng số 020375 ngày

28/10/2013 do Văn phòng C3 chứng nhận và đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận H cập nhật biến động ngày 08/11/2013. Như vậy, việc cập nhật biến động, cấp mới giấy chứng nhận đối với nhà đất số 87 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C3 – bà Hồ Thị Trúc L1 trình bày:**

Ngày 28/10/2013, Văn phòng C3 tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với nhà đất số 87 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị Mai T và bên mua là bà Nguyễn Kim X. Qua xem xét toàn bộ giấy tờ do người yêu cầu công chứng – bà Nguyễn Thị Mai T xuất trình gồm: giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Nguyễn Thị Mai T; giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà Nguyễn Kim X, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thông báo nộp lệ phí trước bạ. Dựa trên những giấy tờ do bà T cung cấp, Văn phòng C3 đã tra cứu ngăn chặn tài sản nêu trên nhưng không bị ngăn chặn hay hạn chế nào liên quan đến tài sản chuyển nhượng. Văn phòng công chứng đã tiếp nhận và tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của hai bên. Các điều kiện: giá cả chuyển nhượng, phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán, giao nhận nhà, giấy tờ nhà, các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh,... đều do hai bên tự nguyện thỏa thuận và yêu cầu Văn phòng Công chứng ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi đọc lại hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đồng ý với nội dung hợp đồng và đã ký tên, lăn tay vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Sau đó, công chứng viên kiểm tra, đối chiếu toàn bộ giấy tờ bản chính có liên quan lại lần nữa, tất cả đều trùng khớp và hồ sơ công chứng đã đầy đủ theo luật định nên đã ký phát hành hồ sơ, số công chứng là 020375 ngày 28/10/2013. Văn phòng C3 khẳng định đã tuân thủ các quy định của luật công chứng và pháp luật có liên quan. Việc công chứng giao dịch nói trên là hoàn toàn khách quan, đúng pháp luật, không vi phạm đạo đức nghề nghiệp. Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc bên nào và có cam kết tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung yêu cầu chuyển nhượng. Văn phòng C3 không có yêu cầu gì không vụ án này.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Hữu T1 do ông Nguyễn Thanh T5 làm đại diện trình bày:**

Ông T1 là chồng bà Lê Kim L. Ông đồng ý với trình bày của bà L, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - em Phan Nguyễn Lam Nhật M, em Phan Nguyễn Diệp T4 (do bà Nguyễn Thị Mai T đại diện hợp pháp)** đã được Toà án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án và không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 2177/2022/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2022 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 95, Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 245, Điều 271, Điều 273, Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 122, 124, 123, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 131, 133, 299, 307, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Lê Kim L:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất công chứng số 020375 ngày 28/10/2013 do văn phòng C3 chứng nhận giữa bà Nguyễn Thị Mai T và bà Nguyễn Kim X là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - bà Lê Kim L về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BQ166199, số vào sổ CH02189 do Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Mai T và nội dung cập nhật sang tên cho bà X ngày 08/11/2013.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng Thương mại cổ phần N1:

3.1 Buộc bà Nguyễn Kim X phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 tiền nợ gốc là 1.473.000.000 đồng và lãi tính đến ngày 30/11/2022 là 2.738.261.446 đồng, tổng số tiền là 4.211.261.446 đồng.

Bà Nguyễn Kim X phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 tiền lãi đối với số tiền thực tế vay với lãi suất được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 0233/2013/926 ngày 05/12/2013 kể từ ngày 01/12/2022 cho đến khi trả hết nợ.

3.2. Ngay sau khi bà Nguyễn Kim X thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán thì việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 0233-01/2013/926-BĐ được

các bên ký kết ngày 05/12/2013 do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 049842 ngày 05/12/2013, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/12/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh chấm dứt. Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Mai T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hồ sơ gốc số 02189 do Ủy ban nhân dân Quận H2 cấp ngày 10/10/2013, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất, thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất công chứng số 020375 ngày 28/10/2013. Bà Nguyễn Thị Mai T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký xóa thế chấp và đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với nhà đất số H khu dân cư P, đường số C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

3.3. Trong trường hợp bà Nguyễn Kim X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 thì bà Nguyễn Kim X, bà Nguyễn Thị Mai T và những người đang cư trú tại nhà số H khu dân cư P, đường số C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao tài sản bảo đảm là nhà, đất số 87 khu dân cư P, đường số C P, Phường G, Quận H, 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 số CH02189 do Ủy ban nhân dân Quận H2 cấp ngày 10/10/2013, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 08/11/2013 cho cơ quan thi hành án phát mãi để thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1. Sau khi trừ các chi phí có liên quan đến xử lý tài sản phát mãi, nếu tiền bán tài sản còn thừa thì sẽ trả lại cho bà Nguyễn Thị Mai T; nếu tiền bán còn thiếu thì bà Nguyễn Kim X có nghĩa vụ trả tiếp phần còn thiếu đó.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Kim X:

