

Bản án số: 305/2022/DS-PT

Ngày: 11-5-2022

V/v: “Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp  
đồng mua bán nhà”.

**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 Dương Tuấn Vinh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Khương

Ông Lê văn An.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Kim Nhi – Thư ký viên.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 367/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2021 về tranh chấp “ Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 2093/2020/DS-ST ngày 07 tháng 12 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: 598/2022/QĐPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*

1.1. Ông Lê H, sinh năm 1962; (Có mặt)

1.2. Bà Trần Thị Kim X, sinh năm 1967; (Có mặt)

Địa chỉ: X Âu Cơ, Phường 14, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Ông Phạm Thế V, sinh năm 1979; (Có mặt)

Địa chỉ: Số nhà Y đường Nguyễn Thái Bình, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Xuân Hưng – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Hưng Thịnh Phát, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

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

1/ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank)

Trụ sở: 25 Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (Văn bản ủy quyền ngày 17/12/2020): Ông Lê Đức Tịnh; Chức vụ: Giám đốc Xử lý Nợ Tổ tụng Miền Nam - Ngân hàng TMCP Đông Nam Á. (Có mặt)

2/ Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 25/5 Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số 4: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền, Chức vụ: Chuyên viên Phòng Công chứng số 4, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2018). (Xin vắng mặt)

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

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

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận 12: Ông Lê Trương H Hiếu, Chức vụ: Chủ tịch, là người đại diện theo pháp luật. (Xin vắng mặt)

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

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Trần Văn Triều, Chức vụ: Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/01/2019). (Xin vắng mặt)

*Người kháng cáo:* Bị đơn - ông Phạm Thế V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng SeABank.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- *Tại đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn ông Lê H:*

Ông H và ông Phạm Thế V là người cùng quê vào làm ăn tại Thành phố Hồ Chí Minh nên có mối quan hệ khá thân thiết và trước đó cũng đã từng làm

ăn với nhau. Ông Phạm Thế V là chủ doanh nghiệp kinh doanh inox khá lớn (công ty CP Hưng Thái V, địa chỉ: ấp 8 Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh). Đến đầu năm 2009, ông V nói với ông H rằng ông ta đang rất cần một khoản vốn để mua sắm máy móc, thiết bị và ngân hàng sẵn sàng cho vay nếu có tài sản thế chấp.

Do biết được vợ chồng ông H có sở hữu một số bất động sản, trong đó có căn nhà tọa lạc tại địa chỉ 76I/3 khu phố 3, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (số mới 76I/3 Trần Thị Bảy, khu phố 3, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh) nên ông V đã ngỏ lời đề nghị ông H hỗ trợ và giúp đỡ nguồn vốn bằng cách: tạm thời sang tên hồ sơ nhà đất cho ông V trong một thời gian nhất định để ông V sử dụng làm tài sản thế chấp vay ngân hàng.

Một mặt, do ông V là chủ một doanh nghiệp lớn (có nhà xưởng, trang thiết bị máy móc nhiều, nhiều khách hàng, nhân công đông ...), mặt khác, do quá tin tưởng vào uy tín của ông V, nên ông H đồng ý theo phương án mà ông V đề xuất như kể trên.

Nhằm thực hiện phương án trên, ông H (có ủy quyền của vợ ông H – bà X) đã tiến hành ký kết hợp đồng mua bán nhà ở số 025474/HĐ-MBN ngày 09/6/2009 bán căn nhà số 76I/3 khu phố 3, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Phạm Thế V với mục đích là ký hợp đồng mua bán nhà nêu trên để ông V sử dụng giấy tờ nhà thế chấp ngân hàng và vay vốn làm ăn.

Được biết, sau khi hoàn tất việc mua bán, sang tên nhà, ông V đã sử dụng để thế chấp và vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (Hội sở: 25 Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội) với số tiền vay là 1.400.000.000 (Một tỷ bốn trăm triệu) đồng.

Theo hợp đồng mua bán nhà ở ngày 09/6/2009, tại Điều 2 của hợp đồng có ghi đã đặt cọc 50.000.000 (Năm mươi triệu) nhưng hai bên không có biên nhận tiền và giấy đặt cọc. Cho đến tháng 8/2013, do không có nhu cầu sử dụng, ông Phạm Thế V đề nghị được thuê lại của vợ chồng ông H căn nhà nêu trên, nên ông H có ký hợp đồng cho ông V thuê từ ngày 01/8/2013 đến ngày 01/8/2018 (thời gian 5 năm) với giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng (Mười lăm triệu) đồng. Ông V đã sử dụng căn nhà nêu trên từ lúc thuê đến nay.

