

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 77/2022/DS-PT

Ngày: 16-9-2022

Về việc: Tranh chấp HĐ tín dụng;

HĐ mua bán căn hộ.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quang

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Hạnh Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16-9-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 45/2022/TLPT-DS ngày 18-5-2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 24-01-2022 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2022/QĐ-PT ngày 12-7-2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2022/QĐ-PT ngày 23-8-2022; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 40/2022/QĐ-TA ngày 14-9-2022; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần X.

Địa chỉ: Tầng Đường L, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tấn L1 – Tổng Giám đốc (*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp theo Giấy ủy quyền số 80/2022/EIB/UQ-TGD ngày 05-8-2022 và Giấy ủy quyền số 1498/2022/EIBA/UQ-TGD ngày 19-8-2022:

- Bà Phạm Thị Nhi Phương H1, sinh năm 1997 (*có mặt*);

- Ông Nguyễn Võ Chí H2, sinh năm 1997 (*có mặt*).

Cùng địa chỉ: Đường T, phường V, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thụy Thùy H3, sinh năm 1973; địa chỉ: Đường L, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng L2, sinh năm 1952; địa chỉ: Đường H, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai; là đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30-8-2018 *(có mặt)*.

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

3.1. Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc N; địa chỉ: Đường Đ, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh P – Giám đốc *(vắng mặt)*.

3.2. Cụ Hoàng Thị G, sinh năm 1943; địa chỉ: Đường N, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh *(vắng mặt)*.

Người đại diện hợp pháp của cụ G: Bà Nguyễn Thị Tú A, sinh năm 1964; địa chỉ: Đường N, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; là đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 05-01-2022 *(có mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ G: Ông Bùi Khắc T1 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh *(có mặt)*.

3.3. Cụ Lê Đình N, sinh năm 1940 (đã chết năm 2021); địa chỉ: Đường N, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Đình N:

- Ông Lê Hoàng H4, sinh năm 1969; địa chỉ: Đường N, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh *(vắng mặt)*.

Người đại diện hợp pháp của ông H4 theo Giấy ủy quyền ngày 17-4-2021:

+ Bà Lê Thị Hoàng H5, sinh năm 1973; địa chỉ liên hệ: Đường N, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh *(có mặt)*.

+ Ông Lê Hoàng S, sinh năm 1976; địa chỉ liên hệ: Đường N, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh *(vắng mặt)*.

- Bà Lê Thị Hoàng H5, sinh năm 1973; địa chỉ liên hệ: Đường N, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh *(có mặt)*.

- Ông Lê Hoàng S, sinh năm 1976; địa chỉ liên hệ: Đường N, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh *(vắng mặt)*.

Người đại diện hợp pháp của ông S: Bà Nguyễn Thị Tú A, sinh năm 1964; địa chỉ: Đường N, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; là đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 05-01-2022 *(có mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S: Ông Bùi Khắc T1 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh *(có mặt)*.

3.4. Ông Hoàng Hải Đ, sinh năm 1977 *(vắng mặt)*;

3.5. Bà Nguyễn Thị Hồng T2, sinh năm 1987 *(có mặt)*.

Cùng địa chỉ: Chung cư khu S đường P, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ: Bà Nguyễn Thị Hồng T2, sinh năm 1987; cùng địa chỉ với ông Đ; là đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 14-5-2020 *(có mặt)*.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần X, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Hoàng L2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần X thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 12-11-2010, Ngân hàng Thương mại cổ phần X – Chi nhánh B (gọi tắt là Ngân hàng) và bà Nguyễn Thụy Thùy H3 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 2100-LAV-201000762. Theo đó, Ngân hàng cho bà H3 vay số tiền 1.000.000.000đ để thanh toán tiền mua căn hộ số 7G Chung cư P, tại số X đường N, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân và bà H3 đã nhận nợ theo Hợp đồng tín dụng kèm Khế ước nhận nợ số 2100-LDS-201000980 ngày 12-11-2010 với số tiền 1.000.000.000đ; thời hạn vay 300 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Tài sản bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng nêu trên là căn hộ hình thành trong tương lai số 7G Chung cư P, tại số X đường N, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là căn hộ 7G) do Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc N (gọi tắt là Công ty N) làm chủ đầu tư, theo Hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai số 185/EIB-BP/TD/TC10 ngày 12-11-2010 được ký kết giữa bà H3 và Ngân hàng. Tại thời điểm vay, do không có quy định bắt buộc phải công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm nên Hợp đồng bảo đảm nêu trên không công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm.

Hồ sơ đề nghị vay vốn gồm có hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết giữa bà H3 với Công ty N, Phụ lục đính kèm hợp đồng, Biên bản bàn giao căn hộ, các Phiếu thu tiền ngày 08-9-2010 và ngày 25-9-2010. Do tin tưởng bà H3 nên Ngân hàng không yêu cầu bà H3 cung cấp Hóa đơn giá trị gia tăng đối với số tiền mua căn hộ. Trong quá trình vay trước đây, bà H3 trả nợ rất đúng hạn nên hàng năm Ngân hàng không đến kiểm tra căn hộ thế chấp.