Bà Nguyễn Thị Mai T phải trả cho bà Nguyễn Kim X số tiền 1.500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 2.738.261.446 đồng. Tổng số tiền bà Nguyễn Thị Mai T phải trả cho bà Nguyễn Kim X là 4.238.261.446 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi

của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Kim X về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Mai T bồi thường số tiền 2.261.738.554 đồng.

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

Vào ngày 31/12/2022, nguyên đơn bà Lê Kim L kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Vào ngày 03/01/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Mai T kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Lê Kim L trình bày: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Mai T trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Kim X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T1 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Lê Kim L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N1 có ông Lộ Bá T3 và ông Trần Duy K1 đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày: Ngân hàng nhận thế chấp đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- 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 ở giai đoạn phúc thẩm:

- 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 sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự 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: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, 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] Tòa án triệu tập hợp lệ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Kim X (do ông Diệp Minh H đại diện theo ủy quyền), Văn phòng C3 (do bà Hồ Thị Trúc L1 đại diện theo ủy quyền), Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh (do ông Lưu Quang Huy Q đại diện theo ủy quyền), xin vắng mặt; bà Phan Nguyễn Lam Nhật M và bà Phan Nguyễn Diệp T4, vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự này.

[2] Ngày 05/12/2013, bà Nguyễn Kim X ký Hợp đồng tín dụng số 0233/2013/926 và Giấy nhận nợ số 0233-01/2013/926 ngày 05/12/2013 để vay số tiền 1.500.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 – Chi nhánh N2 – Phòng G2. Ngân hàng N1 và bà X đã ký Hợp đồng thế chấp số 0233-01/2013/926-BĐ ngày 05/12/2013 do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 049842 ngày 05/12/2013. Theo đó, tài sản bảo đảm cho khoản nợ là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của nhà đất số H khu dân cư P, đường số C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BQ166199, số vào sổ CH02189 do Ủy ban nhân dân Quận H2 cấp ngày 10/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Mai T, cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho bà Nguyễn Kim X ngày 08/11/2013. Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/12/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ quy trình cho vay và nhận tài sản thế chấp như có Tờ trình định giá tài sản ngày 21/11/2013 kèm các hình ảnh hiện trạng thực tế nhà đất số 87 tại thời điểm nhận tài sản bảo đảm, thực hiện việc thẩm định giá tài sản bảo đảm trước khi nhận tài sản thế chấp. Hợp đồng thế chấp đúng trình tự thủ tục, đảm bảo các điều kiện về hình thức, chủ thể, nội dung theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm thế chấp, bà T vẫn cư ngụ tại nhà đất số H, biết rõ việc bà X thế chấp nhà đất để vay tiền của Ngân hàng nhưng bà T vẫn đồng ý.

Cấp sơ thẩm nhận định việc bà X, bà T có thỏa thuận về việc bà T chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng giả tạo để bà X đứng tên dù bà T vay tiền của Ngân hàng thì phía Ngân hàng không thể hay biết. Do đó, để bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình là Ngân hàng thì hợp đồng thế chấp giữa bà X và Ngân hàng không bị vô hiệu và phát sinh hiệu lực. Cấp sơ thẩm đã buộc bà X phải

thực hiện nghĩa vụ trả nợ vốn và lãi cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng; trong trường hợp bà X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì bà X, bà T và những người đang cư trú tại nhà đất số H phải giao nhà đất số 87 cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền để phát mãi thu hồi nợ.

Nhận định trên của cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm một mặt công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bà X nhưng mặt khác lại tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà X và bà T là chưa có cơ sở. Bởi lẽ để hợp đồng thế chấp có hiệu lực thì bà X phải đứng tên chủ sở hữu đối với tài sản bảo đảm là nhà đất số H và để đứng tên chủ sở hữu đối với nhà đất số H thì giao dịch chuyển nhượng giữa bà X và bà T phải phát sinh hiệu lực.