Đến tháng 7/2016, bà X trở về Việt Nam và yêu cầu ông V giải chấp khoản vay để sang tên trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của căn nhà nêu trên cho ông H thì ông V cố tình né tránh nhiều lần. Sau đó, ông H mới biết rằng, ông V đã mất khả năng thanh toán khoản tiền vay nêu trên.

Đến tháng 8/2016 vừa qua, ông V đề nghị lấy giấy xác nhận là ông V đã trả tiền thuê nhà tính đến ngày 01/8/2016 với số tiền là 540.000.000 (Năm trăm

bốn mươi triệu) đồng. Đồng thời, yêu cầu được giảm giá thuê nhà, nếu không thì ông V đề nghị hủy hợp đồng thuê và trả lại nhà. Vợ chồng ông H không đồng ý giảm giá thuê và chấp nhận hủy hợp đồng thuê nhà. Ngày 09/8/2016, ông H thông báo chấm dứt hợp đồng thuê và yêu cầu lấy lại nhà vào ngày 02/9/2016.

Đến ngày 04/9/2016, ông H đã nhận lại căn nhà số 76I/3 khu phố 3, phường Hiệp Thành, Quận 12 từ ông V.

Như vậy, việc ký kết hợp đồng mua bán nhà đối với căn nhà số 76I/3, Khu phố 3, phường Hiệp Thành, Quận 12 chỉ là giao dịch giả tạo. Thực chất là hợp thức hóa để ông V mượn giấy tờ nhà thế chấp, vay tiền ngân hàng mà thôi. Trên thực tế, căn nhà nêu trên vẫn là của vợ chồng ông H, do ông H quản lý và sử dụng. Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự, quy định: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch 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”*. Vì vậy, hợp đồng mua bán nhà số 025474/HĐ-MBN ngày 09/6/2009 là vô hiệu do giao dịch giả tạo. Bằng văn bản này, ông H khởi kiện ông Phạm Thế V ra Tòa án và yêu cầu Tòa án xem xét và tuyên bố hợp đồng mua bán nhà số 025474/HĐ-MBN ngày 09/6/2009 là vô hiệu.

Ngày 12/4/2017, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án:

+ Tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà số 025474/HĐ-MBN ngày 09/6/2009;

+ Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1087 do UBND Quận 12 cấp ngày 14/3/2003, thay đổi chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở ngày 22/6/2009 cho ông Phạm Thế V.

- Bị đơn ông Phạm Thế V và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn X Hưng (đã chấm dứt ủy quyền và hiện là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V) không tự khai. Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/9/2018, ông V khai: Ông V và ông H ký hợp đồng mua bán nhà ở đối với căn nhà 76I/3 khu phố 3, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông V có ký mấy hợp đồng thuê nhà với ông H, nhưng mục đích ký kết hợp đồng thuê nhà là để giúp ông H hợp thức hóa nguồn thu nhập khi ông H đi vay tiền ngân hàng sau này. Hiện ông H đang quản lý căn nhà 76I/3 khu phố 3, phường Hiệp Thành, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh do ông H cho người xã hội vào chiếm căn nhà trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đông Nam Á có người đại diện ông Đinh Văn Tuấn trình bày: Công ty CP Hưng Thái V và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á có ký kết Hợp đồng hạn mức tín dụng số 2026.11/HĐTD-HM ngày 19/8/2011, hạn mức tín dụng tối đa được vay: 9.900.000.000 (Chín tỷ chín trăm triệu) đồng, mục đích: Bổ sung vốn lưu động.

Thực hiện Hợp đồng, ngày 22/02/2012, SeABank Bình Dương đã giải ngân cho Công ty CP Hưng Thái V số tiền 4.100.000.000 (Bốn tỷ một trăm triệu) đồng, thời hạn vay 5 tháng từ ngày 22/02/2012, đến ngày 22/7/2012. Ngày 24/02/2012, SeABank Bình Dương đã giải ngân cho Công ty CP Hưng Thái V số tiền 5.800.000.000 (Năm tỷ tám trăm triệu) đồng, thời hạn vay 5 tháng từ ngày 24/02/2012 đến ngày 24/7/2012. Tổng dư nợ gốc tại ngày 01/06/2020 là: 5.190.000.000 (Năm tỷ một trăm chín mươi triệu) đồng; Tổng số tiền lãi chậm trả tại ngày 01/06/2020 là: 26.959.481.376 (Hai mươi sáu tỷ chín trăm năm mươi chín triệu bốn trăm tám mươi một nghìn ba trăm bảy mươi sáu) đồng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên gồm các tài sản sau:

+ Tài sản 01: Bất động sản bao gồm 5 QSDĐ tại xã Tân Mỹ, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tổng diện tích: 39.531 m<sup>2</sup>. Định giá khi phát vay: 4.260.000.000 (Bốn tỷ hai trăm sáu mươi triệu) đồng, đảm bảo tối đa: 2.777.922.000 (Hai tỷ bảy trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm hai mươi hai nghìn) đồng; (Đã xử lý)

+ Tài sản 02: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 28-9, tờ bản đồ số 5G (sơ đồ nền), diện tích 124,8 m<sup>2</sup> đất và nhà ở 39,2 m<sup>2</sup>, địa chỉ: 76I/3 khu phố 3, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Định giá 1.998.510.000 (Một tỷ chín trăm chín mươi tám triệu năm trăm mười nghìn) đồng, đảm bảo tối đa: 1.397.760.000 (Một tỷ ba trăm chín mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi nghìn) đồng. (Đang thi hành án)

+ Tài sản 03: Hàng hóa tồn kho (thép không gỉ): 148.171 kg. Định giá khi phát vay: 11.600.000.000 (Mười một tỷ sáu trăm triệu) đồng, đảm bảo tối đa: 5.800.000.000 (Năm tỷ tám trăm triệu) đồng. (Đã thất thoát toàn bộ)

Khoản vay đã được Tòa án huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết và ra Quyết định công nhận thỏa thuận của đương sự số 99/2014/QĐST-KDTM ngày 10/12/2014.

Đối với tài sản tại Quận 12 đã được thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 – Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành kê biên phát mãi theo đúng quy định pháp luật để đảm bảo quyền lợi của SeAbank.

Ý kiến liên quan đến yêu cầu của nguyên đơn về việc huỷ hợp đồng mua bán nhà ở số 025474/HĐ-MB ngày 09/6/2009 do vô hiệu và tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1087 do UBND Quận 12 cấp ngày 14/3/2003 cho bà Nguyễn Thị Lan, đã cập nhật sang tên cho ông H, bà X, sau đó cập nhật thay đổi chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở vào ngày 22/6/2009 cho ông Phạm Thế V, Ngân Hàng TMCP Đông Nam Á trình bày như sau:

Không đồng ý về việc yêu cầu huỷ hợp đồng mua bán nhà ở số 025474/HĐ-MBN ngày 09/6/2009 do vô hiệu và tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1087 do UBND Quận 12 cấp ngày 14/3/2003 cho bà Nguyễn Thị Lan, đã cập nhật sang tên cho ông H, bà X, sau đó cập nhật thay đổi

chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở vào ngày 22/6/2009 cho ông Phạm Thế V theo yêu cầu của nguyên đơn. Lý do: Việc giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất đã kéo dài hơn 10 năm, và việc mua bán chuyển nhượng của các bên tham gia giao dịch giữa bên mua và bên bán theo trình tự thủ tục pháp luật quy định. Việc ông Phạm Thế V là chủ sở hữu hợp pháp từ năm 2009 đến khi thế chấp Ngân hàng và đến giai đoạn thi hành án không phát sinh tranh chấp với bất kỳ ai. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu khởi kiện và cho rằng việc giao dịch mua bán giả tạo giữa ông V và ông H, bà X là hoàn toàn không có cơ sở pháp lý.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 28-9, tờ bản đồ số 5G (sơ đồ nền), diện tích 124,8 m<sup>2</sup> đất và nhà ở 39,2 m<sup>2</sup>, địa chỉ: 76I/3 khu phố 3, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản đảm bảo của TMCP Đông Nam Á đã được thực hiện việc công chứng thế chấp, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật từ năm 2012 đến nay. Quá trình xử lý tài sản đảm bảo tại Quận 12 đã qua nhiều giai đoạn. Giai đoạn khởi kiện từ năm 2012 đến năm 2014 được Toà án nhân dân huyện Củ Chi giải quyết theo đúng trình tự thủ tục, công khai niêm yết, tham gia xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản và các trình tự thủ tục khác, không có bất kỳ tổ chức cá nhân thể hiện tài sản đang tranh chấp và có giao dịch với chủ sở hữu nhà đất (ông Phạm Thế V) và không phát sinh tranh chấp với bất kỳ ai liên quan đến tài sản nêu trên.