Tháng 9-2018, bà H3 bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc nhưng bà H3 vẫn cố tình không hợp tác. Khi đó Ngân hàng đến căn hộ 7G để liên hệ với bà H3 thì được biết cụ N, cụ G đang sử dụng căn hộ. Do đó ngày 31-10-2018, Ngân hàng thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay Ngân hàng yêu cầu: Buộc bà Nguyễn Thụy Thùy H3 thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày 24-01-2022 là 1.083.316.127đ. Trong đó:

Nợ gốc còn lại: 689.380.000đ;

Lãi trong hạn: 264.516.910đ;

Lãi quá hạn: 129.419.217đ.

Trường hợp bà H3 không trả nợ hoặc trả không đủ thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là Căn hộ số 7G nêu trên. Nếu tài sản phát mãi không đủ thu hồi nợ thì bà H3 tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng đến khi trả xong nợ.

Bị đơn là bà Nguyễn Thụy Thùy H3 thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 08-9-2010, bà Nguyễn Thụy Thùy H3 và Công ty N đã ký kết Hợp đồng số 67/HĐMB/CTNA mua bán căn hộ cao cấp. Theo đó, Công ty bán cho bà H3 căn hộ 7G. Ngày 25-9-2010, bà H3 đã được Công ty bàn giao căn hộ. Bà H3 đã thanh toán cho Công ty N 558.600.000đ vào ngày 08-9-2010 và 1.210.300.000đ vào ngày 25-9-2010, tổng cộng là 1.768.900.000đ. Chỉ còn lại 5% giá trị hợp đồng chưa thanh toán vì chờ hoàn tất thủ tục cấp quyền sở hữu căn hộ cho bà H3.

Ngày 12-11-2010, Ngân hàng Thương mại cổ phần X – Chi nhánh B và bà Nguyễn Thụy Thùy H3 đã ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản như Ngân hàng đã nêu. Bà H3 đã nhận đủ 1.000.000.000đ. Nay bà H3 còn nợ Ngân hàng với tổng số tiền là 1.083.316.127đ. Trong đó:

Nợ gốc còn lại: 689.380.000đ;

Lãi trong hạn: 264.516.910đ;

Lãi quá hạn: 129.419.217đ.

Hiện nay bà H3 không còn khả năng chi trả theo đơn khởi kiện của Ngân hàng nên đề nghị Tòa án cho phát mãi tài sản thế chấp là căn hộ 7G để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc N: Tòa án đã thông báo, niêm yết công khai, triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng Công ty N vẫn vắng mặt và không có ý kiến.

Ông Hoàng Hải Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T2 cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà T2 trình bày:

Ông Hoàng Hải Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T2 là người mua hợp pháp căn hộ 7G từ Công ty N vào ngày 05-5-2011 với tổng giá trị mua là 1.740.000.000đ. Ông Đ, bà T2 đã thanh toán cho Công ty N 95% giá trị mua căn hộ là 1.653.000.000đ, số tiền còn lại là 87.000.000đ sẽ thanh toán ngay khi Công ty hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu căn hộ cho ông Đ, bà T2. Ông Đ, bà T2 đã được Công ty N bàn giao căn hộ, ông bà tiến hành thi công trang trí nội thất và dọn vào căn hộ trên để ở từ tháng 6-2011.

Sau đó, ông Đ, bà T2 chuyển nhượng lại hợp đồng mua bán căn hộ trên cho cụ Lê Đình N và cụ Hoàng Thị G với giá là 1.500.000.000đ theo Văn bản chuyển

nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cao cấp có số công chứng 00005754 ngày 23-6-2014 và đã nhận đủ tiền của cụ N, cụ G. Việc chuyển nhượng hợp đồng đã được chủ đầu tư là Công ty N xác nhận ngày 24-6-2014. Những giao dịch này là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Ông Đ, bà T2 đã bàn giao căn hộ cho cụ N và cụ G ở tại căn hộ liên tục từ năm 2014 đến nay và không tranh chấp với cụ N, cụ G.

Trước đó Công ty N đã bán căn hộ 7G cho bà Nguyễn Thụy Thùy H3 thì ông Đ, bà T2 hoàn toàn không biết. Nay có vụ án này mới biết và nhận thấy có nhiều dấu hiệu bất thường, có yếu tố giả mạo tài liệu giấy tờ, cụ thể như sau:

Bà H3 phải thanh toán cho Công ty N số tiền lần 1 vào ngày 08-9-2010 và lần 2 vào ngày 25-9-2010 với tổng số tiền là 95% giá trị hợp đồng để được nhận bàn giao căn hộ. Theo chứng cứ thì ngày 25-9-2010, Công ty N đã bàn giao căn hộ cho bà H3 nhưng thực tế công trình chung cư tại thời điểm đó chưa thi công xong nên việc bàn giao này không có thật, chỉ ký khống trên giấy tờ. Thực tế các chủ sở hữu căn hộ láng giềng xác nhận bà H3 chưa bao giờ sử dụng, quản lý căn hộ nêu trên.

