

**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: 315/2021/DS-PT

Ngày 27 - 5 - 2021

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở; hủy cấp nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; đòi nhà; bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

**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 Hoàng Thanh Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Phong;

Ông Phạm Trí Tuấn.

- 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 Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2021, 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 387/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, hủy cấp nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở; đòi nhà; bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 530/2020/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2020 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 705/2021/QĐPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/. Ông Trần Thanh H, sinh năm 1980 (có mặt).

2/. Bà Trần Thị Kim S, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà S: Bà Lê Thị Trung A, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: Đường L1, Phường B, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Vương Xuân K (có mặt).

- *Bị đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

Địa chỉ: Đường N, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D – Chức vụ: Tổng Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn V - Phó giám đốc Trung tâm Xử lý nợ - S (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Võ Cát T – Công ty Luật TNHH TC&A (có mặt).

Địa chỉ: đường V, Phường 13, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/. Ông Trần Xuân Tr, sinh năm 1940 (vắng mặt).

2/. Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1952 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tr, bà Q: Bà Đinh Thị Thu V, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: Đường T, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Ông Nguyễn Minh Ch, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: đường 3A, phường B2, quận B3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ch: Luật sư Lê Hồng Q, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt).

Địa chỉ: đường Đ, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

4/. Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Trần Hoàng Quảng Th, sinh năm 1973. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường N, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Văn phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Đường Tr, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

6/. Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Đường N1, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hà H – Trưởng phòng Công chứng

số 2 – Thành phố Hồ Chí Minh. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huỳnh Phương V (vắng mặt).

7/. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Đường P, Phường 7, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Lưu Lệ V – Chức vụ: Chuyên viên Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Th, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/. Bà Hà Thị Kim Th, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: Cư xá P, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

9/. Công ty Trách nhiệm hữu hạn N.

Địa chỉ: Đường L2, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tuấn S (vắng mặt).

10/. Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ - B.

Địa chỉ: Đường N2, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Giang Cẩm T (vắng mặt).

11/. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Vận tải T.

Địa chỉ: Đường L3, Phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh Ch (có mặt).

12/. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ.

Địa chỉ: Đường P1, Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật bà Đinh Kim A (vắng mặt).

13/. Ông Trần Minh T1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường L4, Phường 11, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

14/. Bà Đỗ Lê Ngọc Th, ông Nguyễn Bá T, ông Trần Ngọc H1, ông Lê Hồng Ph, trẻ Nguyễn Trần Phương L, trẻ Lê Mai Kh (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng TMCP S, ông Nguyễn Minh Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/8/2017; 01/10/2017; đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/12/2019 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Kim S có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Trung A trình bày:

Trước đây, gia đình nguyên đơn là chủ sở hữu nhà ở có diện tích xây dựng là 158,65m² và quyền sử dụng đất ở có diện tích 444,32m² tại đường L, Phường

12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1415/99 ngày 23/11/1999 cho ông Trần Xuân Tr và bà Nguyễn Thị Kim Q là cha mẹ của nguyên đơn.

Năm 2001, ông Trần Xuân Tr và bà Nguyễn Thị Kim Q ly hôn theo Quyết định thuận tình ly hôn số 33/TL-2001 ngày 07/02/2001. Theo nội dung Quyết định, ông Tr và bà Q xác định nhà đất trên là tài sản chung của gia đình và chia làm 04 phần gồm ông Tr, bà Q và hai con là ông H và bà S theo hiện trạng ghi rõ trong Quyết định ly hôn.

Năm 2008, cha mẹ nguyên đơn có quen biết với ông Trầm B tại thời điểm ông Trầm B là Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP P, nên ngày 11/4/2008, ông Tr, bà Q đã ký Hợp đồng tín dụng số 0017/04/08 với Ngân hàng P vay 40.000.000.000 (Bốn mươi tỷ) đồng và thế chấp nhà đất đường L. Mặc dù cha mẹ nguyên đơn vay, nhưng thực tế Công ty Đ do bà Đinh Kim A (Giám đốc và là người đại diện theo pháp luật) nhận toàn bộ số tiền này để đầu tư vào dự án nhà ở tại tỉnh Long An. Bà A cam kết sẽ trả lãi và gốc cho khoản vay này, nhưng thực tế bà A không trả lãi cho Ngân hàng khi đến hạn.

Đến ngày 13/4/2009, ông Tr, bà Q tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 0039/04/2009 với Ngân hàng TMCP P chi nhánh Tr vay số tiền 47.800.000.000 (bốn mươi bảy tỷ tám trăm triệu) đồng, trong đó 40.000.000.000 đồng nợ gốc và 7.800.000.000 đồng tiền lãi của Hợp đồng tín dụng số 0017/04/08 bằng tài sản thế chấp đảm bảo khoản vay là toàn bộ nhà đất tại đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến năm 2010, hết hạn theo Hợp đồng 0039/04/2009, bà A cũng không trả lãi và tiền gốc cho Ngân hàng, nên ông Trầm B đã hướng dẫn yêu cầu ông Tr, bà Q ký kết Hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10414/HĐ-MB nhà đất đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng TMCP P với giá 55.810.000.000 (Năm mươi lăm tỷ tám trăm mười triệu) đồng ngày 16/6/2010, gồm nợ gốc của Hợp đồng tín dụng 0039/04/2009 số tiền là 47.800.000.000 đồng và tiền lãi vay 8.010.000.000 đồng.

Do tin tưởng ông Trầm B đã hứa là sau khi ký Hợp đồng mua bán chuyển nhượng xong, thì Ngân hàng TMCP P sẽ ký Hợp đồng mua bán chuyển nhượng căn nhà trên lại cho ông Trần Thanh H, nên cha mẹ nguyên đơn ông Tr, bà Q đã ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất này với mục đích thực tế và chốt lại tiền gốc, tiền lãi vay. Thời điểm này, ông Tr, bà Q không có khả năng thanh toán và bà A không thực hiện cam kết. Được biết Ngân hàng TMCP P lập hồ sơ để cho ông Tr, bà Q vay là căn cứ vào phương án đầu tư dự án xây dựng nhà ở tại tỉnh Long An của Công ty Đ do bà A là người đại diện theo pháp luật. Thực tế dự án không có thật, Ngân hàng không tiến hành kiểm tra dự án này có thực hiện theo phương án vay vốn, khả năng chi trả nợ vốn vay, nhưng vẫn tiến hành giải ngân một lần 40.000.000.000 đồng.

Nguyên đơn không biết việc ký Hợp đồng tín dụng số 0017/04/2008 và Hợp đồng tín dụng số 0039/04/2009. Toàn bộ nhà đất trên là của chung 4 người, trong đó có hai người con là Trần Thanh H và Trần Thị Kim S là đồng sở hữu. Vì vậy, giao dịch giữa cha mẹ nguyên đơn với Ngân hàng có liên quan đến tài sản chung, mà ông H bà S là đồng sở hữu hợp pháp, nhưng không có sự tham gia của ông H, bà S đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn.

Ngân hàng TMCP P sáp nhập vào Ngân hàng TMCP S. Ngân hàng TMCP S đã xóa thế chấp bảo lãnh ngày 14/9/2016 và đã đăng bộ cập nhật chủ sở hữu toàn bộ nhà đất trên ngày 24/5/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở, sau đó Ngân hàng đã tiến hành bán nhà đất trên cho ông Nguyễn Minh Ch làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

Hủy hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 16/6/2010 giữa ông Trần Xuân Tr bà Nguyễn Thị Kim Q với Ngân hàng TMCP P do Phòng công chứng số 7 chứng nhận.