Quá trình thi hành án kéo dài từ nhiều địa phương khác nhau: Long An, Bình Dương và Thành phố Hồ Chí Minh, quá trình giải quyết các cơ quan ban ngành địa phương theo đúng quy định pháp luật, đã thực hiện các thủ tục niêm yết triệu tập theo Luật định nhưng nguyên đơn vẫn không có bất kỳ văn bản khiếu nại, tranh chấp liên quan đến tài sản trong suốt quá trình xử lý tài sản và mặc nhiên không ảnh hưởng vì bản chất chủ sở hữu hợp pháp (ông Phạm Thế V) đã và đang thế chấp tài sản này tại SeABank. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng TMCP Đông Nam Á có các yêu cầu sau đây:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, đề nghị Toà án bác bỏ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với chủ sở hữu (ông Phạm Thế V) để đảm bảo quyền lợi của ngân hàng.

Việc ký hợp đồng thế chấp, đăng ký giao dịch đảm bảo đối với tài sản giữa Ngân hàng TMCP Đông Nam Á và ông Phạm Thế V nêu trên là phù hợp theo quy định pháp luật. Kính đề nghị quý Toà tạo điều kiện thuận lợi để Ngân hàng TMCP Đông Nam Á tiếp tục thực hiện việc thi hành án, phát mãi tài sản theo bản án của Toà án nhân dân huyện Củ Chi để sớm thu hồi nợ khoản nợ trên.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 4 có người đại diện bà Nguyễn Thị Thu Hiền trình bày:*

Ngày 29/6/2009, Công chứng viên Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh có thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán nhà ở số 025474 đối với bất động sản tại số 76I/3 khu phố 3, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng được giao kết giữa bên bán là ông Lê H, bà Trần Thị Kim X và bên mua là ông Phạm Thế V.

Qua kiểm tra hồ sơ công chứng, nhận thấy việc chứng nhận hợp đồng mua bán nhà ở nêu trên đã được Công chứng viên thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Chương IV của Luật Công chứng năm 2006, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003, Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng, tài sản giao dịch có đủ các điều kiện để xác lập, thực hiện giao dịch theo quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003, Điều 90, Điều 91, Điều 92 của Luật Nhà ở năm 2005, Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Nội dung Hợp đồng mua bán nhà ở không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và hợp đồng được giao kết dựa trên cơ sở tự nguyện của các bên. Vì vậy, theo quy định của pháp luật, các bên có trách nhiệm thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình đã được ghi nhận trong hợp đồng.

Tuy nhiên, ngoài những nội dung thỏa thuận đã được ghi nhận trong hợp đồng nêu trên thì việc giữa các bên có thỏa thuận nào khác hay không, công chứng viên hoàn toàn không biết. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Phòng Công chứng số 4 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp Tòa án có căn cứ cho rằng, hợp đồng mua bán nhà ở số 025474 do Công chứng viên Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 09/6/2009 là giao dịch dân sự giả tạo nên vô hiệu theo quy định của pháp luật thì đề nghị Tòa án xác định Công chứng viên Phòng Công chứng số 4 không có lỗi trong việc hợp đồng mua bán nhà ở số 025474 ngày 09/6/2009 bị vô hiệu và đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình trong trường hợp ông Phạm Thế V đã sử dụng tài sản có được thông qua giao dịch dân sự giả tạo nêu trên để thực hiện các giao dịch dân sự với người thứ ba.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản 4778/UBND-NV ngày 27/6/2018: Không có ý kiến gì đối với vụ án dân sự yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà giữa ông Lê H và ông Phạm Thế V. Ủy ban nhân dân Quận 12 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và sẽ thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án.*

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 2093/2020/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê H, bà Trần Thị Kim X:

- Tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà số 025474/HĐ-MBN ngày 09/6/2009 giữa ông Lê H, bà X và ông Phạm Thế V đối với căn nhà số 76I/3 khu phố 3, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh do vô hiệu.

- Tuyên hủy phân cấp nhật biến động ngày 22/6/2009 thay đổi chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở cho ông Phạm Thế V trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1087 do UBND Quận 12 cấp ngày 14/3/2003.