Mục đích cho vay tại Hợp đồng tín dụng số 2100-LAV-201000762 ký ngày 12-11-2010 giữa Ngân hàng với bà H3 là để thanh toán tiền mua căn hộ. Điều này không phù hợp với việc trước đó bà H3 đã có Phiếu thu 95% trị giá căn hộ, không đúng quy định về cho vay của Ngân hàng.

Khi nhận thế chấp tài sản bảo đảm Ngân hàng không thực hiện đúng quy định của pháp luật về công chứng theo quy định, do đó cũng không thể thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm ngay vào năm 2010. Đến 08 năm sau kể từ ngày bà H3 thế chấp căn hộ thì Ngân hàng mới phát hiện ra cụ N và cụ G đang sinh sống trong căn hộ, lúc đó mới tiến hành đăng ký biện pháp bảo đảm vào ngày 31-10-2018 tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm như trên cũng không có hiệu lực pháp luật vì loại đăng ký này phải thuộc thẩm quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017.

Ngoài ra, từ trước năm 2010 đến năm 2018, bà H3 là Trưởng phòng kinh doanh của Công ty N, là người quản lý, điều hành và đứng ra chào bán các căn hộ tại Chung cư P của Công ty N. Bà H3 cũng là người lập Phiếu thu, ký và ghi rõ họ tên trên Phiếu thu tiền bán căn hộ 7G với tổng số tiền 1.653.000.000đ cho ông Đ. Cho nên bà H3 không thể nhầm lẫn hay để cho Công ty N bán tài sản của chính mình cho ông Đ, bà T2. Trên các phiếu thu này và Hợp đồng mua bán đều có chữ ký của ông Trần Trọng K – Giám đốc Công ty N. Sau khi Công ty N bán căn hộ trên cho ông Đ, bà T2 thì vào ngày 10-11-2012, Công ty N đã xuất Hoá đơn giá trị gia tăng với số tiền là 1.653.000.000đ cho ông Đ. Tiếp đó, ngày 24-6-2014, cũng xuất Hóa đơn giá trị gia tăng với số tiền 34.800.000đ cho cụ Lê Đình N đối với khoản tiền phí bảo trì 2% giá bán theo hợp đồng mua bán căn hộ.

Trong khi trước đó ông Trần Trọng K đã ký hợp đồng bán căn hộ 7G và các phiếu thu tiền cho bà H3, nhưng Công ty N không xuất Hoá đơn giá trị gia tăng về việc chuyển nhượng căn hộ cho bà H3 tại thời điểm mua bán năm 2010. Việc tạo lập Hợp đồng mua bán căn hộ cao cấp số 67/HĐMB/GT-NA ngày 08-9-2010 giữa Công ty N và bà H3 là giả tạo, để bà H3 chiếm đoạt tiền của Ngân hàng bởi vì bà H3 không phải là chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ 7G.

Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với căn hộ 7G để thu hồi khoản vay từ bà H3 là không có cơ sở, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là cụ Hoàng Thị G, cụ Lê Đình N, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Lê Đình N cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ N và cụ G trình bày:

Việc ký kết, thực hiện hợp đồng, trả tiền, xuất hóa đơn, bàn giao đối với căn hộ 7G giữa Công ty N với ông Đ, bà T2; giữa ông Đ, bà T2 với cụ N, cụ G và thực tế sử dụng căn hộ đúng như ông Đ, bà T2 đã trình bày.

Vì vậy, cụ N và cụ G không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản bảo đảm là căn hộ số 7G để thanh toán nợ cho bà H3.

Cụ G, cụ N có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán căn hộ cao cấp giữa bên chuyển nhượng là ông Hoàng Hải Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T2 với bên nhận chuyển nhượng là cụ Lê Đình N, cụ Hoàng Thị G, được Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 23-6-2014 là hợp pháp. Cụ G, cụ N được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ số 7G.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của cụ Lê Đình N là ông Lê Hoàng H4, bà Lê Thị Hoàng H5 và ông Lê Hoàng S trình bày: Các ông bà là con của cụ Lê Đình N và cụ Hoàng Thị G, đồng ý với lời trình bày và yêu cầu độc lập của cụ N và cụ G. Không đồng ý với yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 24-01-2022 của Tòa án nhân dân thành phố V đã tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần X về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với bà Nguyễn Thụy Thùy H3.

