

**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: 648/2020/DSPT
Ngày 01 tháng 12 năm 2020
“V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà;
yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô
hiệu; hủy quyết định cá biệt”.

**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 Đặng Văn Thành

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duẩn, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại
Thành phố Hồ Chí Minh,

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham
gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Phụng, Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 12 năm 2020 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 157/2020/TLPT-
DS ngày 27 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà, yêu cầu
tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, hủy quyết định cá biệt”. Do bản án dân sự S
thẩm số 1198/2019/DSST ngày 20 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1910/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 10
năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông H ShM (T Th M), sinh năm 1944

Địa chỉ: Lầu 1, số 63, đoạn 1, đường Trung Th, khu S L, Thành phố Đ B, Đà
Loan.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thu Ng, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Chung cư M.One, T2-20.12, 35/12 B V C, phường T H, Quận 7,
Thành phố Hồ Chí Minh.

(theo giấy ủy quyền ngày 15/5/2017)

Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu Kh, sinh năm 1942

Địa chỉ: 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ph Hùng M, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: 45 ấp 4, Đ Th, huyện H M, Thành phố Hồ Chí Minh.

(theo Hợp đồng ủy quyền ngày 05/11/2020)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Kim Ph, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trần Yến S, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: 120/4 Tôn Th H, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh

2/ Bà Nguyễn Thị Cẩm Q, sinh năm 1949

Địa chỉ: 123A Thụy Kh, phường Th Kh, quận T H, Thành phố Hà Nội

3/ Công ty cổ phần cụm Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Nh Ắ

Địa chỉ: 106/10 Đ B Ph, Phường 17, quận B Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Xuân L, sinh năm 1936

Địa chỉ: 46/15 Ng C V, Phường 17, quận B Th, Thành phố Hồ Chí Minh

4/ Ngân hàng Thương mại cổ phần S G.

Địa chỉ: 927 TrH Đ, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Tấn Hoàng V - Tổng Giám đốc

Và Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sảnVN (VAMC).

Địa chỉ: Số 22 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quý Tr, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: 927 Trần H Đ, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

5/ Công ty cổ phần Quản trị Tài nguyên Tri Thức

Địa chỉ: Lô 14, Công viên phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Út Em - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Địa chỉ: 76 Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

6/ Bà Lê Thị Bích Nguyệt, sinh năm 1980

Địa chỉ: 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh

7/ Ông Huỳnh Huy Phong, sinh năm 1980

Địa chỉ: 11/80 Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 01 Lê Thị Riêng, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí

Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/12/2009, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/4/2019, bản tự khai, biên bản hòa giải, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị Thu Nguyệt trình bày:

Năm 1991-1992 ông Hsieh Sh M (T Th M) đến Việt Nam với mục đích làm ăn lâu dài nên ông thành lập Công ty TNHH Hoa Trang tại tỉnh Sông Bé (nay là Bình Dương) và Công ty TNHH Hoa Trang tại Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Muốn có cơ sở vật chất cho Công ty hoạt động và mở rộng sản xuất kinh doanh của Công ty, nhưng lúc đó luật pháp Việt Nam không cho phép người nước ngoài đứng tên và do không nghe, nói được tiếng Việt Nam và nghĩ rằng người Việt Nam đứng tên kinh doanh, đứng tên tài sản thì việc kinh doanh sẽ thuận lợi hơn nên ông H ShM đã nhờ ông Nguyễn Hữu Kh và bà Trần Yến S đứng tên các tài sản do ông H ShM bỏ tiền đầu tư và ông H ShM trả thù lao cho ông Kh, bà S 3% từ việc đứng tên giữ trên các tài sản của nguyên đơn trong đó có căn nhà 11/8C Ng Á Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên vào năm 1992, ông H ShM (T Th M) đã bỏ ra số tiền 330.000.000 đồng đưa cho ông Nguyễn Hữu Kh để mua căn nhà trên. Sau khi mua căn nhà trên xong ông H ShM (T Th M) đã bỏ ra 1.500.000.000 đồng để sửa chữa cải tạo, xây dựng thêm diện tích 467,58 m² lên thành 896,6m².

Do Công ty Nông lâm sản Hoa Trang hoạt động không hiệu quả tại Thành phố Hồ Chí Minh nên đã giải thể vào năm 2002. Phòng đăng ký kinh doanh thuộc sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã thu hồi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh từ ngày 08/10/2002. Sau đó, ông H ShM (T Th M) có thông báo cho ông Nguyễn Hữu Kh và bà Trần Yến S về việc giao lại tài sản cho ông như thỏa thuận. Ông H ShM (T Th M) đã thực hiện xong các nội dung theo cam kết là thanh toán 3% giá trị tài sản ban đầu, bà Trần Yến S đã thực hiện yêu cầu của ông Hsieh Sheng Ming. Tuy nhiên ông Nguyễn Hữu Kh không thực hiện đúng cam kết ban đầu mà ông Kh đã tự ý liên hệ văn phòng luật sư và yêu cầu văn phòng luật sư cho ông mượn lại các tài liệu pháp lý có liên quan hữu nhà số 11/8C Ng Á Th, phường Tr M T, Thành phố Hồ Chí Minh để giao cho ông Hsieh Sheng Ming.