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê H, bà Trần Thị Kim X trả thay cho ông Phạm Thế V số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á do nghĩa vụ bảo lãnh của ông V được thế chấp bằng căn nhà số 76I/3 khu phố 3, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về thi hành án, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 14 và 17/12/2020, bị đơn - ông Phạm Thế V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng SeABank kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bị đơn cùng luật sư trình bày:

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm đưa thêm Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 vào tham gia tố tụng, vì đây là cơ quan thi hành quyết định thỏa thuận giữa Ngân hàng và ông V về việc thanh toán nợ và cho phép phát mãi tài sản tranh chấp là căn nhà số 76I/3 khu phố 3, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện việc mua bán giữa hai bên hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Bên mua đã được cấp chủ quyền nhà đất do đó được toàn quyền định đoạt. Quá trình quản lý sử dụng, ông V có xây cất tu sửa thêm, đề nghị tòa xem xét. Các chứng cứ thể hiện việc thuê nhà, trả tiền thuê nhà, xin giảm tiền thuê nhà sau khi mua bán và được cấp Giấy chứng nhận do phía nguyên đơn đưa ra là do ông V tin tưởng, ký không vào giấy trắng sau đó phía nguyên đơn về ghi thêm. Không chấp nhận cho ông H, bà X thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay. Đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm.

Phía Ngân hàng trình bày:



Việc bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà do vô hiệu và hủy đăng ký biến động sang tên ông Phạm Thế V vì cho rằng mua bán nhà là giả tạo là không có căn cứ pháp lý, ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng vì:

Ông V dùng căn nhà nói trên làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ của công ty CP Hưng Thái V và hợp đồng đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm.

Theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 99/2014/QĐST-KDTM ngày 10/12/2014 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi đã có hiệu lực pháp luật, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 28-9, tờ bản đồ số 5G (sơ đồ nền), diện tích 124,8 m<sup>2</sup> đất và nhà ở 39,2 m<sup>2</sup>, địa chỉ: 76I/3 khu phố 3, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

Cấp sơ thẩm căn cứ hợp đồng thuê nhà bằng giấy tay giữa ông H và ông V cùng với việc tài sản này hiện vẫn do ông H quản lý để nhận định hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là giả tạo là không đủ căn cứ và ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trả nợ của ông V và quyền phát mãi tài sản này của Ngân hàng. Không chấp nhận cho ông H trả nợ thay cho công ty CP Hưng Thái V.

Cấp sơ thẩm không xem xét về thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đề nghị sửa toàn bộ án sơ thẩm, bác yêu cầu của nguyên đơn.

Nguyên đơn trình bày: Bản án sơ thẩm là có căn cứ, việc cho bị đơn đứng tên và thế chấp Ngân hàng để vay tiền có phần lỗi của chúng tôi, chúng tôi tự nguyện chịu nghĩa vụ trả thay cho công ty CP Hưng Thái V cả vốn và lãi của 1.397.760.000 đ trong tổng số Công ty phải trả theo quyết định thỏa thuận do trong hợp đồng bảo lãnh quy định số tiền cho vay cao nhất là 1.397.760.000 đ đối với tài sản bảo lãnh là căn nhà nói trên.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Xét thấy, quá trình mua bán nhà giữa ông H và ông V đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, đã được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận và cập nhật biến động sang tên ông V do đó ông V có quyền định đoạt, thế chấp đối với tài sản này. Việc vay mượn, thế chấp phía Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, đã được chứng thực theo luật định, nội dung vụ án phù hợp với án lệ số 43/2021 của Tòa án nhân dân tối cao nhưng cấp sơ thẩm không áp dụng để bảo vệ mà tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là

không phù hợp luật định. Ngoài ra, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn thanh toán cho ngân hàng số tiền 2 tỷ đồng nhưng không tuyên buộc Ngân hàng phải hoàn trả các giấy tờ thế chấp khi nguyên đơn thanh toán xong là không giải quyết triệt để vụ án.

Đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Đối với kháng cáo về việc cần xem xét hết thời hiệu khởi kiện: Cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo, căn cứ Điều 129, Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005 xác định thời hiệu khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu do giả tạo không bị hạn chế. Tiêu đề bản án sơ thẩm ghi “Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà” là chưa chính xác, điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp là “Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà”.

Đối với yêu cầu của luật sư phía bị đơn cho rằng cần đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi vào tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi chỉ là cơ quan thi hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 99/2014/QĐST-KDTM ngày 10/12/2014 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, không phải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này, do đó không chấp nhận đề nghị của luật sư phía bị đơn.