Buộc bà H3 trả cho Ngân hàng tổng số tiền 1.083.316.127đ, trong đó nợ gốc 689.380.000đ, nợ lãi trong hạn 264.516.910đ, lãi quá hạn 129.419.217đ theo Hợp đồng tín dụng số 2100-LAV -201000762 ngày 12-11-2010 và Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 2100-LDS-201000980 ngày 12-11-2010 (lãi tạm tính đến ngày 24-01-2022);

- Không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản là Căn hộ 7G. Hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai số 185/EIB-BP/TD/TC10 ngày 12-11-2010 được ký kết giữa bà H3 và Ngân hàng vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Lê Đình N và cụ Hoàng Thị G. Công nhận hợp đồng mua bán căn hộ cao cấp giữa bên chuyển nhượng là ông Hoàng Hải Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T2 với bên nhận chuyển nhượng cụ Lê Đình N và cụ Hoàng Thị G là hợp pháp. Cụ Hoàng Thị G và các đồng thừa kế của cụ Lê Đình N được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ số 7G.

Hợp đồng mua bán căn hộ cao cấp số 67/HĐMB/CT-NA ngày 08-9-2010 được ký kết giữa Công ty N với bà H3 đối với căn hộ 7G không có giá trị pháp lý.

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

Kháng cáo:

- **Ngày 25-01-2022, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần X kháng cáo** một phần Bản án sơ thẩm với lý do Ngân hàng đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm thế chấp đối với tài sản hình thành trong tương lai và việc thế chấp này đã được Công ty N xác nhận, đồng thời được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nêu trên, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

- **Ngày 27-01-2022, người đại diện hợp pháp của bị đơn kháng cáo** toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt Công ty N và tuyên hủy Hợp đồng mua bán căn hộ cao cấp số 67/HĐMB/CT-NA ngày 08-9-2010 ký giữa Công ty N với bà H3 là chưa đúng pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận Hợp đồng mua bán căn hộ cao cấp nêu trên để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho bà H3.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:*

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Qua các chứng cứ của vụ án và đối chiếu với các quy định pháp luật thì việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản là căn hộ 7G nhưng hồ sơ thế chấp thiếu Hóa đơn giá trị gia tăng và không công chứng hợp đồng thế chấp, không đăng ký giao dịch bảo đảm là chưa đúng quy định, mục đích cho vay không phù hợp. Hợp đồng mua bán căn hộ của Công ty N với bà H3 chưa hợp pháp, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng không có giá trị pháp lý là chưa phù hợp, cần phải hủy bỏ hợp đồng. Hợp đồng mua bán căn hộ ký giữa Công ty N với ông Đ và Hợp đồng giữa ông Đ, bà T2 với cụ N, cụ G đủ điều kiện để được công nhận, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho phép cụ G, cụ N được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục đứng tên căn hộ là chưa phù hợp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bỏ hợp đồng mua bán căn hộ của Công ty N với bà H3, không tuyên cụ G, cụ N được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục đứng tên căn hộ, giữ nguyên các nội dung khác của Bản án sơ thẩm. Án phí dân sự phúc thẩm người kháng cáo phải nộp theo quy định pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần X và bị đơn là bà Nguyễn Thụy Thùy H3, thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thụy Thùy H3 có kháng cáo việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt Công ty N. Thấy rằng, người đại diện của bà H3 trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu Tòa án phải triệu tập Công ty N có mặt, nhưng đây không phải yêu cầu độc lập của bà H3 với Công ty N về các yêu cầu cụ thể nên cũng chưa nộp tiền tạm ứng án phí, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không có căn cứ thụ lý giải quyết trách nhiệm của Công ty N đối với bà H3 trong cùng vụ án này. Qua yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và cụ G, cụ N thì Công ty N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa Công ty N vào tham gia tố tụng và thực hiện triệu tập đối với Công ty N, nhưng đều không lần nào tổng đạt được văn bản, giấy tờ cho người đại diện của Công ty N do Công ty N thường xuyên đóng cửa. Tòa án đã phải niêm yết đúng thủ tục quy định nhưng Công ty N vẫn vắng mặt. Tòa án cấp phúc thẩm cũng không triệu tập được Công ty N có mặt. Trường hợp này Tòa án được phép giải quyết vụ án vắng mặt đương sự. Vì thế việc giải quyết vắng mặt Công ty N trong vụ án này là đúng với quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, Ngân hàng yêu cầu đưa bà Trần Thị Kim L3 vào tham gia tố tụng để làm rõ việc bà H3 có nộp tiền mua căn hộ cho Công ty N. Xét thấy: Bà L3 là người ký ở mục người lập tại Phiếu thu tiền của Công ty N đối với bà

H3. Tuy nhiên vấn đề cần xem xét trong vụ án này là tính hợp pháp của các giao dịch diễn ra giữa một pháp nhân là Công ty N với các chủ thể khác. Bà L3 cũng như người đại diện theo pháp luật của Công ty N là những cá nhân thực hiện nhiệm vụ của Công ty N và trong vụ án này chưa giải quyết tranh chấp giữa Công ty N với bà H3 về quan hệ hợp đồng mua bán căn hộ. Do đó, vụ án này chưa cần thiết triệu tập lấy lời khai của bà L3.