Hủy cập nhật sang tên cho Ngân hàng TMCP S do Văn phòng đăng ký đất đai ký ngày 24/5/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 14159/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trần Xuân Tr, bà Nguyễn Thị Kim Q ngày 23/11/1999.

Hủy hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 29/12/2017 giữa Ngân hàng TMCP S với ông Nguyễn Minh Ch do Văn phòng công chứng N chứng nhận.

Yêu cầu ông Nguyễn Minh Ch hoàn trả số tiền có được từ việc không trả tiền thuê trạm xăng dầu là 4.763.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do chiếm giữ nhà, nhận tiền thuê nhà từ ông Trần Minh T1 tính từ tháng 8/2018 đến tháng 8/2019 là 12 tháng x 65.000.000 đồng/tháng = 780.000.000 đồng.

Bị đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S (S) có người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Văn V trình bày tại bản khai ngày 06/3/2018:

Ngày 13/4/2009, ông Trần Xuân Tr và bà Nguyễn Thị Kim Q vay Ngân hàng TMCP P tiền vốn gốc 47.800.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, lãi suất 0,875% điều chỉnh theo từng thời kỳ theo Hợp đồng tín dụng số 0039/04/2009. Để đảm bảo khoản vay này, ông Tr, bà Q đã thế chấp bất động sản đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh được Phòng công chứng chứng nhận có đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/4/2009.

Đến hạn ông Tr, bà Q không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng P, nên đã có giấy đề nghị gán tài sản thế chấp để trừ nợ ngày 15/6/2010 với giá 55.810.000.000 đồng.

Để thực hiện thủ tục gán nợ, ngày 16/6/2010 ông Tr, bà Q đã ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Phòng Công chứng số 7 chứng

nhận với giá bằng mức đề nghị gắn tài sản của ông Tr, bà Q là 55.810.000.000 đồng. Trong đó, số tiền gắn trừ nợ là 48.697.703.664 đồng, trừ vốn 47.800.000.000 đồng; lãi là 897.703.664 đồng; Chi phí phát sinh liên quan đến việc ký hợp đồng mua bán là 12.296.336 đồng, số tiền còn lại ông Tr, bà Q nhận bằng tiền mặt là 7.100.000.000 đồng.

Sau khi thực hiện việc gắn nợ, Ngân hàng TMCP P đã tạo điều kiện cho ông Tr, bà Q có thời gian thu xếp tài chính để mua lại căn nhà, nhưng ông Tr, bà Q không có khả năng mua lại, nên Ngân hàng đã hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên. Nay Ngân hàng TMCP P đã sáp nhập vào Ngân hàng TMCP S. Ngày 29/12/2017, Ngân hàng chuyển nhượng căn nhà trên cho ông Nguyễn Minh Ch theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn nhận thấy:

1/ Ông Trần Thanh H không có quyền khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa Ngân hàng với ông Tr, bà Q. Do căn cứ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Tr, bà Q là tài sản chung của ông Tr, bà Q khi ly hôn theo Quyết định số 33/TL- 2001 ngày 07/02/2001 “*Hai bên tự phân chia không yêu cầu Tòa án giải quyết*”. Ông Tr, bà Q không thực hiện chia tài sản chung cho đến khi cần trừ nợ Ngân hàng. Ông H chưa là chủ sở hữu bất động sản, nên ông H, bà S không có quyền khởi kiện.

Năm 2010, Ngân hàng TMCP P xử lý bất động sản để thu hồi nợ vay của ông Tr, bà Q bằng phương thức nhận cần trừ bất động sản, nên Ngân hàng trở thành chủ sở hữu hợp pháp trước khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh Ch.

2/ Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản giữa Ngân hàng P (nay là Ngân hàng S) với ông Tr, bà Q là đúng theo quy định pháp luật.

Ngày 14/4/2009, Ngân hàng TMCP P cho ông Tr, bà Q vay 47.800.000.000 đồng, tài sản đảm bảo là nhà đất trên, hợp đồng có công chứng và có đăng ký giao dịch bảo đảm.

Ông Tr, bà Q vi phạm nghĩa vụ nên Ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

Ngân hàng nhận bất động sản để thực hiện cần trừ, ngày 16/6/2010 ông Tr, bà Q ký Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản cho Ngân hàng TMCP P. Như vậy, Ngân hàng TMCP P nhận cần trừ bất động sản là có cơ sở. Do vậy, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận đã cấp cho Ngân hàng là không có cơ sở.

3/ Việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là không có cơ sở ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng và ông Nguyễn Minh Ch. Vì các lý do:

Ngân hàng là chủ sở hữu hợp pháp do cần trừ theo đúng quy định, nên Ngân hàng có quyền chuyển nhượng bất động sản cho người khác. Hợp đồng

chuyển nhượng giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Minh Ch được Phòng công chứng N chứng nhận ngày 29/12/2017 phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc đăng bộ sang tên cho ông Nguyễn Minh Ch phải tạm dừng từ ngày 17/01/2018 do bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch đối với tài sản đang tranh chấp.

Việc cấm chuyển dịch đối với tài sản đang tranh chấp là không có cơ sở làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng, ông Ch và đặc biệt lợi ích cơ hội kinh doanh, đầu tư không thực hiện được.

Việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tạo điều kiện cho ông Tr, bà Q và bên thứ ba liên quan tiếp tục vi phạm nghĩa vụ giao bất động sản và thu lợi bất hợp pháp từ việc sử dụng cho thuê.

4/ Yêu cầu bồi thường thiệt hại do ông Tr, bà Q vi phạm nghĩa vụ giao bất động sản để cản trở trả nợ theo hợp đồng chuyển nhượng.

Tại Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng: ông Tr, bà Q phải giao bất động sản và các giấy tờ pháp lý liên quan cho Ngân hàng ngay khi hai bên ký hợp đồng (16/6/2010). Đồng thời, Ngân hàng TMCP P nhận cản trở bất động sản. Do vậy, tại thời điểm cản trở Ngân hàng đã có quyền nhận bàn giao bất động sản, tiến hành hoạt động khai thác sử dụng, hưởng lợi từ bất động sản. Tuy nhiên, ông Tr, bà Q cố tình không bàn giao mà tiếp tục cho thuê thu lợi.

Căn cứ hợp đồng cho thuê trạm xăng dầu giữa doanh nghiệp K và Công ty vận tải T, có cơ sở cho rằng ông Tr, bà Q cho thuê từ tháng 6/2010 đến tháng 3/2018 là 16.921.187.000 đồng.

Do ông Tr và bà Q vi phạm nghĩa vụ bàn giao bất động sản thu lợi dẫn đến Ngân hàng thiệt hại, nên Ngân hàng yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng số tiền ông Tr, bà Q thu lợi là 16.921.187.000 đồng.

Do đó, ngày 17/11/2018, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu:

Buộc ông Tr, bà Q phải bàn giao nhà đất đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng S để Ngân hàng bàn giao cho bên mua là ông Nguyễn Minh Ch. Trường hợp ông Tr, bà Q hoặc bên thứ ba không tự nguyện bàn giao yêu cầu áp dụng cưỡng chế thu hồi theo quy định pháp luật.