Đối với trình bày của bị đơn - ông Phạm Thế V cho rằng trong quá trình quản lý nhà có tu sửa, xây dựng thêm đối với căn nhà nhưng không được giải quyết, xét thấy phía nguyên đơn không thừa nhận nội dung có sửa chữa làm thêm, ông V không có gì để chứng minh sự việc này và cũng không có yêu cầu xem xét tại cấp sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xét.

[2] Về nội dung kháng cáo cho rằng hợp đồng mua bán giữa hai bên đúng luật, không phải hợp đồng giả tạo như nhận định của án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quan hệ tranh chấp giữa các bên là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, cụ thể là hợp đồng mua bán nhà ở số 025474/HĐ-MBN ngày 09/6/2009 đối với căn nhà số 76I/3 khu phố 3, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, giữa nguyên đơn - ông Lê H, bà X là bên bán và bị đơn - ông Phạm Thế V là bên mua.

Theo nguyên đơn - ông H, bà X, hợp đồng nêu trên là giả tạo, do ông V nhờ chuyển tên sang ông để làm thủ tục vay ngân hàng, chứng cứ nguyên đơn đưa ra là sau khi ký hợp đồng mua bán nhà số 025474/HĐ-MBN ngày 09/6/2009 đối với căn nhà số 76I/3, đến ngày 01/8/2013, giữa hai bên ông H, bà X với V còn ký hợp đồng thuê nhà, theo đó ông V thuê chính căn nhà nêu trên của ông H, bà X, giá thuê mỗi tháng 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng và ghi nhận rõ hợp đồng thuê không tách rời hợp đồng công chứng ngày 09/6/2009, đến ngày 08/8/2016, hai bên có làm giấy xác nhận tính đến ngày 01/8/2016, ông V đã trả cho ông H 540.000.000đ (Năm trăm bốn mươi triệu) đồng tiền thuê nhà, đề nghị ông H giảm giá thuê nhà xuống còn 10.000.000 (Mười triệu) đồng/tháng, nếu ông H không đồng ý thì đề nghị hủy hợp đồng thuê nhà, xác nhận có chữ ký của ông H và ông V ( Bút lục 42).

Theo bị đơn - ông V, việc mua bán nhà theo hợp đồng mua bán nhà số 025474/HĐ-MBN ngày 09/6/2009 là có thật, việc ông có ký mấy hợp đồng thuê nhà với ông H, nhưng mục đích ký kết hợp đồng thuê nhà là để giúp ông H hợp thức hóa nguồn thu nhập khi ông H đi vay tiền ngân hàng sau này, tại phiên tòa phúc thẩm ông V cho rằng tất cả các hợp đồng thuê nhà, giấy xác nhận trả tiền thuê nhà và đề nghị giảm tiền thuê là do ông V tin tưởng ký không vào giấy trắng nhưng không đề nghị giám định.

Xét thấy:

Tại Điều 2 của Hợp đồng: “1. Giá mua bán toàn bộ căn nhà nêu trên là 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu) đồng. Đã đặt cọc 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng. Sau khi phòng công chứng chứng nhận hợp đồng mua bán nhà, bên mua sẽ giao hết số tiền còn lại cho bên bán, đồng thời bên bán giao nhà và các giấy tờ bản chính cho bên mua. Bên mua thanh toán cho bên bán bằng đồng Việt Nam. 3. Bên mua giao và bên bán nhận đủ số tiền mua bán nhà nêu trên. Việc giao và nhận số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Như vậy, theo hợp đồng thì tại thời điểm ký kết chỉ đã đưa 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng, tiền mua bán nhà giao sau khi Phòng công chứng chứng nhận hợp đồng và Phòng công chứng không chứng kiến việc giao số tiền mua bán nhà. Phía bị đơn ông V không đưa ra chứng cứ gì về việc đã giao đủ số tiền mua bán nhà.

Biên bản làm việc ngày 25/12/2018 tại Tòa án, ông V trình bày đã giao tiền tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh và tiến hành công chứng hợp đồng mua bán, ông cam kết sẽ giao nộp toàn bộ tài liệu chứng cứ về việc giao nhận tiền. Tuy nhiên, đến nay ông vẫn không giao nộp tài liệu, chứng

cứ gì. Ông V yêu cầu không đổi chất với ông H và tại buổi đổi chất ngày 24/12/2018, dù được tổng đạt hợp lệ nhưng ông V vắng mặt nên Tòa án không tiến hành đổi chất được. Đối với lời trình bày về việc ký và lấn tay không vào các chứng cứ của nguyên đơn, ông V không có gì để chứng minh cho lời trình bày nói trên do đó đây là các chứng cứ hợp pháp, được xem xét và đánh giá trong vụ án.