[2] Bà Nguyễn Thụy Thùy H3 đã vay của Ngân hàng số tiền 1.000.000.000đ từ năm 2010, được chứng minh bằng Hợp đồng tín dụng số 2100-LAV-201000762 ngày 12-11-2010 và Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 2100-LDS-201000980 ngày 12-11-2010 được ký kết hợp pháp và sự thừa nhận của người đại diện cho bà H3. Mục đích vay số tiền trên để bà H3 thanh toán tiền mua căn hộ số 7G Lầu 7, chung cư P tại X Đường N, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là căn hộ 7G).

[2.1] Việc trả nợ Ngân hàng của bà H3 được hai bên thừa nhận đến ngày 13-9-2018 cả gốc và lãi là 310.620.000 đồng.

[2.2] Từ sau ngày 13-9-2018, bà H3 đã vi phạm thời hạn trả nợ cho Ngân hàng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24-01-2022, bà H3 còn nợ Ngân hàng tiền gốc là 689.380.000đ, lãi trong hạn là 264.516.910đ, lãi quá hạn là 129.419.217đ, tổng cộng là 1.083.316.1270.

[2.3] Những vấn đề trên đã được Bản án sơ thẩm giải quyết, không có kháng cáo, kháng nghị nên tiếp tục có hiệu lực.

[2.4] Về trách nhiệm của người phải thi hành án nếu chậm thi hành án khoản tiền trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không rõ ràng, không chính xác với hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại nội dung này theo đúng quy định.

[3] Căn hộ 7G là tài sản hình thành trong tương lai do Công ty N làm chủ đầu tư. Hiện nay căn hộ này tồn tại 02 Hợp đồng do Công ty N ký bán cho 02 đối tượng khác nhau, trong đó có 01 hợp đồng đã được Ngân hàng nhận thế chấp để bảo đảm cho khoản vay đã giải ngân cho người vay. Do vậy phải xét tính hợp pháp của các hợp đồng mua bán, thế chấp, cụ thể như sau:

[3.1] Hợp đồng thứ nhất: Hợp đồng mua bán căn hộ số 67/HĐMB/CT-NA ngày 08-9-2010 kèm theo Phụ lục hợp đồng ký giữa Công ty N và bà H3 về việc Công ty N bán căn hộ 7G cho bà H3 với giá là 1.862.000.000đ; Công ty N ký Biên bản bàn giao căn hộ cho bà H3 ngày 25-9-2010; có 02 Phiếu thu tiền do Công ty N tự lập thu của bà H3 số tiền 558.600.000đ vào ngày 08-9-2010 và số tiền 1.210.300.000đ vào ngày 25-9-2010.

[3.2] Sau đó, Ngân hàng và bà H3 ký Hợp đồng thế chấp bảo đảm cho khoản vay nêu tại mục [2] bằng tài sản hình thành trong tương lai là căn hộ 7G. Bà H3 đã dùng hồ sơ mua bán căn hộ 7G để thế chấp, gồm các tài liệu sau:

- Hợp đồng mua bán căn hộ số 67/HĐMB/CT-NA ngày 08-9-2010 kèm theo Phụ lục hợp đồng ký giữa Công ty N và bà H3 về việc Công ty N bán căn hộ 7G cho bà H3, giá là 1.862.000.000đ;
- Biên bản Công ty N bàn giao căn hộ cho bà H3 ngày 25-9-2010;
- Phiếu thu thể hiện Công ty N thu của bà H3 số tiền 558.600.000đ ngày 08-9-2010;
- Phiếu thu thể hiện Công ty N thu của bà H3 số tiền 1.210.300.000đ ngày 25-9-2010.
- Biên bản thỏa thuận ngày 12-11-2010 ký giữa Ngân hàng với Công ty N và bà H3 về việc Công ty N xác nhận việc bà H3 có mua căn hộ 7G, Công ty N đồng ý việc bà H3 thế chấp căn hộ cho Ngân hàng, Công ty N sẽ không chuyển quyền sở hữu hoặc thế chấp căn hộ cho bất kỳ ai.
- Hợp đồng bảo hiểm nhà ở tư nhân ngày 29-9-2017 do Công ty TNHH Bảo hiểm phi nhân thọ M phát hành.

[3.3] Hợp đồng thứ hai: Hợp đồng mua bán căn hộ số 67/HĐMB/CT-NA ngày 05-5-2011 kèm theo Phụ lục hợp đồng ký giữa Công ty N và ông Hoàng Hải Đ về việc Công ty N bán căn hộ 7G cho ông Đ. Sau đó hợp đồng này đã được ông Đ chuyển nhượng lại cho cụ Lê Đình N và cụ Hoàng Thị G bằng Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cao cấp, có công chứng ngày 23-6-2014. Việc chuyển nhượng hợp đồng này được Công ty N đồng ý bằng Giấy xác nhận ký ngày 24-6-2014.