Buộc ông Tr, bà Q có nghĩa vụ bồi thường cho Ngân hàng S số tiền tương đương với số tiền đã thu được từ hoạt động cho thuê mặt bằng từ tháng 6/2010 đến tháng 3/2018 là 16.921.187.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Xuân Tr và bà Nguyễn Thị Kim Q trình bày tại các bản tự khai và người đại diện theo ủy quyền là bà Đinh Thị Thu V trình bày tại đơn yêu cầu độc lập ngày 31/7/2018:

Vào năm 2000, do giữa ông Tr, bà Q đã thực hiện thủ tục xin ly hôn và có thỏa thuận phân chia tài sản chung là nhà đất tại đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh làm 4 phần cho 4 người là Tr, Q, H, S. Nội dung phân

chia có ghi rõ ranh giới, diện tích sử dụng của từng người và đã được ghi nhận rõ ràng tại quyết định Công nhận thuận tình ly hôn của Tòa án Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp (năm 2008) và hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (năm 2010) đối với nhà đất tại địa chỉ đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Tr và bà Q đã ly hôn. Do vậy, theo quy định của pháp luật và thực tế khi ký kết các hợp đồng giao dịch có liên quan đến nhà đất đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Tr và bà Q đều xuất trình Quyết định ly hôn số 33/TL-2001 (có ghi nhận rõ ràng nội dung công nhận thỏa thuận phân chia nhà đất đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh) nhưng Ngân hàng TMCP P, cơ quan công chứng vẫn đồng ý cho ông Tr và bà Q được ký kết hợp đồng thế chấp và hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất trên.

Ông Tr và bà Q nhận thấy việc ký kết hợp đồng thế chấp và hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên là không đúng quy định của pháp luật (vi phạm Quyết định số 33/TL-2001 và xâm phạm đến quyền, lợi ích chính đáng của ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Kim S), nên hoàn toàn đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Kim S.

Sau khi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết vụ án tranh chấp trên, Ngân hàng đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại địa chỉ đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho bên thứ 3 nhằm tẩu tán tài sản bất hợp pháp là đã vi phạm quy định tại Điều 188 của Luật đất đai, nên ông bà đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Trần Xuân Tr, bà Nguyễn Thị Kim Q với Ngân hàng TMCP P ngày 16/6/2010; Hủy phần cập nhật biến động ngày 24/5/2017 cho Ngân hàng TMCP S trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 14159/99 ngày 23/11/1999 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp đối với nhà đất tại đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại địa chỉ đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Ngân hàng TMCP S và bên thứ ba để hoàn trả lại hiện trạng diện tích nhà đất ban đầu cho ông bà theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Ch có người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Thành Tr trình bày tại các bản tự khai và các buổi làm việc tại Tòa án:

Ngày 14/10/2013 giữa Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải T do ông Nguyễn Minh Ch là đại diện theo pháp luật và Doanh nghiệp tư nhân xăng dầu K do bà Nguyễn Thị Kim Q thỏa thuận cùng kinh doanh trạm xăng dầu tư nhân, ông Ch

đầu tư mái che, trạm bơm diện tích 150m². Thay 4 trụ bơm mới 100% của Nhật, làm mới nền sân, nhập nguyên liệu vào trạm. Bà Q làm chủ doanh nghiệp tư nhân K không bỏ ra chi phí nào, nhưng hưởng lợi 25% giá trị kinh tế từ việc kinh doanh mang lại 150.000.000 đồng tiền thuê nhà trong 5 năm là tổng số tiền ông thanh toán cho ông Tr, bà Q gần 10.000.000.000 đồng. Thời điểm ký hợp đồng liên doanh ông Tr, bà Q biết tài sản góp vốn đã được gán nợ cho Ngân hàng P ngày 16/6/2010.

Thời gian thực hiện hợp đồng 5 năm (đến ngày 14/10/2018 hết hạn). Mỗi tháng Công ty T thanh toán 150.000.000 đồng là tiền thuê trạm xăng dầu. Từ tháng 10/2013 đến tháng 3/2018 đã thanh toán gần 10.000.000.000 đồng cho Doanh nghiệp tư nhân K.

Chưa hết thời hạn thực hiện hợp đồng liên doanh liên kết, chưa thu được nguồn vốn đã đầu tư vào trạm xăng dầu, thì ông được biết Ngân hàng S đang thu hồi tài sản nhà đất trên để phát mãi thu hồi vốn. Do đầu tư nhiều công sức, tiền bạc thực hiện hợp đồng liên kết với doanh nghiệp K, không muốn tài sản phát mãi, mất hết tài sản đầu tư, tránh thất thoát ông buộc phải mua lại tài sản trên của Ngân hàng S và ông đã phải huy động nhiều người.

Ngày 29/12/2017, ông Ch ký hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở với Ngân hàng S để mua nhà đất đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 97.256.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng N. Ngày 24/5/2017, Ngân hàng S đã hoàn thành thủ tục sang tên nhà đất tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận 5. Khi mua tài sản trên, Ngân hàng S có thông báo cho ông về nguồn gốc tài sản là nhà đất của ông Tr, bà Q tự nguyện đề nghị gán tài sản thế chấp cho Ngân hàng P (sau sáp nhập vào Ngân hàng S).

Theo ông Ch, ông Trần Thanh H không có quyền khởi kiện vì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà đường L là tài sản chung của ông Tr, bà Q. Quyết định công nhận thuận tình ly hôn xác định tài sản chung không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa không xem xét. Khẳng định là tài sản chung của ông Tr, bà Q, ông H không phải là chủ sở hữu. Việc Tòa án thụ lý và ban hành Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch tài sản là không đúng quy định. Việc ông Tr, bà Q gán tài sản cho Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện và Ngân hàng cũng thực hiện đúng quy định của pháp luật về xử lý tài sản bảo đảm. Ngày 16/6/2010 ông Tr, bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng với Ngân hàng TMCP P.

Ngày 17/6/2010, ông Trần Thanh H ký hợp đồng đặt cọc mua lại nhà, nhưng ông H không thực hiện theo thông báo số 105-108 ngày 17/01/2011.

Ngày 24/5/2017, Ngân hàng S hoàn thành thủ tục sang tên nhà đất đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 29/12/2017, Ngân hàng đã chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn Minh Ch giá 98.000.000.000 đồng ký tại Văn phòng công chứng N, ông Ch đã thanh toán đủ tiền mua nhà đất trên cho Ngân hàng; đã hoàn tất việc đóng trước

bạ ngày 04/01/2018. Như vậy, kể từ ngày 29/12/2017 ông Ch là chủ sở hữu nhà đất đường L theo Luật Nhà ở. Trước khi mua nhà đất trên, ông đã xem giấy chủ quyền hợp pháp ông Tr bà Q đã chuyển nhượng cho Ngân hàng TMCP P, được sáp nhập Ngân hàng S. Ngày 24/5/2017, Ngân hàng đã là chủ sở hữu sử dụng hợp pháp. Tại thời điểm mua nhà Ngân hàng cho ông Ch biết về việc ông Tr bà Q không ký biên bản bàn giao nhà cho Ngân hàng, không nộp thuế để Ngân hàng phải nộp thuế thay, hiện tại ông Tr bà Q không còn sống tại đây, chỉ có ông H đang ở một phần nhà, những phần còn lại do những người thuê nhà sử dụng. Quyền sở hữu nhà sử dụng đất của Ngân hàng được Nhà nước công nhận nên ông Ch đồng ý mua. Hiện tại những người đang thuê đều đồng ý bàn giao phần diện tích thuê cho ông Ch. Chỉ có ông H không đồng ý bàn giao nhà cho Ngân hàng và khởi kiện Ngân hàng là không đúng, làm ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của ông Ch là người mua nhà đất trên hợp pháp từ Ngân hàng, ông H không phải là chủ sở hữu nhà sử dụng đất hợp pháp nên ông H không được quyền chiếm hữu nhà đất trên của ông Ch. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Tr, bà Q và Ngân hàng thực hiện đúng quy định. Giao dịch mua bán tài sản giữa Ngân hàng và ông Ch không liên quan đến ông Tr, bà Q nên không có cơ sở để nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng này. Tranh chấp hợp đồng giữa ông Tr, bà Q và Ngân hàng đã 8 năm đến nay hết thời hiệu khởi kiện.