Để đạt được mục đích vay tiền của Ngân hàng nên bà T đã lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giả tạo cho bà X, nhờ bà X đứng tên vay tiền của Ngân hàng và do đó khi Ngân hàng thực hiện việc thẩm định tài sản bảo đảm thì mặc dù bà T là người có mặt, đang cư trú trong nhà đất nhưng vẫn không hề có ý kiến phản đối. Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, hợp đồng thế chấp giữa bà X và Ngân hàng vẫn có hiệu lực; bà X có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Còn giao dịch giữa bà X, bà T nếu bà T có tranh chấp thì bà T có quyền khởi kiện bà X bằng một vụ án khác do trong vụ án này bà T không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập đối với bà X. Do đó, không thể tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà X là vô hiệu.

[3] Cấp sơ thẩm xác định bà X đã đứng ra vay tiền của Ngân hàng nhằm đưa cho bà T; hiện nay bà X phải chịu trách nhiệm trả nợ vay cho Ngân hàng thay cho bà T; do đó đã chấp nhận yêu cầu độc lập của bà X, buộc bà T phải bồi thường cho bà X số tiền tương đương với khoản nợ mà bà X phải trả cho Ngân hàng. Đồng thời, án sơ thẩm xác định nếu bà X không trả nợ vay cho Ngân hàng thì phát mãi nhà đất số H để trả nợ, nếu số tiền bán tài sản còn thừa sẽ trả cho bà T. Như vậy, theo cách tuyên này, trong trường hợp bà X không thanh toán nợ cho Ngân hàng thì bà T vừa phải chịu phát mãi nhà đất để đảm bảo trả khoản vay cho bà X vừa phải tiếp tục trả một khoản tiền tương đương khoản vay cho bà X để bồi thường.

Do đó, cần sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của bà X về việc buộc bà T phải bồi thường số tiền tương đương số tiền bà X đã vay của Ngân hàng.

[4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà X vô hiệu; việc chuyển nhượng giữa bà T và bà X phát sinh hiệu lực; bà X có trách nhiệm trả nợ vay cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, nếu không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo để thi hành án; bà T không có trách nhiệm bồi thường cho bà X số tiền tương đương với số tiền bà X đã vay Ngân hàng; nếu bà T có tranh chấp với bà X đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Kim L phải chịu.
- Bà Nguyễn Thị Mai T không phải chịu.
- Bà Nguyễn Kim X sinh năm 1959 là người cao tuổi nên được miễn.
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 không phải chịu.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

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 122, 124, 123, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 131, 133, 299, 307, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Kim L. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Mai T. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Kim L về việc:

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Mai T và bà Nguyễn Kim X đối với nhà đất số H khu dân cư P, đường số C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh do Văn phòng C3 chứng nhận số 020375 ngày 28/10/2013.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BQ166199, số vào sổ CH02189 do Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/10/2013 cho bà Nguyễn Thị Mai T và nội dung cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Kim X ngày 08/11/2013.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần N1:

- Buộc bà Nguyễn Kim X phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 tiền nợ gốc là 1.473.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm bảy mươi triệu đồng) và lãi tính đến ngày 30/11/2022 là 2.738.261.446 đồng (Hai tỷ bảy trăm ba mươi tám triệu hai trăm sáu mươi một ngàn bốn trăm bốn mươi sáu đồng), tổng số tiền là 4.211.261.446 đồng (Bốn tỷ hai trăm mười một triệu hai trăm sáu mươi một ngàn bốn trăm bốn mươi sáu đồng)

Bà Nguyễn Kim X phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 số tiền lãi đối với số tiền thực tế vay với lãi suất được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 0233/2013/926 ngày 05/12/2013 kể từ ngày 01/12/2022 cho đến khi trả hết nợ.

Trong trường hợp bà Nguyễn Kim X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản đảm bảo là nhà, đất số 87 khu dân cư P, đường số C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh để thanh toán nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 0233-01/2013/926-BĐ ngày 05/12/2013 do Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim X về việc buộc bà Nguyễn Thị Mai T phải trả cho bà X số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) được khấu trừ toàn bộ vào tiền tạm ứng án phí mà bà L đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0027390 ngày 02/6/2017 và biên lai thu số 0013155 ngày 10/8/2017 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Mai T không phải chịu.

- Bà Nguyễn Kim X được miễn.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 không phải chịu. H1 lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 số tiền tạm ứng án phí là 44.831.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0049255 ngày 02/8/2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Lê Kim L không phải chịu. H1 lại cho bà Lê Kim L số tiền tạm ứng án phí mà bà L đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004204 ngày 17/02/2023 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- H1 lại cho bà Nguyễn Thị Mai T số tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004175 ngày 13/02/2023 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP. Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh (1);
- Đương sự (9);
- Lưu hồ sơ (1), VP (3), 18b-PPC.

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

(*đã ký*)

Nguyễn Văn Minh