Ông Đ và vợ là bà T2 đã thanh toán tiền cho Công ty N đúng theo thỏa thuận là 1.653.000.000đ, còn lại số tiền 87.000.000đ sẽ thanh toán khi Công ty N hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu căn hộ cho ông Đ, bà T2. Công ty N đã giao nhà cho ông Đ, bà T2 ở từ ngày 19-5-2011 và xuất Hóa đơn giá trị gia tăng (gọi tắt là GTGT) số tiền 1.653.000.000đ cho ông Đ từ ngày 10-11-2012.

Khi cụ N, cụ G nhận chuyển nhượng căn hộ và Hợp đồng mua bán căn hộ từ ông Đ, bà T2 thì các cụ đã thanh toán đủ tiền cho ông Đ, bà T2 và nộp cho Công ty N số tiền 34.800.000đ vào ngày 24-6-2014. Đồng thời ông Đ đã giao cho cụ G, cụ N Hóa đơn GTGT của số tiền 1.653.000.000đ mà ông Đ đã nộp cho Công ty N.

[3.4] Như vậy, cụ N và cụ G là người mua căn hộ 7G sau bà H3 cũng như sau khi Ngân hàng nhận thế chấp căn hộ này từ bà H3. Nhưng xét về thủ tục mua bán thì chủ đầu tư là Công ty N thực hiện với ông Đ, bà T2 đúng, đầy đủ và hợp lệ hơn đối với bà H3, cụ thể là ngoài các tài liệu như đã ký với bà H3 thì Công ty N còn xuất Hóa đơn GTGT số tiền bán căn hộ đúng quy định về tài chính cho ông Đ.

Theo quy định tại điểm 2.13 mục IV phần B của Thông tư 129/2008/TT-BTC ngày 26-12-2008 của Bộ Tài chính thì Công ty N bán căn hộ chung cư, thu tiền từng đợt theo hợp đồng và theo tiến trình nộp tiền thì phải xuất Hóa đơn GTGT cho người mua căn hộ. Việc này rất quan trọng vì vừa phục vụ cho việc minh bạch thu thuế của Nhà nước, vừa đảm bảo khi đã xuất Hóa đơn GTGT thì căn hộ không thể bán lần thứ 2 cho người khác mà không hủy Hóa đơn cũ. Trong trường hợp thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thì dù quy định pháp luật về hồ sơ thế chấp tại thời điểm năm 2010 không quy định rõ, nhưng Hóa đơn GTGT là bảo đảm chắc chắn cho sự an toàn về quyền lợi của Ngân hàng nếu người thế chấp cố tình tẩu tán tài sản cho người khác. Việc này là cần thiết nên sau đó, Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư số 26/2015/TT-NHNN ngày 09-12-2015 về hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, đã quy định tại điểm c khoản 3 Điều 9 là hồ sơ thế chấp phải có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở. Đương nhiên giấy tờ chứng minh đã đóng tiền phải là hình thức phù hợp theo quy định pháp luật. Hồ sơ nhận thế chấp của Ngân hàng đã không buộc bà H3 phải nộp bản gốc Hóa đơn GTGT tiền bán căn hộ, sau khi Thông tư số 26 nêu trên ban hành Ngân hàng cũng không yêu cầu bà H3 bổ sung Hóa đơn GTGT, chỉ nhận giữ Phiếu thu do Công ty N tự lập, bỏ qua việc Công ty N không xuất Hóa đơn GTGT cho bà H3. Chính vì vậy sau đó Công ty lại bán căn hộ và xuất Hóa đơn hợp pháp cho ông Đ. Do vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ cho rằng hồ sơ thế chấp căn hộ 7G giữa bà H3 với Ngân hàng là chưa chặt chẽ, chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thế chấp.

[3.5] Người đại diện của bà H3 cho rằng bà H3 không sử dụng căn hộ 7G vì đã thỏa thuận bằng lời nói để cho Công ty thuê lại, bà H3 không nhận tiền thuê nhà mà Công ty phải có nghĩa vụ trả tiền gốc và tiền lãi hàng tháng cho Ngân hàng thay cho bà H3, kể cả các khoản thuế, phí liên quan đến căn hộ 7G. Những lời trình bày này không có căn cứ chấp nhận vì không có chứng cứ chứng minh. Ngoài ra, theo xác nhận của phía bà H3 thì trong thời gian diễn ra việc Công ty bán căn hộ cho bà H3, sau đó lại bán cho ông Đ thì bà H3 vẫn là nhân viên Công ty, bà H3 còn ký và ghi rõ tên bà là người lập Phiếu thu tiền bán căn hộ 7G cho ông Đ. Người đại diện của bà H3 lý giải rằng việc này là do bà H3 bị ép buộc phải ký nhưng không chứng minh được việc này. Như vậy, phía bà H3 biết Công ty N vi phạm nghĩa vụ với mình nhưng không có ý kiến hay hành động phản đối và cho rằng bà H3 không biết việc căn hộ 7G bị bán cho ông Đ mà chỉ biết khi Ngân hàng khởi kiện là không có cơ sở.