Năm 2002, ông Nguyễn Hữu Kh được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với tài sản trên. Năm 2003, ông Nguyễn Hữu Kh đã tham gia góp vốn với Bệnh viện Đa khoa quốc tế Nhân Ái là tài sản nhà đất địa chỉ 11/8C Ng Á Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2010, ông Nguyễn Hữu Kh tự ý sử dụng căn nhà 11/8C Ng Á Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh thế chấp cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn chi nhánh Tân Bình để bảo lãnh cho khoản vay 53.000.000.000 đồng của Công ty cổ phần Quản trị Tài nguyên Tri Thức khi đã có đơn khởi kiện của ông H ShM vào năm 2009.

Đại diện nguyên đơn không đồng ý việc Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài

Gòn bán khoản nợ xấu phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 44/HĐTC-SCB-CNTB.09 ngày 26/10/2009 và hợp đồng tín dụng số 36/TD/SCB-TB/08 ngày 05/8/2008 được ký kết giữa Công ty cổ phần Quản trị Tài nguyên Tri Thức với Ngân hàng TMCP Sài Gòn chi nhánh Tân Bình vì nguyên đơn bắt đầu khởi kiện vụ án vào năm 2009, năm 2010 Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn còn ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 11/8C Khu phố 1, Phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nguyễn Hữu Kh là không hợp pháp. Và việc Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn bán nợ xấu cho Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam là việc riêng của hai bên, không liên quan đến nguyên đơn.

Do ông Nguyễn Hữu Kh không thực hiện đúng cam kết ban đầu giữa hai bên nên ông H ShM (T Th M) khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sở hữu của ông H ShM (T Th M) đối với nhà đất số 11/8C Vạn Hạnh, xã Tr M T, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là nhà số 11/8C đường Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh). Buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu Kh trả lại giá trị quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà đất tại địa chỉ số 11/8C Vạn Hạnh, xã Tr M T, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là nhà số 11/8C đường Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông Hsieh Sheng Ming.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 45/HĐTC-SCB-CNTB.10 ngày 15.10.2010 giữa ông Nguyễn Hữu Kh, Công ty cổ phần cụm bệnh viện đa khoa quốc tế Nhân Ái, Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn, Công ty cổ phần quản trị Tài nguyên Tri Thức đối với tài sản thế chấp là nhà đất số 11/8C đường Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

- Tuyên bố giao dịch góp vốn giữa ông Nguyễn Hữu Kh với Công ty cổ phần cụm bệnh viện đa khoa quốc tế Nhân Ái, vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nợ số 9930 ngày 27/12/2014 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn và Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sảnVN vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ S gốc số 918 do ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 01/10/2002 cho ông Nguyễn Hữu Kh.

Và đồng ý với kết quả định giá nhà đất tranh chấp theo biên bản định giá ngày 30/9/2010 là 39.812.806.785 đồng.

Bị đơn, ông Nguyễn Hữu Kh trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông xác định nhà đất đứng tên ông tọa lạc tại số 11/8C Vạn Hạnh, xã Tr M T, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là nhà số 11/8C đường Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh) là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông, được ông mua theo Quyết định số 144/QĐ-UB ngày 07/7/1992 của ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh với số tiền mua là 330.000.000 đồng, đã được

ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ S gốc số 918 ngày 01/10/2002. Đây là tài sản riêng của ông, không phải là tài sản chung giữa ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị Kim Quy.

Năm 2002, ông có tham gia góp vốn và là thành viên Hội đồng quản trị của Bệnh viện cụm đa khoa quốc tế Nhân Ái (Bệnh viện Nhân Ái), ông đã sử dụng nhà đất số 11/8C đường Ng A Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh làm tài sản góp vốn của ông với bệnh viện, giá trị góp vốn của ông là 4.000.000.000 đồng Từ khi góp vốn đến nay, ông không được Bệnh viện Nhân Ái chia khoản tiền gì cả.

Năm 2010, do có quan hệ thân thiết với ông Phạm Xuân Long là đại diện Bệnh viện Nhân Ái và bà Nguyễn Thị Út Em là đại diện Công ty cổ phần quản trị Tài nguyên Tri Thức (Công ty Tri Thức) nên ông đã ký hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho Công ty Tri Thức vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn chi nhánh Tân Bình số tiền 53.000.000.000 đồng, tài sản thế chấp là nhà đất tại địa chỉ 11/8C đường Ng A Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông không đồng ý tuyên hợp đồng thế chấp giữa ông Nguyễn Hữu Kh, Công ty cổ phần cụm bệnh viện đa khoa quốc tế Nhân Ái, Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn, Công ty cổ phần quản trị tài nguyên Tri Thức đối với tài sản thế chấp là nhà đất Số 11/8C đường Ng A Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu vì việc thế chấp hợp pháp, căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông, đã được công nhận cho ông.

Ông Kh thừa nhận Giấy cam kết lập ngày 24/01/1994 và Giấy tái xác nhận lập ngày 24/2/1994 các chữ viết, ký tên của ông trên hai tài liệu trên đúng là của ông, tuy nhiên ông cho rằng hai văn bản trên được lập theo yêu cầu của ông Hsieh Sheng Ming. Mục đích ông ký giấy xác nhận chỉ là hình thức để giúp đỡ ông H ShM về Đài Loan vay tiền và chuyển tiền về Việt Nam làm ăn.