Việc mua bán nhà đã hoàn tất, ông Tr, bà Q không còn quyền lợi gì đối với nhà đất tại đường L, cũng như không có quyền cho thuê.

Sau khi nhận chuyển nhượng tài sản trên, bà Hà Thị Kim Th gặp ông để mua lại nhà đất ngay sau khi ông hoàn tất thủ tục pháp lý sang tên từ Ngân hàng S, ông đồng ý. Ngày 30/12/2017, ông đã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Hà Thị Kim Th với giá 130.000.000.000 đồng. Bà Th đã đặt cọc 20.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận cam kết 45 ngày sau kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Th.

Tuy nhiên, ngày 17/01/2018 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 23/2018/QĐKCTT áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch tài sản theo yêu cầu của ông H, làm cho hợp đồng không thực hiện được và làm cho ông bị phạt gấp 3 lần số tiền đặt cọc là 60.000.000.000 đồng. Rất nhiều lần bà Th yêu cầu ông trả tiền gốc 20.000.000.000 đồng và tiền phạt 40.000.000.000 đồng.

Ngày 22/8/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 23/2018/QĐKCTT do ông H không đề nghị tiếp tục. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục ban hành Quyết định số 239/2018/QĐKCTT theo yêu cầu của ông Tr, bà Q cùng ngày 22/8/2018 cấm chuyển dịch tài sản đang tranh chấp, nhưng không dựa trên cơ sở pháp luật, mang tính chung chung, không có căn cứ.

Ngày 20/7/2018, 15/3/2019 ông Nguyễn Minh Ch có đơn yêu cầu độc lập

yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Trần Thanh H phải bàn giao diện tích nhà mà ông H đang sử dụng.

Buộc ông H thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 01/2018 đến tháng 8/2018 mỗi tháng 150.000.000 đồng = 1.208.000.000 đồng.

Buộc ông H bồi thường do áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là 60.000.000.000 đồng; tại đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại ngày 28/12/2018 yêu cầu 40.000.000.000 đồng, tại đơn yêu cầu độc lập của ông Ch ngày 15/3/2019 với số tiền là 2.350.000.000 đồng.

Công nhận quyền sở hữu hợp pháp của ông Ch. Yêu cầu Phòng tài nguyên và môi trường đăng bộ sang tên cho ông Ch.

Ông yêu cầu ông Tr, bà Q bồi thường thiệt hại do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch tài sản trái pháp luật gây thiệt hại cho người bị áp dụng số tiền 60.000.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Kim Th trình bày tại bản tự khai ngày 08/4/2019, 23/7/2019:

Bà và ông Nguyễn Minh Ch có quen biết nhau từ trước cùng mua bán kinh doanh. Cuối năm 2017, ông Ch có nói đang mua lại nhà đất của Ngân hàng đã đứng tên đăng bộ ngày 24/5/2017 do ông Tr, bà Q gán nợ cho Ngân hàng và nhà đất này do ông Ch thuê để kinh doanh xăng dầu từ năm 2008. Bà đồng ý mua tài sản nhà đất đường L, Phường 12, Quận 5 và có làm hợp đồng đặt cọc 20.000.000.000 đồng ngày 30/12/2017 để mua nhà và hứa giá 130.000.000.000 đồng.

Ông Ch cam kết 45 ngày kể từ ngày 30/12/2017 sẽ thực hiện thủ tục sang tên đăng bộ cho bà. Nếu vi phạm hợp đồng, ông Ch sẽ hoàn lại tiền gốc 20.000.000.000 đồng, tiền phạt do vi phạm hợp đồng gấp 3 lần là 60.000.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng, bà đã giao cho ông Ch 20.000.000.000 đồng (có biên nhận).

Đến nay ông Ch vẫn chưa sang tên đăng bộ được, nên vi phạm hợp đồng đặt cọc. Bà đã nhiều lần gọi điện yêu cầu ông Ch sớm đăng bộ sang tên để thực hiện hợp đồng và yêu cầu trả tiền cọc và tiền phạt 40.000.000.000 đồng. Tổng cộng 60.000.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng.

Ngày 31/5/2018, ông Ch đã trả lại 20 tỷ đồng tiền gốc, ngày 07/6/2018 ông Ch trả tiếp cho bà 20 tỷ đồng tiền phạt do vi phạm hợp đồng bằng hình thức chuyển khoản, số còn lại 20 tỷ đồng ông Ch hứa sẽ trả sau khi án có hiệu lực pháp luật. Ông Ch và bà là người mua ngay tình nhà đất của Ngân hàng. Nay Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời làm ảnh hưởng quyền lợi trực tiếp của ông Ch và đến giao dịch mua bán giữa bà và ông Ch, gây thiệt hại cho bà. Bà là người mua bán ngay tình, Tòa án ban hành Quyết định làm bà không mua bán được. Bà yêu cầu Tòa án đưa bà tham gia tố tụng và hủy bỏ quyết

định khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch tài sản nhà đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày tại các bản tự khai:

Việc Phòng Công chứng số 7 công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10414/HĐ-MBCN ngày 16/6/2010 giữa ông Tr, bà Q với Ngân hàng TMCP P là hoàn toàn phù hợp với trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng N trình bày tại các bản tự khai:

Việc Phòng Công chứng N công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 007153, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2017 giữa Ngân hàng TMCP S với ông Nguyễn Minh Ch phù hợp với hình tự, thủ tục pháp luật quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày tại các bản tự khai:

Việc Phòng Công chứng số 2 chứng nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 013248, quyền số 04/TP/CC-SC/HĐGD ngày 13/4/2009 giữa ông Tr, bà Q với Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh Tr là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật vào thời điểm công chứng. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh trình bày tại các bản tự khai:

Ngày 24/5/2017, Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố đã đăng ký chuyển nhượng cho Ngân hàng TMCP S tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 14159/99 ngày 23/11/1999 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp là có cơ sở pháp lý và hoàn toàn phù hợp với trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Đối với tranh chấp và yêu cầu của các đương sự, Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố sẽ thực hiện theo bản án có hiệu lực của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH TM-DV T do ông Nguyễn Minh Ch là Giám đốc đại diện theo pháp luật có ý kiến thống nhất với ý kiến trình bày của ông Vũ Thành Tr đại diện cho ông Ch.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Lê Ngọc Th trình bày:

Năm 2004, bà kết hôn với ông Trần Thanh H sinh sống ổn định tại nhà đất đường L, Phường 12, Quận 5 đến nay, ngoài phần diện tích nhà để ở, gia đình còn cho thuê phần diện tích còn lại, trong đó có cho Công ty TNHH-TM-DV Vận tải T do ông Nguyễn Minh Ch làm giám đốc thuê.

Năm 2017, Ngân hàng S đến đòi gia đình bà giao nhà. Gia đình bà rất bất

ngờ vì từ trước đến nay gia đình chưa bao giờ bán nhà đất trên.