Như vậy, không có chứng cứ gì về việc ông V đã trả tiền mua nhà cho ông H, và hợp đồng ông H cho ông V thuê nhà được ký sau khi ký hợp đồng mua bán nhà và ghi rõ không tách rời với hợp đồng mua bán nhà cho thấy hợp đồng mua bán nhà chỉ là giả tạo, chỉ là giao kết để che giấu việc ông H cho ông V đứng tên nhà và việc ông H cho ông V thuê căn nhà là có thật. Vì vậy, căn cứ Điều 127, Điều 129, Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005, giao dịch mua bán nhà giữa ông H và ông V đối với căn nhà 76I/3 khu phố 3, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu do giả tạo. Giao dịch bị che giấu là giao dịch cho đứng tên nhà và cho thuê nhà có hiệu lực, tuy nhiên các bên không tranh chấp về giao dịch này nên Hội đồng xét xử không xét. Thực chất số tiền 50.000.000đ ghi là tiền đặt cọc trong hợp đồng là tiền thuê nhà như lời trình bày của nguyên đơn là có cơ sở.

Vì vậy, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông H xác định hợp đồng mua bán nhà số 025474/HĐ-MBN ngày 09/6/2009 vô hiệu do giả tạo là có căn cứ.

[3] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát cho rằng cần áp dụng án lệ số 43/2021 của Tòa án nhân dân tối cao, bác yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nội dung Án lệ 43/2021 của Tòa án nhân dân tối cao điều chỉnh quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp xử lý tài sản thế chấp. Nội dung cụ thể do bên mua chưa thanh toán đủ tiền nên bên bán yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nên cần xem xét lại hiệu lực của hợp đồng thế chấp. Án lệ xác định không hủy hợp đồng chuyển nhượng, không hủy thế chấp, việc thanh toán giải quyết bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

Đối với vụ án hiện đang giải quyết có quan hệ tranh chấp là yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo, có nội dung không phù hợp để áp dụng án lệ nói trên nên quan điểm của Viện kiểm sát về vấn đề này không được chấp nhận.

[4] Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xét thấy hợp đồng mua bán là giả tạo để che dấu giao dịch thay người đứng tên nhà và hợp đồng cho thuê, đã thực hiện xong và không có tranh chấp, không bên nào yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xét.

[5] Đối với nội dung kháng cáo của phía Ngân hàng cho rằng căn nhà sau khi đứng tên ông V đã được ông V thế chấp bảo đảm khoản vay của Công ty CP Hưng Thái V theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 2026.11/HĐTD-HM ngày 19/8/2011. Do Công ty CP Hưng Thái V không trả được nợ nên ngân hàng đã khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết bằng Quyết định công nhận thỏa thuận của đương sự số 99/2014/QĐST-KDTM ngày 10/12/2014, theo đó nếu Công ty CP Hưng Thái V không trả được nợ thì phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà 76I/3 khu phố 3, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Khi giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu sẽ ảnh hưởng đến việc thi hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nói trên cho phép phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi đứng tên sở hữu căn nhà, ông V đã thế chấp chính căn nhà nêu trên để bảo lãnh cho khoản vay cho Công ty CP Hưng Thái V do ông V làm giám đốc.

Thực chất việc ông H, bà X thông nhất cho ông V đứng tên chủ quyền nhà làm tài sản thế chấp để vay tiền cũng là một hình thức bảo lãnh, phía Ngân hàng đã thực hiện đúng quy trình cho vay sau khi kiểm tra Giấy chủ quyền nhà, do đó ông H, bà X cũng phải chịu trách nhiệm trong việc bảo lãnh thế chấp này nên hợp đồng bảo lãnh thế chấp có hiệu lực. Như nhận định trên, ông H, bà X chỉ còn quyền sở hữu đối với giá trị còn lại của căn nhà sau khi Ngân hàng phát mãi tài sản đối với phần bảo lãnh thế chấp để thu hồi nợ. Ông H, bà X sẽ yêu cầu Công ty CP Hưng Thái V - ông V thanh toán lại số tiền Ngân hàng thu hồi trong hợp đồng tín dụng bằng vụ kiện dân sự khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày xin chịu trách nhiệm về việc để ông V đứng tên thế chấp tài sản cho Ngân hàng bảo lãnh cho công ty CP Hưng Thái V vay tiền và tự nguyện chịu nghĩa vụ trả thay cho Công ty CP Hưng Thái V - ông V phần công ty vay tín dụng số tiền 1.397.760.000 đ ( Cả vốn và lãi của số tiền vay) ( là phần hạn mức cho vay của hợp đồng bảo lãnh thế chấp tài sản số 2026.11/HĐTC-2 ngày 25 tháng 8 năm 2011 trong hợp đồng bảo lãnh của Hợp đồng hạn mức tín dụng số 2026.11/HĐTD-HM ngày 19/8/2011) trong quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 99/2014/QĐST-KDTM ngày 10/12/2014 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giữa Công ty CP Hưng Thái V và Ngân hàng; xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự khác nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Bản án sơ thẩm tuyên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả thay cho ông Phạm Thế V là chưa chính xác, cần điều chỉnh lại là trả thay cho Công ty Cổ phần Hưng Thái V.