Ông Kh thừa nhận có nhận của ông H ShM 7.000 USD cho việc ký giấy xác nhận, tái xác nhận, giấy vay tiền, tuy nhiên số tiền thù lao của ông là 10.000 USD chứ không phải 7.000 USD nhưng vì ông H ShM trừ các khoản sinh hoạt (xăng xe, ăn uống...) ông Kh còn thiếu ông Ming nên ông H ShM chỉ trả cho ông 7.000 USD. Số tiền thù lao này là do ông H ShM trả cho ông và bà Trần Yến S từ việc ký giấy vay ông H ShM 1.000.000 USD.

Ông Kh xác định tại căn nhà trên hiện nay ông đang quản lý và sử dụng, ngoài ra còn có bà Lê Thị Bích Nguyệt là nhân viên của Bệnh viện Nhân Ái tạm trú từ năm 2006 để trông coi tài sản của bệnh viện, bà Nguyệt không ở thường xuyên mà đi đi về về. Ông Huỳnh Huy Phong tạm trú theo hợp đồng thuê ký hàng năm với ông, giá tiền cho thuê mỗi tháng là 10.000.000 đồng; cho thuê từ năm 2009 đến nay. Ông Kh xác định những người đang cư ngụ (nêu trên) đã thỏa thuận với ông về việc giải quyết hậu quả của việc thuê mượn do đó trong trường hợp Tòa án xác định nhà đất số 11/8C đường Ng A Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh không phải của ông thì họ sẽ giao trả lại nhà và thực hiện theo đúng bản án.

Ông Nguyễn Hữu Kh đồng ý với kết quả định giá nhà đất đang tranh chấp tại biên bản định giá ngày 30/9/2010 là 39.812.806.785 đồng. Ông Kh cũng không đặt ra yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi của ông trong vụ án này bởi ông cho rằng tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Yến S trình bày:

Năm 1991, ông H ShM sang Việt Nam làm ăn lâu dài, vì không biết nghe và nói Tiếng Việt nên thuê bà làm trợ lý của ông. Sau khi ông H ShM mua nhà 11/8C Ng A Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh thì yêu cầu bà và ông Nguyễn Hữu Kh thành lập Công ty Hoa Trang tại địa chỉ trên và thuê bà làm Phó Giám đốc công ty, bà biết rõ Sự việc vì bà có tham gia Công ty. Qua một thời gian kinh doanh không có hiệu quả thì xin thanh lý hợp đồng và giải thể công ty.

Bà S xác nhận chữ ký tên và viết tên “Trần Yến S” trong Giấy cam kết ngày 24/01/1994 và Giấy xác nhận ngày 24/02/1994 đúng là của bà.

Các nội dung được bà, ông Nguyễn Hữu Kh và ông H ShM ghi nhận theo tài liệu lập ngày 24/01/1994 và 24/02/1994 đều là những nội dung có thực. Trong đó chỉ có nội dung được các bên đề cập tại Mục số 2 và số 5: “Việc chúng tôi làm giấy tờ vay ông Hseih Sh M 1.000.000 USD ngày 25/12/1992 và tờ phụ lục ngày 03/5/1993 là hình thức để ông Ming chuyển tiền sử dụng cho hai công ty trên, số tiền này do ông Ming toàn quyền điều hành và phân phối, chúng tôi không nhận bất cứ đồng mỹ kim nào lẫn đồng Việt Nam gì của ông Ming”. Đây là nội dung không có thực nên ngày 05/01/1998 các bên đã lập biên bản thanh lý các hợp đồng vay tiền này.

Bà chỉ là người làm công ăn lương, không nhận, không nợ ông H ShM đồng nào kể cả tiền USD lẫn tiền Việt Nam. Số tiền ông H ShM bỏ ra đầu tư, do ông toàn quyền điều hành và phân phối. Bà viết giấy cam kết là để bảo vệ quyền và nghĩa vụ của mình trong trường hợp có phát sinh các hợp đồng vay nợ không thật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần cụm Bệnh viện Đa Khoa quốc tế Nhân Ái do đại diện hợp pháp là ông Phạm Xuân Long trình bày:

Năm 2002, ông Nguyễn Hữu Kh có tham gia thành viên Hội đồng quản trị Bệnh viện Nhân Ái nên ông Kh đã góp vốn vào bệnh viện; phần góp vốn của ông Kh có giá trị là 4.000.000.000 đồng là nhà đất số 11/8C Vạn Hạnh, xã Tr M T, huyện Hóc Môn nay là 11/8C Ng A Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ giấy chứng nhận do ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Nguyễn Hữu Kh thì tài sản ông Kh góp vốn với bệnh viện thuộc sở hữu hợp pháp của ông Kh. Ông Kh cung cấp cho bệnh viện biên bản thanh lý các hợp đồng vay tiền giữa ông Kh, bà S và ông H ShM ngày 05/01/1998 có công chứng tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc góp vốn của ông Kh được Hội đồng quản trị bệnh viện chấp thuận, do đó nhà đất trên trở thành tài sản thuộc sở hữu của bệnh viện từ năm 2003. Tuy nhiên, từ khi ông Kh góp vốn vào bệnh viện đến nay bệnh viện chưa làm các thủ tục để đăng ký phần góp vốn của ông Kh, không thực hiện việc cập nhật biến động về quyền sở hữu đối với nhà đất số 11/8C

Ng Ắ Th, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tại cơ quan có thẩm quyền. Công ty đã sử dụng căn nhà trên làm chi nhánh phòng khám, tuy nhiên từ năm 2007 đến nay Phòng khám hoạt động không hiệu quả nên đã ngưng hoạt động. Trong quá trình hoạt động, bệnh viện có đầu tư sửa chữa khoảng 700 triệu đồng nhưng không yêu cầu chủ sở hữu tài sản phải thanh toán lại cho bệnh viện khoản này.