Sau đó Ngân hàng chuyển nhượng nhà đất cho ông Ch. Từ đó ông Ch không trả tiền thuê nhà cho gia đình bà và ông Ch còn thông tin cho những người thuê khác trả tiền thuê cho ông Ch thay vì phải trả cho gia đình bà, gây thiệt hại cho gia đình bà. Đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tr, bà Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Bá T trình bày:

Ông là chồng của bà Trần Thị Kim S, thống nhất lời trình bày của bà Đỗ Lê Ngọc Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hồng Ph trình bày:

Ông là cháu của ông Tr, bà Q, hiện đang thực tế cư trú tại đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông thống nhất lời trình bày của bà Đỗ Lê Ngọc Th như trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH TM T1 do bà Hà Thị Kim Ng là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trong vụ án trên không liên quan đến Công ty T1, vì Công ty T1 đã chấm dứt quyền và nghĩa vụ liên quan đến thửa đất đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Giữa Công ty T1, Công ty K và Công ty T đã có thỏa thuận chuyển giao quyền nghĩa vụ liên quan đến tài sản trên, nên xác định Công ty T1 tham gia tố tụng là không cần thiết. Ngoài ra, theo biên bản làm việc ngày 30/3/2020 bà Ng trình bày: Việc mua bán nhà đất tại đường L, Phường 12, Quận 5 là tài sản riêng của ông Ch. Bà không liên quan gì đến việc mua bán trên. Bà Ng yêu cầu không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm ông Trần Minh T1; Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ B; Công ty TNHH Sản xuất Thương mại D, Công ty TNHH N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt không lý do trong quá trình giải quyết vụ án và cũng không có bản khai trình bày sự việc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 503/2020/DS-ST ngày 28/4/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 6, khoản 11 Điều 26; Điều 37, khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 128, Điều 129; khoản 2 Điều 136; Điều 137; Khoản 2 Điều 164; khoản 1 Điều 410; Điều 412; Điều 451; Điều 452; Điều 453; Điều 454 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Điều 503 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 92 Luật nhà ở năm 2005;

Căn cứ Điều 95; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

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

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Kim S;

1.1 Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 10414/HĐ-MBCN, quyền số 6 lập tại Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 16/6/2010 giữa ông Trần Xuân Tr và bà Nguyễn Thị Kim Q với Ngân hàng Thương mại cổ phần P (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần S) đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

1.2. Hủy phần đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/5/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 14159/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/11/1999 cho ông Trần Xuân Tr bà Nguyễn Thị Kim Q đối với nhà đất tại đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3 Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 007153 ngày 29/12/2017 giữa Ngân hàng TMCP S với ông Nguyễn Minh Ch tại Phòng công chứng N đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Các ông bà Trần Xuân Tr, Nguyễn Thị Kim Q, Trần Thanh H, Trần Thị Kim S được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên quyền sở hữu nhà quyền sử dụng đất đối với nhà đất đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

1.5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Kim S về việc buộc ông Nguyễn Minh Ch hoàn trả số tiền có được từ việc cho thuê nhà đối với căn nhà đường L1, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh được ký giữa ông Nguyễn Tuấn S với bà Nguyễn Thị Kim Q, ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Kim S; hợp đồng thuê một phần căn nhà đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trần Thị Kim S với ông Trần Minh T1 và yêu cầu bồi thường thiệt hại trong hợp đồng thuê nhà giữa bà Trần Thị Kim S với ông Trần Minh T1 với tổng số tiền là 1.892.000.000 đồng.

1.6. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Minh Ch thanh toán số tiền có được từ việc cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương Mại - Dịch vụ - Vận tải T thuê trạm xăng dầu tính từ ngày 01/4/2018 đến

ngày 01/7/2018 là 652.000 000 đồng.

1.7. Buộc ông Nguyễn Minh Ch bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn do chiếm giữ bất hợp pháp trạm xăng dầu từ ngày 01/7/2018 đến ngày 20/4/2020 số tiền là 4.727.903.226 đồng.

1.8. Tiếp tục duy trì Quyết định Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 239/2018/QĐ-BPKCTT ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: “Cấm chuyển dịch quyền đối với các tài sản đang tranh chấp” cho đến khi Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành xong thì hủy bỏ.

1.9. Ông Trần Xuân Tr và bà Nguyễn Thị Kim Q được nhận lại số tiền 2.350.000.000 đồng do ông Trần Xuân Tr và bà Nguyễn Thị Kim Q đã nộp vào tài khoản số 115.002.668.955 mở tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh tại Giấy nộp tiền ngày 22/8/2018 mang tên ông Trần Xuân Tr và bà Nguyễn Thị Kim Q theo Quyết định buộc thực hiện Biện pháp bảo đảm số 238/2018/QĐ-BPBD ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi Bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S về việc:

2.1. Yêu cầu ông Trần Xuân Tr, bà Nguyễn Thị Kim Q phải bàn giao toàn bộ nhà đất đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S; yêu cầu cưỡng chế nếu ông Tr, bà Q và bên thứ ba không tự nguyện bàn giao nhà đất trên.

2.2. Yêu cầu ông Trần Xuân Tr, bà Nguyễn Thị Kim Q phải bồi thường cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S số tiền tương đương số tiền đã thu được từ việc cho thuê bất động sản từ tháng 6/2010 đến tháng 3/2018 là 16.921.187.000 đồng.

2.3. Yêu cầu hủy Quyết định số 239/2018/QĐ-BPKCTT ngày 22/8/2018 về việc Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: “Cấm chuyển dịch quyền đối với các tài sản đang tranh chấp” để Ngân hàng tiến hành thủ tục cần thiết xác lập quyền sở hữu hợp pháp bất động sản cho ông Nguyễn Minh Ch theo quy định pháp luật.

3/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Ch sau đây:

3.1. Yêu cầu ông Trần Thanh H và bà Trần Thị Kim S phải bàn giao toàn bộ nhà đất đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Minh Ch.

3.2. Yêu cầu ông Trần Thanh H, ông Trần Xuân Tr và bà Nguyễn Thị Kim Q liên đới phải bồi thường cho ông Nguyễn Minh Ch số tiền tương đương số tiền đã thu được từ việc cho thuê nhà từ tháng 1/2018 đến tháng 8/2018 là 1.208.000.000 đồng.

3.3. Yêu cầu ông H, ông Tr, bà Q liên đới bồi thường thiệt hại do yêu cầu Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch tài sản gây thiệt hại cho ông là 2.350.000.000 đồng.

3.4. Yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở cho ông Nguyễn Minh Ch đối với nhà đất đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông Nguyễn Minh Ch đã nhận chuyển nhượng từ Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