[6] Đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1087 do UBND Quận 12 cấp ngày 14/3/2003, đã tiến hành cập nhật thay đổi chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở ngày 22/6/2009 cho ông Phạm Thế V trên cơ

sở hợp đồng mua bán nhà số 025474/HĐ-MBN ngày 09/6/2009 bị xác định là vô hiệu do giả tạo nên cũng bị hủy bỏ phần cập nhật biến động thay đổi chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở ngày 22/6/2009 cho ông Phạm Thế V. Khi ông H, bà X tự nguyện thi hành thay nghĩa vụ trả nợ cho Công ty CP Hưng Thái V thì Ngân hàng phải giao trả Giấy chứng nhận tài sản thế chấp cho ông H, bà X để liên hệ các cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục hủy cập nhật theo luật định.

[7] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị, Hội đồng xét xử không xét và có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Căn cứ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần án sơ thẩm.

Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bị đơn không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á, sửa một phần bản án số 2093/2020/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 127, Điều 129, Điều 136, khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14; Luật thi hành án dân sự,

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - ông Lê H, bà Trần Thị Kim X:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà số 025474/HĐ-MBN ngày 09/6/2009 giữa ông Lê H, bà Trần Thị Kim X và ông Phạm Thế V đối với căn nhà số 76I/3 khu phố 3, phường Hiệp Thành, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên hủy phần cập nhật biến động ngày 22/6/2009 thay đổi chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở cho ông Phạm Thế V trên Giấy chứng nhận quyền sở

hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1087 do UBND Quận 12 cấp ngày 14/3/2003.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn - ông Lê H, bà Trần Thị Kim X chịu trách nhiệm trả thay một phần nghĩa vụ của Công ty cổ phần Hưng Thái V đối với số tiền vay tín dụng bằng 1.397.760.000 đồng tiền gốc và lãi của số tiền này cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á trong quyết định công nhận thỏa thuận của đương sự số 99/2014/QĐST-KDTM ngày 10/12/2014 của Tòa án nhân dân huyện Củ chi đối với Hợp đồng hạn mức tín dụng số 2026.11/HĐTD-HM ngày 19/8/2011. Sau khi ông H, bà X thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thay, Ngân hàng TMCP Đông Nam Á có nghĩa vụ giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1087 do UBND Quận 12 cấp ngày 14/3/2003 cho ông H, bà X để làm thủ tục hủy cập nhật sang tên ông Phạm Thế V.

2/ Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2017/QĐ-BPKCTT ngày 21/3/2017 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị hủy bỏ.

Ông Lê H, bà Trần Thị Kim X được nhận lại số tiền đảm bảo 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng đã được gửi vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Xuyên Á ngày 07/3/2017.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Bị đơn ông Phạm Thế V chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng;

- Hoàn trả cho nguyên đơn - ông Lê H, bà Trần Thị Kim X số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0024321 ngày 15/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và số tiền 1.250.000 (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0022793 ngày 05/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn - ông Phạm Thế V chịu 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng chi phí thẩm định giá. Ông Lê H đã tạm ứng thanh toán xong nên ông Phạm Thế V phải trả cho ông Lê H 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng.

4/ Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn - ông Phạm Thế V phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ số tiền ông V đã nộp tại Biên lai thu số 0093640 ngày 03/02/2021 của Cục thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền 300.000đ đã nộp tại Biên lai thu số 0093652 ngày 04/02/2021 của Cục thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

***Nơi nhận:***

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TpHCM;
- TAND TpHCM;
- Cục THADS TpHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT, (HKN).

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

**Dương Tuấn Vinh**