Ông Long và bà Nguyễn Thị Ắ Em có mối quan hệ bạn bè thân thiết nên ông đã sử dụng căn nhà 11/8C Ng Ắ Th để làm tài sản thế chấp, bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Tri Thức vay Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn vào năm 2008, và lúc này do ông Kh đứng tên trên Giấy chứng nhận nên ông đã yêu cầu ông Kh thực hiện các thủ tục theo yêu cầu của Ngân hàng để bảo lãnh khoản nợ của Công ty Tri Thức. Ông Long xác nhận mặc dù biết nhà 11/8C Ng Ắ Th đang có tranh chấp quyền sở hữu do ông Ming khởi kiện ông Kh nhưng không thông báo cho Ngân hàng TMCP Sai Gòn biết; cũng không thông báo cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn biết căn nhà 11/8C Ng Ắ Th ông Kh đã góp vốn vào bệnh viện Nhân Ái. Tuy nhiên, trước khi thực hiện việc bảo lãnh ông có thông báo cho bà Ắ Em biết việc này.

Khi biết việc nguyên đơn khởi kiện, ông có trao đổi với bà Nguyễn Thị Ắ Em là đại diện theo pháp luật của Công ty Tri Thức. Giữa ông Long, ông Kh và bà Ắ Em có thống nhất rằng nếu trường hợp Tòa án xác định căn nhà 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh không thuộc sở hữu của ông Kh thì các hậu quả phát sinh từ quan hệ góp vốn, thế chấp, bảo lãnh nợ với ngân hàng sẽ do ông Kh, Bệnh viện Nhân Ái, Công ty Tri Thức giải quyết với Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Quản trị Tài nguyên Tri Thức do bà Nguyễn Thị Ắ Em trình bày:

Công ty cổ phần Quản trị Tài nguyên Tri Thức không có ý kiến gì về vụ kiện trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, Công ty sẽ chấp hành mọi phán quyết của Tòa và có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Huy Phong trình bày: Ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án và có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích Nguyệt trình bày: Bà là nhân viên của Công ty cổ phần cụm bệnh viện đa khoa quốc tế Nhân Ái, hiện tạm trú tại căn nhà 11/8C Ng Ắ Th, Khu phố 1, Phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà không có ý kiến hay có yêu cầu gì liên quan đến vụ kiện và có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Quy trình bày: Bà và ông Nguyễn Hữu Kh hiện đã ly hôn, bà không liên quan đến tranh chấp giữa nguyên đơn ông H ShM và bị đơn ông Nguyễn Hữu Kh, không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án và có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ủy ban nhân dân Quận 12 trình bày:

Ủy ban sẽ thực hiện theo Quyết định, Bản án của Tòa án nhân dân các cấp và

có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn và Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam do đại diện theo ủy quyền trình bày:

Sau khi Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn đã thẩm định, xác minh, kiểm tra thực tế về bất động sản tại địa chỉ số 11/8C Ng Ắ Th, Khu phố 1, Phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và trước đó không có bất kỳ dấu hiệu hay thông tin có sự tranh chấp xảy ra đối với tài sản này.

Ngày 15/11/2010 và ngày 19/11/2010, ông Nguyễn Hữu Kh ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn chi nhánh Tân Bình căn nhà số 11/8C Ng Ắ Th, Khu phố 1, Phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh để làm tài sản bảo đảm khoản nợ vay của Công ty Tri Thức, nội dung bảo đảm trả toàn bộ khoản nợ gốc 53.000.000.000 đồng, lãi, phí, lãi quá hạn và các chi phí có liên quan đến thu hồi nợ và bồi thường thiệt hại. Giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Hữu Kh, Công ty Tri Thức do bà Nguyễn Thị Út Em làm đại diện theo pháp luật đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 45/HĐTC-SCB-CNTB.10 ngày 15 và 19/10/2010. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 035395 Quyền số 11Tp/CC SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng tài nguyên và môi trường Quận 12 ngày 23/11/2010, số đăng ký 26785.001424.XC.VP, 26785.TC.VP số thứ tự 21852. Hiện nay, Ngân hàng đang quản lý bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của nhà đất tại địa chỉ số 11/8C Khu phố 1, Phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Hữu Kh. Ngân hàng đã nhận thế chấp tài sản trên cơ sở các Giấy chứng nhận quyền sở hữu do Nhà nước cấp cho ông Kh. Việc thế chấp về hình thức, trình tự, thủ tục và nội dung đã tuân thủ quy định của Nhà nước, do vậy việc thế chấp hoàn toàn hợp lệ.