4/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Xuân Tr bà Nguyễn Thị Kim Q như yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Thanh H bà Trần Thị Kim S như trên.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo vẽ, thẩm định giá và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/5/2020, ông Nguyễn Minh Ch có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 07/5/2020, Ngân hàng TMCP S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S và ông Nguyễn Minh Ch trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông Tr, bà Q; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của ông Ch.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Theo Điều 423 Bộ luật dân sự, căn cứ để hủy bỏ hợp đồng là một bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hoặc vi phạm điều kiện hủy bỏ hợp đồng. Hồ sơ vụ án thể hiện, phía bị đơn không có hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng mà chính nguyên đơn và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống tại nhà tranh chấp là người vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà, trả nợ. Như vậy, không có căn cứ hủy hợp đồng thì Tòa án cấp sơ thẩm phải bác yêu cầu của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tr, bà Q nhưng Tòa án sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu các hợp đồng nêu trên, cho nguyên đơn lấy lại căn nhà tranh chấp trong khi nguyên đơn không có yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng là không đúng và giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngoài ra, Tòa sơ thẩm còn có một số vi phạm tố tụng như: Việc đăng ký biến động chuyển nhượng không phải là quyết định hành chính nên Tòa sơ thẩm tuyên hủy phần cấp nhật đăng ký biến động chuyển nhượng ngày 24/5/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Tr bà Q nộp tài sản đảm bảo là 17.650.000.000 đồng để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng đến nay ông Tr bà Q chưa nộp, Tòa án sơ thẩm vẫn ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không đúng Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Tr, bà Q và Ngân hàng P là tự nguyện, hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn, yêu cầu độc lập của ông Tr, bà Q; buộc ông Tr, bà Q bàn giao nhà đất cho Ngân hàng và trả số tiền khai thác tài sản cho ngân hàng là 16.921.187.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Ch trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông Tr, bà Q, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Ch với lý do: Về tố tụng, đại diện của nguyên đơn đã cung cấp chứng cứ mới tại phiên tòa sơ thẩm là bản photo hợp đồng tín dụng số 0017, số 0039 có nội dung ông Tr bà Q đến ngân hàng P vay tiền, chứng cứ này được thu thập trái pháp luật, không khách quan nhưng Tòa án sơ thẩm dựa vào chứng cứ này để khẳng định quan hệ tín dụng giữa ông Tr bà Q với ngân hàng, qua đó giải quyết vụ án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không đúng quy định. Về nội dung: Ông Ch mua bán công khai ngay tình; đặt cọc mua bán tài sản trước khi có tranh chấp; ông Ch mua tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản hiện hữu trên đất; ông Ch đã thực hiện được nghĩa vụ hơn $\frac{3}{4}$ giá trị tài sản chuyển nhượng nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ch. Tòa án sơ thẩm nhận định việc giải chấp tài sản bảo đảm năm 2008 và ký lại hợp đồng tín dụng năm 2009 là cùng một ngày do Ngân hàng P không ký nhận tài sản thế chấp nên không cập nhật xóa phần thông tin cập nhật các khoản vay năm 2008, do đó không có cơ sở xử lý tài sản bảo đảm là chủ quan, không có căn cứ do quan hệ tín dụng và quan hệ thế chấp có quan hệ song hành. Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn và ông Tr, bà Q đều xác định có quan hệ thế chấp, có quan hệ tín dụng nên nguyên đơn cho rằng không có quan hệ tín dụng là không đúng. Ông H, bà S không có quyền khởi kiện vì quyết định thuận tình ly hôn của ông Tr, bà Q không có việc phân chia tài sản. Bà Q, ông Tr và nguyên đơn quản lý một phần tương đương $\frac{1}{4}$ diện tích nhà đất tranh chấp từ tháng 01/2018 đến tháng 8/2018, ông Ch mua nhà để kinh doanh và cho đơn vị khác cùng thuê, giá ông Ch cho thuê ước tính là 150.000.000 đồng/tháng, việc ông Tr bà Q chiếm dụng nhà gây thiệt hại cho ông Ch nên ông Ch yêu cầu bồi thường 1.208.000.000 đồng là có cơ sở.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bị đơn và ông Ch cho rằng nguyên đơn không có quyền khởi kiện là chưa phù hợp vì Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 33 của Tòa án quận 5 đã công nhận việc phân chia tài sản chung của ông Tr, bà Q cho ông H, bà S cùng sở hữu. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã xác định lại yêu cầu khởi kiện từ hủy hợp đồng thành yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng, Tòa án sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện là vô hiệu hợp đồng là đúng pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng năm 2010 giữa bị đơn và ông Tr bà Q vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật vì tài sản đang thế chấp, chưa được giải chấp và vô hiệu do giả tạo để che dấu giao dịch khoanh nợ giữa ngân hàng P với ông Tr bà Q. Do hợp đồng này vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng giữa Ngân hàng với ông Ch cũng vô hiệu. Ngoài ra, ngân hàng chuyển nhượng tài sản cho ông Ch trong giai đoạn bị đơn với ông Tr, bà Q và nguyên đơn đang tranh chấp liên quan đến căn nhà này nên việc bán căn nhà

này cho ông Ch là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và ông Ch, giữ nguyên bản án sơ thẩm

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Xuân Tr và bà Nguyễn Thị Kim Q đồng ý với các lập luận mà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đưa ra và đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và ông Ch, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại quyết định số 33 năm 2001 của Tòa án nhân dân Quận 5 đã thể hiện việc phân chia tài sản là căn nhà đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Tr, bà Q cho nguyên đơn là ông H, bà S nhưng do quan hệ gia đình nên không tiến hành đăng ký sang tên, tuy nhiên quyền sở hữu đã được xác lập. Trong quá trình tranh chấp, ông H, bà S vẫn đang sinh sống tại nhà đường L nêu trên, bị ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp, do đó nguyên đơn có quyền khởi kiện theo quy định của Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Hồ sơ vụ án thể hiện, quá trình ký hợp đồng thế chấp và chuyển nhượng không có chữ ký của ông H, bà S. Quá trình cho vay, ông Tr bà Q không trả lãi và nợ gốc cho ngân hàng như thỏa thuận nhưng ngân hàng không thông báo nhắc nhở hay áp dụng biện pháp phạt nào để phía ông Tr, bà Q trả nợ. Thay vào đó, ngân hàng ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên với mục đích gán nợ khoanh lãi, không có việc mua bán thực tế. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/6/2010 giữa ông Tr bà Q với ngân hàng P (nay là S) là giao dịch giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng tín dụng vay tài sản. Mặt khác, tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng năm 2010, tài sản là nhà đường L vẫn chưa được xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền, vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng P, sau khi P sáp nhập vào S, thủ tục xóa thế chấp mới được thực hiện vào ngày 19/9/2016, vì vậy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Ông Ch biết rõ về hiện trạng nhà đất có tranh chấp nhưng vẫn tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên ông Ch không phải người thứ 3 ngay tình. Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm giành quyền khởi kiện vấn đề này bằng vụ án khác. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông Tr, bà Q, bác yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của ông Ch là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh Ch kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và ông Ch, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP S và ông Nguyễn Minh Ch làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Kim Th, bà Đỗ Lê Ngọc Th, ông Nguyễn Bá T, ông Trần Ngọc H1, ông Lê Hồng Ph, trẻ Nguyễn Trần Phương L, trẻ Lê Mai Kh, ông Trần Minh T1, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh, Phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ, Công ty cổ phần Thương mại - Dịch vụ - B, Công ty Trách nhiệm hữu hạn N đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì đối với tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh có 03 giao dịch dân sự thể hiện tại 03 hợp đồng cụ thể như sau:

- Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 13/4/2009 giữa Ngân hàng TMCP P chi nhánh Tr (nay là Ngân hàng TMCP S) với ông Trần Xuân Tr, bà Nguyễn Thị Kim Q.

- Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 16/6/2010 giữa ông Trần Xuân Tr, bà Nguyễn Thị Kim Q với Ngân hàng TMCP P.

- Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 29/12/2017 giữa Ngân hàng TMCP S và ông Nguyễn Minh Ch.