Những tình tiết nêu trên thể hiện từ khi bà H3 mua căn hộ cho đến nay, bà H3 không thực tế sử dụng căn hộ và bà H3 không bảo vệ tư cách chủ sở hữu của mình đối với số tiền đã bỏ ra mua căn hộ, điều này không phù hợp với lẽ tự nhiên. Do đó, đủ cơ sở kết luận bà H3 biết và để mặc cho hậu quả xảy ra là căn hộ 7G bị Công ty N bán cho người thứ hai là ông Đ, bà T2.

[3.6] Việc mua bán căn hộ giữa Công ty N với ông Đ và việc ông Đ chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cho cụ N và cụ G tuân thủ các quy định tại các Điều 121, Điều 122, Điều 405 và Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2005 và các văn bản liên quan. Những người này là người mua bán ngay tình, không thể biết việc giao dịch mua bán căn hộ diễn ra trước đó của Công ty N với bà H3, nên căn được bảo vệ là phù hợp.

[3.7] Theo hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng cho bà H3 vay số tiền 1.000.000.000đ để thanh toán tiền mua căn hộ, nhưng Ngân hàng không giải ngân trực tiếp vào tài khoản của Công ty N mà giải ngân vào tài khoản của bà H3. Ngân hàng cho rằng trước khi vay Ngân hàng thì bà H3 đã thanh toán cho Công ty N được 95% giá trị mua căn hộ nên bà H3 vay tiền để trả cho một số người bà đã vay trước đó. Như vậy, mục đích vay tiền của bà H3 không đúng với hồ sơ vay vốn và việc giải ngân của Ngân hàng không chặt chẽ.

[3.8] Tại thời điểm Hợp đồng thế chấp được ký kết, các bên không công chứng hợp đồng, không thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm là không đúng với cam kết của bà H3 và Ngân hàng tại hợp đồng thế chấp. Theo đó, bên bảo đảm phải thực hiện các thủ tục này nhưng Ngân hàng không yêu cầu phải thực hiện. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía Ngân hàng thừa nhận nếu không có Hóa đơn GTGT thì không thể công chứng được Hợp đồng thế chấp, đồng thời theo quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm thì chỉ đăng ký được khi Hợp đồng thế chấp đã được công chứng. Mặt khác, Ngân hàng thiếu kiểm tra, theo dõi tình trạng thực tế của tài sản nhận thế chấp, khi bà H3 không thanh toán tiền vay Ngân hàng mới phát hiện cụ G và cụ N đang ở trong căn hộ. Do đó ngày 31-10-2018 Ngân hàng mới làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm, khi đó căn hộ đã bán cho ông Đ và sau đó là cụ N, cụ G và Ngân hàng không báo tình tiết này cho cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm. Ngân hàng không thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng hoặc Văn phòng đăng ký đất đai mà đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Hồ Chí Minh là không đúng thẩm quyền của cơ quan đăng ký, được quy định tại Điều 9 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017. Do đó, việc đăng ký giao dịch bảo đảm là không kịp thời và không đúng quy định.

[3.9] Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên công nhận Văn bản chuyển nhượng hợp đồng từ ông Đ sang cụ G, cụ N mà không tuyên công nhận Hợp đồng mua bán căn hộ cao cấp số 67/HĐMB/CT-NA ngày 05-5-2011, kèm theo Phụ lục hợp đồng ký giữa Công ty N với ông Hoàng Hải Đ là chưa đầy đủ. Bởi vì Văn bản chuyển nhượng hợp đồng không thay thế toàn bộ cho hợp đồng giữa Công ty N và ông Đ mà cụ N, cụ G cũng như Công ty N còn phải kế thừa quyền và nghĩa vụ của các bên mua bán căn hộ theo hợp đồng giữa Công ty N với ông Đ.

[3.10] Đồng thời, Tòa án sơ thẩm tuyên cụ G và các đồng thừa kế của cụ N được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng

nhận quyền sở hữu căn hộ số 7G là chưa đúng. Bởi vì đây là căn hộ thuộc dự án của chủ đầu tư ký hợp đồng bán cho người sử dụng theo tiến độ. Hiện nay cụ G còn chưa nộp cho Công ty N 5% giá trị tiền mua căn hộ còn lại. Hợp đồng giữa hai bên còn chưa thực hiện xong và giữa hai bên cũng không có tranh chấp thì tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng. Do vậy, Tòa án chỉ có quyền công nhận hiệu lực của hợp đồng để cho các bên liên quan tiếp tục thực hiện các thủ tục còn lại theo quy định pháp luật.