Ngày 27/12/2014, Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) đã ký kết hợp đồng số 9930/2014/MBN.VAMC2-SCB để mua toàn bộ khoản nợ xấu tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn gồm:

- Khoản nợ xấu phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 44/HĐTC-SCB- CNTB.09 ngày 26/10/2009 và hợp đồng tín dụng số 36/TD/SCB-TB/08 ngày 05/8/2008 được ký kết giữa Công ty cổ phần Quản trị Tài nguyên Tri Thức với Ngân hàng TMCP Sài Gòn chi nhánh Tân Bình. Tổng giá trị khoản nợ theo hợp đồng tín dụng trên là 486.517.402.425 đồng.

- Tài sản bảo đảm cho khoản nợ được thể hiện cụ thể tại Phụ lục 02- HĐMBN 9930/2014/MBN.VAMC2-SCB, trong đó có tài sản số 11/8C Khu phố 1, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, bởi các lý do sau:

- Việc ông Nguyễn Hữu Kh nhận chuyển nhượng/mua bán quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định pháp luật.

- Việc cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Hữu Kh đúng quy định của pháp luật.

- Việc Ngân hàng TMCP Sài Gòn chi nhánh Tân Bình nhận tài sản thế chấp đăng ký giao dịch bảo đảm đúng trình tự, thủ tục pháp luật.

Đại diện Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam không có ý kiến gì về kết quả định giá.

Trong vụ án này Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản VN (VAMC) không có yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, đề nghị Tòa án xem xét đến ý kiến và quyền lợi hợp pháp của Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam và Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 1097/2013/DS-ST ngày 13/9/2013, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hseih Sheng Ming.

1- Xác định nhà đất số 11/8C Vạn Hạnh, xã Tr M T, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh nay là số 11/8C Ng Á Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản do ông Hseih Sh M bỏ tiền mua. Ông Hseih Sh M được quyền sở hữu giá trị đối với nhà đất số 11/8C Vạn Hạnh, xã Tr M T, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh nay là số 11 /8C Nguyễn Anh Thủ, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ S gốc số 918 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 01/10/2002 cho ông Nguyễn Hữu Kh không còn hiệu lực.

Ghi nhận ông Hseih Sh M tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản tranh chấp là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) (đã thực hiện xong).

2. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Hseih Sh M có quyền yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục do pháp luật quy định để nhận phần giá trị của nhà đất số 11/8C Ng Á Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; Đồng thời, ông Hseih Sh M phải thực hiện nghĩa vụ theo quy định pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu trên.

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 45/HĐTC-SCB-CNTB.10 ngày 15 và ngày 19/11/2010 giữa Ngân Hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Chi nhánh Tân Bình; ông Nguyễn Hữu Kh và Công ty Cổ phần Quản trị Tài nguyên Tri Thức là vô hiệu bị hủy bỏ. Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn giao trả lại cho ông Nguyễn Hữu Kh toàn bộ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp để ông Kh thi hành bản án.

4. Tuyên bố giao dịch góp vốn giữa ông Nguyễn Hữu Kh và Công ty cổ phần Cụm Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Nhân Ái vô hiệu bị hủy bỏ.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu Kh, Công ty cổ phần Cụm

Bệnh viện Đa Khoa Quốc tế Nhân Ái không yêu cầu đòi với các khoản chi phí đã sửa chữa tại nhà đất số 11/8 Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ghi nhận ý kiến của Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn không yêu cầu giải quyết đòi với hậu quả của hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bị tuyên bố vô hiệu; Không yêu cầu giải quyết đòi với hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - chi nhánh Tân Bình và Công ty cổ phần Quản trị Tài nguyên Tri Thức.

7. Buộc ông Nguyễn Hữu Kh, Công ty cổ phần Cụm Bệnh viện Đa Khoa Quốc tế Nhân Ái và các ông bà Lê Thị Bích Nguyệt, ông Huỳnh Huy Phong, bà Đỗ Thị Mỹ Khánh, trẻ Huỳnh Đỗ Anh Thư, trẻ Huỳnh Đỗ Anh Quân, trẻ Huỳnh Đỗ Phương Uyên giao trả lại căn nhà 11/8C Ng Ắ Th, phường Trung Mỹ Tây, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Hseih Sh M để ông Ming thực hiện quyền sở hữu giá trị đòi với căn nhà trên.

8. Ghi nhận ý kiến của bà Lê Thị Bích Nguyệt, ông Huỳnh Huy Phong, không tranh chấp gì liên quan đến quyền sử dụng nhà, đến hợp đồng thuê nhà 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án số 156/2014/DS-PT ngày 03/7/2014 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên bản án S thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 17/2016/DS-GĐT ngày 05/8/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hủy bản án S thẩm và bản án phúc thẩm để giải quyết lại vụ án.

Tại bản án dân sự S thẩm số 1198/2019/DSST ngày 20 tháng 9 năm 2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hseih Sh M (T Th M).