Trong vụ án, nguyên đơn ông Trần Thanh H, bà Trần Thị Kim S khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng nêu trên với lý do nhà đất tranh chấp là tài sản chung của ông H, bà S, ông Tr, bà Q; ông Tr, bà Q thế chấp sau đó chuyển nhượng gán nợ cho Ngân hàng P không có ý kiến của ông H, bà S nên hợp đồng này vô hiệu; hợp đồng chuyển nhượng giữa Ngân hàng S và ông Nguyễn Minh Ch vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Bị đơn Ngân hàng S và ông Nguyễn Minh Ch cho rằng các hợp đồng trên hợp pháp nên có yêu cầu phản tố buộc ông Tr, bà Q phải bàn giao nhà đất cho Ngân hàng S để Ngân hàng S bàn giao lại cho ông Ch; công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của ông Ch đối với nhà đất tranh chấp. Ngoài ra, các đương sự còn có yêu cầu bồi thường thiệt hại về tiền cho thuê nhà đất liên quan đến việc xác định có hiệu lực của các hợp đồng thế chấp, chuyển nhượng. Để có căn cứ giải quyết triệt để các yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của các giao dịch đã nêu ở trên:

[2.1.1] Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 13/4/2009 giữa Ngân hàng TMCP P chi nhánh Tr (nay là Ngân hàng TMCP S) với ông Trần Xuân Tr, bà Nguyễn Thị Kim Q:

Nhà đất tranh chấp tại đường L được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho ông Trần Xuân Tr và bà Nguyễn Thị Kim Q ngày 23/11/1999 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 1415/99.

Ngày 03/7/2000, ông Tr, bà Q ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 222/LH của Tòa án nhân dân Quận 5. Quá trình giải quyết ly hôn, ông Tr, bà Q có thỏa thuận về việc 04 người cùng sử dụng nhà đất 1999 Nguyễn Chí Thanh như trình bày của nguyên đơn. Tuy nhiên, theo nội dung của Quyết định công nhận thuận tình ly hôn thì *“Về tài sản chung: Hai bên tự phân chia tài sản chung như trên, không yêu cầu Tòa giải quyết, nên Tòa không xét”*. Như vậy, việc 04 người trong gia đình phân chia sử dụng nhà đất chưa được bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật công nhận. Sau khi tự phân chia vào năm 2000 như trên, ông Tr, bà Q, ông H, bà S không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất, đăng ký để được công nhận quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Xét thấy, về hình thức giao dịch chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà gắn liền với đất bắt buộc phải lập bằng văn bản, có công chứng, chứng thực; việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, không có cơ sở xác định ông Trần Thanh H, bà Trần Thị Kim S là chủ sở hữu quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với một phần nhà đất tại đường L.

Hơn nữa, từ năm 2008 ông Tr, bà Q đã sử dụng nhà đất tại đường L thế chấp để vay tiền của Ngân hàng TMCP P; sau đó là hợp đồng chuyển nhượng để cản trừ nợ. Sau khi cản trừ nợ ông H lập hợp đồng đặt cọc để mua lại nhà đất từ Ngân hàng TMCP P, chứng minh ông H biết việc ông Tr, bà Q đã thế chấp nhà đất vay tiền của Ngân hàng TMCP P, sau đó cản trừ nợ. Suốt quá trình đó ông H, bà S cũng không có ý kiến phản đối hay yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng cho đến thời điểm khởi kiện năm 2017; đồng nghĩa với việc ông H, bà S vẫn thừa nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà là của ông Tr, bà Q.

Tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của ông Tr, bà Q; các bên thực hiện hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, đúng quy định pháp luật nên Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 13/4/2009 hợp pháp.

[2.2.2] Đối với Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 16/6/2010 giữa ông Trần Xuân Tr, bà Nguyễn Thị Kim Q với Ngân hàng TMCP P.

Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/6/2010 thể hiện ông Tr, bà Q chuyển nhượng cho Ngân hàng P nhà đất tại đường L, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh với thực trạng *“Nhà ở, diện tích sử dụng 134,44m², diện*

tích xây dựng 158,65m², kết cấu tường gạch, mái ngói, số tầng: 01; đất ở diện tích 444,32m².”; giá chuyển nhượng 55.810.000.000 đồng; thanh toán 01 lần bằng tiền mặt ngay sau khi ký hợp đồng.

Cùng trong ngày 16/6/2010, Ngân hàng P chuyển khoản cho ông Tr, bà Q số tiền 48.697.703.664 đồng thanh toán tiền mua nhà đợt 1; ông Tr, bà Q nộp lại 47.800.000.000 đồng cho Ngân hàng P để trả nợ vay.

Ngày 17/6/2010, ông Trần Thanh H ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất đường L với Ngân hàng P; giá mua bán 55.810.000.000 đồng, giá đặt cọc 7.100.000.000 đồng.

Ngày 06/7/2010, Ngân hàng P chuyển khoản số tiền 7.100.000.000 đồng cho ông Tr, bà Q để thanh toán tiền đợt 2 và cũng trong ngày 06/7/2010, ông H lại đóng vào Ngân hàng P số tiền 7.100.000.000 đồng để đặt cọc mua lại nhà đường L.

Hội đồng xét xử xét thấy các bên đương sự đều thống nhất xác định do ông Tr, bà Q không trả được khoản nợ tại Ngân hàng TMCP P theo Hợp đồng tín dụng số 0017/04/08 ngày 11/4/2008 nên ông Tr, bà Q đã thỏa thuận ký kết hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 16/6/2010 với Ngân hàng P; mục đích Ngân hàng P nhận tài sản thế chấp và xóa khoản nợ của ông Tr, bà Q tại Ngân hàng P. Diễn biến quá trình chuyển nhượng hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, chuyển trả tiền thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán nợ vay của hợp đồng tín dụng trong cùng một ngày, số tiền như nhau cũng thể hiện được việc chuyển nhượng tài sản thực chất là để cản trừ nợ vay của hợp đồng tín dụng. Như vậy, việc chuyển nhượng tài sản giữa ông Tr, bà Q với Ngân hàng P như nội dung đã thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/6/2010 là không có thật.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/6/2010 thì nhà đất đường L vẫn là tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông Tr, bà Q tại Ngân hàng P. Đến ngày 14/9/2016, sau khi Ngân hàng P sát nhập vào Ngân hàng S thì Ngân hàng S mới tiến hành xóa đăng ký thế chấp. Phòng Công chứng số 7 tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng khi tài sản đang được thế chấp để đảm bảo cho một giao dịch khác là không đúng quy định pháp luật.

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 14159/99 cấp cho ông Trần Xuân Tr và bà Nguyễn Thị Kim Q thể hiện đặc điểm nhà đất: Nhà ở, diện tích sử dụng 134,44m²; diện tích xây dựng 158,65m²; kết cấu tường gạch, mái ngói; số tầng: 01; đất ở diện tích 444,32m². Nội dung hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/6/2010 cũng thể hiện đặc điểm nhà đất như trên. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/9/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì căn nhà trên đất được chia làm 4 phần; trong đó có 01 phần hiện trạng ông Tr, bà Q sử dụng có xây thêm 2 tầng phía sau, diện tích 24m², thời điểm xây trước năm 2010 không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo chứng thư và báo cáo thẩm định giá số 20/10-19/HQ-SG của Công

ty TNHH thẩm định giá H thì trên đất có các công trình xây dựng gồm: 01 nhà trệt diện tích sàn xây dựng 198,5m², 01 nhà trệt + 1 lầu diện tích sàn 18,7m²; 01 nhà trệt + 01 lầu đúc giả diện tích sàn 66,3m², 01 nhà trệt + 02 lầu đúc giả diện tích sàn xây dựng 43,5m², 01 nhà trệt + 02 lầu đúc giả diện tích sàn xây dựng 63,5m²; 01 văn phòng cây xăng 30,5m².