[3.11] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Hợp đồng ký giữa Công ty N với bà H3 là hợp đồng không có thật nên không có giá trị pháp lý và không hủy bỏ hợp đồng là chưa phù hợp. Như đã phân tích ở các phần trên thì cần hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ số 67/HĐMB/CT-NA ngày 08-9-2010 kèm theo Phụ lục hợp đồng ký giữa Công ty N với bà H3 theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự. Nếu việc bà H3 giao tiền mua căn hộ cho Công ty N là có thật và bị thiệt hại thì bà H3 có quyền khởi kiện Công ty N bằng vụ kiện khác.

[3.12] Xét thấy yêu cầu độc lập của cụ N, cụ G về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng căn hộ cho các cụ là đã bao trùm cả việc phải xem xét các hợp đồng có liên quan đến yêu cầu này. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định không cần hủy mà chỉ sửa lại Bản án sơ thẩm như đã nêu tại mục [3.9], [3.10] và [3.11].

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của Ngân hàng và người đại diện của bà H3. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một số chi tiết của Bản án sơ thẩm như đã nêu trên để phù hợp với quy định pháp luật, không phải là do chấp nhận kháng cáo của các đương sự.

[5] Những nội dung khác của Bản án sơ thẩm đã được Tòa án cấp sơ thẩm xử lý đúng quy định pháp luật, được giữ nguyên.

[6] Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 121, 122, 405, 408 Bộ luật Dân sự 2005; Điểm b Khoản 1 Điều 423, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 24-01-2022 của Tòa án nhân dân thành phố V như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần X về việc yêu cầu bà Nguyễn Thụy Thùy H3 trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 2100-LAV-201000762 ngày 12-11-2010 và Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 2100-LDS-201000980 ngày 12-11-2010:

Bà Nguyễn Thụy Thùy H3 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X tổng số tiền 1.083.316.127đ (*Một tỷ, không trăm tám mươi ba triệu, ba trăm mười sáu ngàn, một trăm hai mươi bảy đồng*), trong đó nợ gốc 689.380.000đ (*Sáu trăm tám mươi chín triệu, ba trăm tám mươi ngàn đồng*), nợ lãi trong hạn 264.516.910đ (*Hai trăm sáu mươi bốn triệu, năm trăm mười sáu ngàn, chín trăm mười đồng*), nợ lãi quá hạn 129.419.217đ (*Một trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm mười chín ngàn, hai trăm mười bảy đồng*) (tính đến ngày 24-01-2022);

Kể từ ngày 25-01-2022 cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Thụy Thùy H3 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần X về việc phát mãi tài sản thế chấp là Căn hộ 7G - Chung cư P, số X đường N, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng bảo đảm bằng tài sản hình thành trong tương lai số 185/EIB-BP/TD/TC10 ngày 12-11-2010 được ký giữa bà Nguyễn Thụy Thùy H3 và Ngân hàng Thương mại cổ phần X – Chi nhánh B là hợp đồng vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Lê Đình N và cụ Hoàng Thị G:

Hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ cao cấp số 67/HĐMB/CT-NA ngày 08-9-2010 kèm theo Phụ lục hợp đồng ký giữa Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc N với bà Nguyễn Thụy Thùy H3 về việc mua bán Căn hộ 7G - Chung cư P, số X đường N, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công nhận Hợp đồng mua bán căn hộ cao cấp số 67/HĐMB/CT-NA ngày 05-5-2011 kèm theo Phụ lục hợp đồng ký giữa Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc N với ông Hoàng Hải Đ và Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cao cấp, có số công chứng 00005754, quyển số 02, ngày 23-6-2014 ký giữa ông Hoàng Hải Đ và bà Nguyễn Thị Hồng T2 với cụ Lê Đình N và cụ Hoàng Thị G.

4. Chi phí thẩm định: Bà Nguyễn Thụy Thùy H3 phải chịu 5.600.000đ (*Năm triệu, sáu trăm ngàn đồng*) và số tiền này bà H3 phải trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thụy Thùy H3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 44.499.484đ (*Bốn mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi chín ngàn, bốn trăm tám mươi tư đồng*).

- Ngân hàng Thương mại cổ phần X không phải chịu, được trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 16.460.000đ (*Mười sáu triệu, bốn trăm sáu mươi ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0007596 ngày 06-3-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

- Cụ Lê Đình N và cụ Hoàng Thị G không phải chịu, được trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002889 ngày 05-11-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ngân hàng Thương mại cổ phần X phải chịu 300.000đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0001793 ngày 22-02-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngân hàng Thương mại cổ phần X đã nộp xong.

- Bà Nguyễn Thụy Thùy H3 phải chịu 300.000đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0001931 ngày 21-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà Nguyễn Thụy Thùy H3 đã nộp xong.

6. Trường hợp Bản án 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, 7, 7a, 7b và 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (16-9-2022).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(*đã ký*)

Đào Thị Huệ