1. Xác định nhà đất số 11/8C Vạn Hạnh, xã Tr M T, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh nay là số 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của ông Hseih Sheng Ming. Ông Hseih Sh M được quyền sở hữu giá trị đòi với nhà đất số 11/8C Vạn Hạnh, xã Tr M T, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh nay là số 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ S gốc số 918 do ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 01/10/2002 cho ông Nguyễn Hữu Kh.

3. Ghi nhận ông Hseih Sh M tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản tranh chấp là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) (đã thực hiện xong).

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Hseih Sh M có quyền yêu cầu các Cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục do pháp luật quy định để nhận phần giá trị của nhà đất số 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Minh; Đồng thời, ông Hseih Sh M phải thực hiện nghĩa vụ theo quy định pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu trên.

5. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 45/HĐTC-SCB-CNTB.10 ngày 15 và ngày 19/11/2010 giữa Ngân Hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Chi nhánh Tân Bình; ông Nguyễn Hữu Kh và Công ty Cổ phần Quản trị Tài nguyên Tri Thức là vô hiệu bị hủy bỏ. Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn giao trả lại cho ông Nguyễn Hữu Kh toàn bộ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp để ông Kh thi hành bản án.

6. Tuyên bố giao dịch góp vốn giữa ông Nguyễn Hữu Kh và Công ty cổ phần Cúm Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Nhân Ái vô hiệu bị hủy bỏ.

7. Hủy một phần Hợp đồng mua bán nợ số 9930/2014/MBN.VAMC2-SCB ngày 27/12/2014 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn với Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sảnVN (VAMC) phần tài sản bảo đảm là nhà đất số 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Phụ lục 02- HĐMBN, TT 5).

8. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu Kh, Công ty cổ phần Cúm Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Nhân Ái không yêu cầu đối với các khoản chi phí đã sửa chữa tại nhà đất số 11/8C Nguyễn Anh Thủ, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Buộc ông Nguyễn Hữu Kh, Công ty cổ phần Cúm Bệnh viện Đa Khoa Quốc tế Nhân Ái và các ông bà Lê Thị Bích Nguyệt, ông Huỳnh Huy Phong giao trả lại căn nhà 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Hseih Sh M để ông Hseih Sh M thực hiện quyền sở hữu giá trị đối với căn nhà trên.

10. Ghi nhận ý kiến của bà Lê Thị Bích Nguyệt, ông Huỳnh Huy Phong, không tranh chấp gì liên quan đến quyền sử dụng nhà, đến hợp đồng thuê nhà 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp S thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/9/2019 bị đơn, ông Nguyễn Hữu Kh kháng cáo toàn bộ bản án S thẩm.

Ngày 03/10/2019 Ngân hàng TMCP Sài Gòn kháng cáo, yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu của ông Hseih Sh M (Tạ Minh Thắng).

Ngày 03/10/2019 Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) kháng cáo, yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu của ông Hseih Sh M (Tạ Minh Thắng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn, ông Nguyễn Hữu Kh, giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu xem xét lại bản

án S thẩm vì ông Kh đã mua nhà đất số 11/8C Vạn Hạnh, xã Tr M T, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh nay là số 11/8C Ng Á Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà theo đúng quy định của pháp luật, là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Kh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hữu Kh, trình bày: Các tài liệu chứng cứ và lời khai về nguồn tiền mua nhà của ông Hseih Sheng Ming, nội dung cam kết và lời khai bà S, ông Kh có mâu thuẫn vì tiền có trong tài khoản của ông ông Hseih Sh M nhưng sau khi ông Kh mua nhà thì tài khoản của ông Hseih Sh M mới được rút tiền. Tòa án cấp S thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để chứng minh ông Hseih Sh M đã nhập cảnh vào Việt Nam thời gian nào và cần phải xác minh về việc tạm trú của ông Hseih Sheng Ming. Các giấy cam kết ngày 24/01/1994 và giấy xác nhận ngày 24/2/1994 có nội dung mâu thuẫn, chưa được Tòa án cấp S thẩm xem xét. Do ông Kh đã mua nhà hợp pháp, được cấp quyền sở hữu nhà nên ông Kh là chủ sở hữu nhà đất số 11/8C Ng Á Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, một số tài liệu do bên nước ngoài cung cấp chưa được dịch và hợp pháp hóa lãnh sự theo quy định, là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Do Tòa án cấp S thẩm có nhiều sai sót, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án S thẩm để giải quyết lại vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn và Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) trình bày, các hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn với Công ty Cổ phần Quản trị Tài nguyên Tri Thức và ông Nguyễn Hữu Kh đối với nhà đất số 11/8C Ng Á Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết và thực hiện theo đúng quy trình. Nếu cho rằng nhà đất số 11/8C Ng Á Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Hseih Sh M thì Công ty Cổ phần Quản trị Tài nguyên Tri Thức và ông Nguyễn Hữu Kh phải bồi thường vốn vay và lãi phát sinh cho ngân hàng khi xử lý tài sản.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Việc ông Hseih Sh M vào Việt Nam đầu tư là có thật, từ năm 1991 đã tiến hành thành lập 02 công ty để kinh doanh và đưa tiền vốn để xây dựng cơ sở kinh doanh tại Bình Dương và Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Hseih Sh M đã nhờ ông Nguyễn Hữu Kh và bà Trần Yến S thành lập công ty và đứng tên nhà đất nên các bên đã lập các tờ cam kết, xác nhận năm 1994. Dù biết rõ nhà đất số 11/8C Ng Á Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh không phải của mình nhưng ông Kh vẫn không chuyển tên theo chỉ định của ông Hseih Sheng Ming, vào năm 2009 ông Hseih Sh M đang khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu nhà thì ông Kh đưa tài sản tham gia góp vốn vào Công ty cổ phần Cụm Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Nhân Ái và sau đó thế chấp bảo đảm nợ vay 53 tỷ đồng của Công ty cổ phần Quản trị Tài nguyên Tri Thức, là không đúng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Về tố tụng, Hội đồng xét xử và các đương