Ngân hàng P nhận chuyển nhượng tài sản trên đất nhưng không xem xét thực tế trên đất có tài sản khác so với giấy chứng nhận đã được cấp nên không ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/6/2010, Ngân hàng P không quản lý tài sản trên đất mà vẫn tiếp tục để ông Tr, bà Q quản lý, sử dụng tài sản cho đến khi các bên xảy ra tranh chấp là vi phạm nguyên tắc nhận tài sản đảm bảo để xử lý nợ vay quy định tại Điều 130, 142 Luật các tổ chức tín dụng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ngày 16/6/2010 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và giả tạo, nhằm che giấu giao dịch cản trở nợ giữa Ngân hàng P với ông Tr, bà Q.

[2.2.3] Đối với Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 29/12/2017 giữa Ngân hàng TMCP S và ông Nguyễn Minh Ch:

Ông Nguyễn Minh Ch ký kết hợp đồng chuyển nhượng với Ngân hàng TMCP S vào ngày 29/12/2017 là thời điểm sau khi ông Trần Thanh H, bà Trần Thị Kim S khởi kiện Ngân hàng TMCP S tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tranh chấp tài sản. Trước đó, ngày 18/12/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Thông báo số 1136/2017/TLST-DS để thụ lý giải quyết vụ án.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 20/7/2018 (BL713-714) ông Nguyễn Minh Ch trình bày: *“Tại thời điểm mua nhà S có cho tôi biết về những vấn đề tồn đọng liên quan đến căn nhà từ thời của Ngân hàng TMCP P như việc ông Trần Xuân Tr – bà Nguyễn Thị Kim Q có tình không ký biên bản bàn giao nhà cho Ngân hàng dù Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu...”*. Tại đơn phản tố nộp ngày 27/9/2018, ông Nguyễn Minh Ch trình bày: *“Chưa hết thời hạn thực hiện hợp đồng liên doanh, liên kết, chưa thu được nguồn vốn đã đầu tư vào trạm xăng dầu K thì tôi được biết Ngân hàng TMCP S thu hồi nợ tài sản là nhà và quyền sử dụng đất sẽ bị đấu giá phát mại trong tương lai....tôi buộc phải mua lại tài sản trên với Ngân hàng TMCP S”*. Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2017 thì ông Nguyễn Minh Ch đã biết nhà đất trên đang có tranh chấp.

Ngân hàng TMCP S và ông Nguyễn Minh Ch ký kết hợp đồng chuyển nhượng khi nhà đất đang có tranh chấp nên giao dịch chuyển nhượng này là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Ông Nguyễn Minh Ch biết rõ tài sản đang có tranh chấp nhưng vẫn thực hiện giao dịch nên không được xem là người thứ ba ngay tình theo quy định pháp luật.

[2.2] Từ phân tích tại mục [2.1], Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 16/6/2010 giữa ông Trần Xuân Tr, bà Nguyễn Thị Kim Q với Ngân hàng TMCP P, hủy phân đăng ký cập nhật biến động ngày 24/5/2017 sang tên Ngân hàng TMCP S, hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 29/12/2017 giữa Ngân hàng TMCP S và ông Nguyễn Minh Ch do các giao dịch chuyển nhượng vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, đối với Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 16/6/2010 giữa ông Trần Xuân Tr, bà Nguyễn Thị Kim Q với Ngân hàng TMCP P, đây là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác mà cụ thể là quan hệ cần trừ nợ từ hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP P và ông Trần Xuân Tr, bà Nguyễn Thị Kim Q. Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 quy định: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này”*. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy cập nhật biến động cho Ngân hàng TMCP S đồng thời cho rằng do các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét là không có cơ sở, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP S. Bởi lẽ, như đã phân tích tại mục [2.1.1], Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 13/4/2009 giữa Ngân hàng TMCP P chi nhánh Tr (nay là Ngân hàng TMCP S) với ông Trần Xuân Tr, bà Nguyễn Thị Kim Q là đúng quy định pháp luật. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng Ngân hàng TMCP S đã thực hiện việc xóa nợ cho ông Tr, bà Q, xóa thế chấp đối với nhà đất đường L. Khi cho rằng quan hệ chuyển nhượng giữa các bên là giả tạo để che giấu quan hệ về hợp đồng tín dụng thì cấp sơ thẩm phải đồng thời giải quyết quyền lợi của các đương sự theo giao dịch thực tế đã bị che giấu. Đây không phải là trường hợp giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như cấp sơ thẩm đã nhận định. Mặt khác, trong vụ án này, bị đơn Ngân hàng TMCP S cho rằng hợp đồng chuyển nhượng không vô hiệu và có phản tố yêu cầu buộc ông Tr, bà Q bàn giao tài sản theo thỏa thuận cần trừ nợ với Ngân hàng P – yêu cầu này mâu thuẫn và lớn hơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hiện nay khoản nợ tín dụng của ông Tr, bà Q tại Ngân hàng P đã được xóa; tài sản thế chấp là nhà đất đường L đã được xóa đăng ký thế chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/6/2010 vô hiệu nhưng không giải quyết quan hệ tín dụng giữa ông Tr, bà Q với Ngân hàng P (nay là Ngân hàng TMCP S) là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng TMCP S. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần xác định nghĩa vụ của ông Tr, bà Q theo hợp đồng tín dụng với Ngân hàng P là bao nhiêu để tuyên buộc ông Tr, bà Q phải thanh toán cho Ngân hàng P (nay là Ngân hàng TMCP S); trường hợp ông Tr, bà Q không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng TMCP S được quyền phát mại tài sản thế chấp là nhà đất đường L để xử lý nợ vay.

Ngoài ra, như đã viện dẫn tại mục [2.1.2], theo kết quả xem xét thẩm định và định giá hiện nay thì trên đất có nhiều tài sản được tạo lập khác so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước đây. Các bên đương sự cũng thừa nhận việc sau khi doanh nghiệp của ông Nguyễn Minh Ch và doanh nghiệp của bà Nguyễn Thị Kim Q ký kết hợp đồng hợp tác liên doanh thì ông Nguyễn Minh Ch có đầu tư thêm tài sản trên đất để kinh doanh cây xăng. Kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ được tài sản trên đất hiện có thuộc sở hữu của ai, tạo lập trước hay sau thời điểm thế chấp, ngay tình hay không ngay tình để giải quyết quyền lợi cho các bên đương sự.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Khi giải quyết lại vụ án, cần xem xét quan hệ tín dụng giữa ông Tr, bà Q với Ngân hàng TMCP P trong cùng vụ án, để đảm bảo quyền lợi cho tất cả các đương sự có liên quan; đồng thời cần tham khảo áp dụng Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 để giải quyết đối với tài sản trên đất không thuộc sở hữu của bên thế chấp.

[2.3] Các yêu cầu về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; thanh toán tiền thuê nhà... giữa các bên đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy có liên quan mật thiết tới việc giải quyết các giao dịch về thế chấp, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự nên sẽ được xem xét lại trong quá trình xét xử sơ thẩm lại vụ án.

[3] Do hủy bản án sơ thẩm nên Ngân hàng TMCP S và ông Nguyễn Minh Ch không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Ngân hàng TMCP S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Ch.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 503/2020/DS-ST ngày 28/4/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S và ông Nguyễn Minh Ch mỗi đương sự 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu số AA/2019/0091574 và AA/2019/0091580 cùng ngày 18/5/2020 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- ĐS (17);
- Lưu VP(3), HS(2).27b.PPC.

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

Hoàng Thanh Dũng