sự đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án cấp S thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông ông Hseih Sh M là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn, ông Nguyễn Hữu Kh và kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn và Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án S thẩm. Về tính công sức đứng tên giùm, ông Nguyễn Hữu Kh có thể yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện khác nếu có tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Nhà đất tranh chấp số 11/8C Vạn Hạnh, xã Tr M T, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là nhà số 11/8C đường Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh) do ông Nguyễn Hữu Kh đứng tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ S gốc số 918 do Ủy ban nhân dân Quận 12 đã cấp cho ông Nguyễn Hữu Kh ngày 01/10/2002.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ S thể hiện, ông Hseih Sh M đã nhờ ông Kh và bà S thành lập công ty, mua nhà và đứng tên giùm nhà số 11/8C đường Vạn Hạnh, xã Tr M T, huyện Hóc Môn.

Theo cam kết ngày 24/1/1994; giấy xác nhận ngày 24/02/1994 có xác nhận số 0789 ngày 04/3/1994 của Văn phòng Kinh tế và Văn hóa Đài Bắc tại Thành phố Hồ Chí Minh và có chữ ký, đóng dấu của Sở Ngoại vụ Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Kh cùng với bà S đã cam kết và tái xác nhận nhà đất số 11/8C Vạn Hạnh, xã Tr M T, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là nhà số 11/8C đường Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh): *“là tài sản thuộc sở hữu của ông Hseih Sheng Ming, chỉ đứng tên giùm cho ông Ming, chỉ là người làm công ăn lương, không có đóng góp gì trong số tài sản trên, được ông Ming trả thù lao bằng 3% giá trị tài sản ban đầu sau khi thực hiện xong việc chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho ông Ming”*.

Tòa án cấp S thẩm xác định ông Hseih Sh M là người đã bỏ tiền ra để mua nhà đất số 11/8C Vạn Hạnh, Tr M T, Hóc Môn, nay là nhà số 11/8C đường Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, là phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ S vụ án.

Như vậy, do ông Hseih Sh M là người nước ngoài không đủ điều kiện được sử dụng nhà đất tại Việt Nam, nhưng đưa tiền, ngoại tệ nhờ ông Kh nhận chuyển nhượng nhà đất và đứng tên giùm; giao dịch này vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do giao dịch vô hiệu nên việc xác lập quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ S gốc số 918 do ủy ban nhân dân Quận 12 đã cấp cho ông Nguyễn Hữu Kh ngày 01/10/2002, là không đúng chủ sử dụng nhà đất theo quy định của Luật đất đai.

Ông Kh cam kết đứng tên giùm để hưởng 3% công sức, ông Kh không phải là

chủ sở hữu tài sản và không được sự đồng ý của ông Hseih Sh M nên các giao dịch, các hợp đồng liên quan đến tài sản là nhà đất số 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đều là giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005. Cụ thể:

- Năm 2010 ông Nguyễn Hữu Kh đã góp vốn vào Bệnh viện Đa Khoa quốc tế Nhân Ái (ông Phạm Xuân Long) tài sản góp vốn là nhà đất số 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là giao dịch vô hiệu.

Khi nhà đất số 11/8C Nguyễn Anh Thủ, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đang tranh chấp, nhưng Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn chi nhánh Tân Bình vẫn thực hiện các giao dịch với ông Kh. Do đó, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 45/HĐTC-SCB-CNTB.10 ngày 15 và ngày 19/11/2010 giữa Ngân Hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Chi nhánh Tân Bình; ông Nguyễn Hữu Kh và Công ty Cổ phần Quản trị Tài nguyên Tri Thức vô hiệu đối với tài sản thế chấp là nhà đất số 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh

Theo đó, Hợp đồng mua bán nợ số 9930/2014/MBN.VAMC2-SCB ngày 27/12/2014 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn với Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản VN (VAMC) vô hiệu đối với nhà đất số 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh

Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch, hợp đồng dân sự vô hiệu:

Ông Nguyễn Hữu Kh, Công ty cổ phần Cụm Bệnh viện Đa Khoa Quốc tế Nhân Ái và các ông bà Lê Thị Bích Nguyệt, ông Huỳnh Huy Phong giao trả lại căn nhà 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Hseih Sh M là chủ sở hữu tài sản. Do Hseih Sh M là người nước ngoài nên được quyền sở hữu bằng giá trị đối với căn nhà trên.

Tại thời điểm vay, Công ty Tri Thức đã có tài sản thế chấp bảo lãnh nợ, do đó khi ông Kh thế chấp nhà số 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đồng thời Ngân hàng đã giải chấp đối với 01 tài sản đang là tài sản đảm bảo nợ của Công ty Tri Thức là nhà số 74 Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Út Em được bà Nguyễn Thị Út Em thế chấp để bảo lãnh nợ cho Công ty Tri Thức, nên ghi nhận Bệnh viện đa khoa quốc tế Nhân Ái và Công ty cổ phần tài nguyên Tri Thức sẽ tự giải quyết với Ngân hàng trong trường hợp nhà số 11/8C Ng Ắ Th được Tòa án xác định không thuộc sở hữu của ông Kh.

Về tính thù lao, công sức của ông Kh:

Theo thỏa thuận mức thù lao của ông Kh là 3% giá trị tài sản ban đầu. Theo Biên bản định giá ngày 30/9/2010 thì giá trị nhà và đất đang tranh chấp là 39.812.806.785 đồng. Như vậy, ông Hseih Sh M phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Kh 3% trên số tiền 39.812.806.785 đồng là 1.194.384.204 đồng, nhưng trong phần quyết định Tòa án cấp S thẩm chưa có quyết định cụ thể về giá trị thù

lao (công sức) của ông Kh là thiếu sót, cần sửa bản án S thẩm để bổ sung cho đầy đủ.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn và Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC), chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, ông Nguyễn Hữu Kh, sửa bản án S thẩm, bổ sung về phần tính thù lao (công sức).

Về án phí dân sự S thẩm:

- Ông Nguyễn Hữu Kh được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự S thẩm.
- Ông Hseih Sh M phải chịu án phí trên số tiền 1.194.384.204 đồng là 47.831.526 đồng án phí dân sự S thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn và Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Ông Nguyễn Hữu Kh được miễn toàn bộ tiền án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam và Ngân hàng TMCP Sài Gòn; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, ông Nguyễn Hữu Kh sửa bản án bản án S thẩm, bổ sung về công sức.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hseih Sh M (T Th M).

1. Xác định nhà đất số 11/8C Vạn Hạnh, xã Tr M T, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh nay là số 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của ông Hseih Sheng Ming. Ông Hseih Sh M được quyền sở hữu giá trị đối với nhà đất số 11/8C Vạn Hạnh, xã Tr M T, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh nay là số 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ S gốc số 918 do ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 01/10/2002 cho ông Nguyễn Hữu Kh.

3. Ghi nhận ông Hseih Sh M tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản tranh chấp là 2.500.000 đồng (đã thực hiện xong).

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Hseih Sh M có quyền yêu cầu các Cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục do pháp luật quy định để nhận phần giá

trị của nhà đất số 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; Đồng thời, ông Hseih Sh M phải thực hiện nghĩa vụ theo quy định pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu trên.

- Ông Hseih Sh M phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Hữu Kh tiền công sức theo thỏa thuận là 1.194.384.204 đồng.

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 phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 45/HĐTC-SCB-CNTB.10 ngày 15 và ngày 19/11/2010 giữa Ngân Hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Chi nhánh Tân Bình; ông Nguyễn Hữu Kh và Công ty Cổ phần Quản trị Tài nguyên Tri Thức vô hiệu. Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn giao trả lại cho ông Nguyễn Hữu Kh toàn bộ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp để ông Kh thi hành bản án.

6. Tuyên bố giao dịch góp vốn giữa ông Nguyễn Hữu Kh và Công ty cổ phần Cụm Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Nhân Ái vô hiệu.

7. Hủy một phần Hợp đồng mua bán nợ số 9930/2014/MBN.VAMC2-SCB ngày 27/12/2014 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn với Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản VN (VAMC) phần tài sản bảo đảm là nhà đất số 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Phụ lục 02- HĐMBN, TT 5).

8. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu Kh, Công ty cổ phần Cụm Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Nhân Ái không yêu cầu đối với các khoản chi phí đã sửa chữa tại nhà đất số 11/8C Nguyễn Anh Thủ, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Buộc ông Nguyễn Hữu Kh, Công ty cổ phần Cụm Bệnh viện Đa Khoa Quốc tế Nhân Ái và các ông bà Lê Thị Bích Nguyệt, ông Huỳnh Huy Phong giao trả lại căn nhà 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Hseih Sh M để ông Hseih Sh M thực hiện quyền sở hữu giá trị đối với căn nhà trên.

10. Ghi nhận ý kiến của bà Lê Thị Bích Nguyệt, ông Huỳnh Huy Phong, không tranh chấp gì liên quan đến quyền sử dụng nhà, đến hợp đồng thuê nhà 11/8C Ng Ắ Th, phường Tr M T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Về án phí dân sự S thẩm:

- Ông Nguyễn Hữu Kh không phải chịu án phí dân sự S thẩm.

- Ông Hseih Sh M phải chịu 47.831.526 đồng án phí dân sự S thẩm. Khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 800.000 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013082, 0013083, 0013080, 0013081 ngày 24/4/2019 của Cục thi hành án

dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Hseih Sh M còn phải nộp tiếp số tiền 47.031.526 đồng.

12. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đã nộp theo biên lai thu tiền số 0024715 ngày 15/10/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đã nộp theo biên lai thu tiền số 0024716 ngày 15/10/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Hữu Kh được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

- Các phần quyết định khác của bản án S thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đặng Văn Thành