

Bản án số: 194/2020/DS-PT

Ngày: 24-3-2020

V/v Tranh chấp hợp đồng mua  
bán nhà và Hợp đồng thế chấp

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Công Toại

*Các Thẩm phán:* Ông Hoàng Bích Sơn

Bà Đặng Mạnh Đoàn Trang

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đoàn Lê Hải Lý, Thư ký Tòa án - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:**

Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17, 24 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 167/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và Hợp đồng thế chấp”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 2356/2018/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 738/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S; địa chỉ: 266-268 đường N, Phường T, Quận B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Ngọc T - là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 40/2019/GUQ-TT.XLN ngày 10/01/2019); có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Châu Thị Minh T2, sinh năm: 1972 (tên gọi khác là Châu Thị Thùy T, sinh năm: 1974); địa chỉ: Số 62D/31 đường N, Phường MM, quận

BT, Thành phố H; hiện đang chấp hành án phạt tù tại Phân trại 2, Trại giam Thủ Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận; vắng mặt tại phiên tòa.

2.2. Ông Lê Quang H, sinh năm: 1971; địa chỉ: 62D/31 đường N, Phường MM, quận BT, Thành phố H; hiện đang chấp hành án phạt tù tại Phân trại 5, Trại giam Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

### 3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Ngô Trí D, sinh năm: 1955; địa chỉ: 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của ông D: Bà Bùi Thị Tuyết K, sinh năm: 1955; địa chỉ: 648/3 (số cũ: 464B/7) đường C, Phường MM, Quận B, Thành phố H - là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/11/2017 lập tại Văn phòng công chứng Tân Bình); có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông Ngô Trí D: Luật sư Nguyễn Thị M - Luật sư Văn phòng luật sư T và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 09 đường H, Phường MB, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

3.2. Bà Trần Thị L, sinh năm: 1963; địa chỉ: 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B, Thành phố H; vắng mặt tại phiên tòa.

3.3. Bà Trần Thị T, sinh năm: 1959; địa chỉ: 40/4 đường Đ, Phường C, Quận T, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Nguyễn T1, sinh năm: 1983; địa chỉ: 19B đường C, Phường N, Quận M, Thành phố H - là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 14/5/2018 lập tại Ủy ban nhân dân Phường Cầu Kho, Quận 1); có mặt tại phiên tòa.

3.4. Phòng Công chứng số X, Thành phố H; địa chỉ: 97 đường P, Phường B, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1981; địa chỉ: 45/63/5 đường H, Phường T, quận G, Thành phố H (theo Văn bản ủy quyền số 371/CC1 ngày 25/11/2019); có mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - nguyên đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Trong đơn khởi kiện, bản khai và các biên bản làm việc của Tòa án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (S.bank) trình bày như sau:*

Ngày 27/01/2005, S.bank đã ký Hợp đồng tín dụng số 9763 với ông Lê Quang H và bà Châu Thị Minh T2 (tên gọi khác là Châu Thị Thùy T) với nội

dung S.bank cho bà T2, ông H vay số vàng 1.200 (một nghìn hai trăm) chỉ vàng SJC để mua bất động sản, thời hạn vay 84 tháng, lãi suất vay bằng lãi suất huy động vàng kỳ hạn 12 tháng, trả lãi cuối kỳ mà S.bank đang áp dụng tại ngày ký hợp đồng hoặc ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) với 0,43%/tháng nhưng không thấp hơn 0,6%. Lãi suất cho vay được điều chỉnh mỗi năm một lần tính từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng theo cách tính trên, ngày hết hạn hợp đồng là ngày 27/01/2012.

Để đảm bảo khoản vay trên, bà T2 và ông H đã ký hợp đồng thế chấp số 02218 ngày 27/01/2005, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bà T2 và ông H tại số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B, Thành phố H, do Phòng Công chứng số X, Thành phố H, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Ủy ban nhân dân phường T, Quận B, Thành phố H số 022 ngày 27/01/2005.

Kể từ thời điểm vay đến tháng 01/2006, bà T2 và ông H chỉ trả được 165 chỉ vàng SJC vốn. Tháng 3/2006, hai vợ chồng ông H và bà T2 bị bắt, hiện cả ông H và bà T2 đang chấp hành án phạt tù. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm, ông H và bà T2 còn nợ gốc 1.035,000.000 chỉ vàng SJC, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn. Ngân hàng yêu cầu chấm dứt hợp đồng tín dụng đã ký với bị đơn và yêu cầu phía bị đơn thanh toán số nợ vốn và lãi làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Nếu quá thời hạn trên mà ông H và bà T2 chưa trả tiền cho S.bank thì S.bank đề nghị phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B, Thành phố H để đảm bảo thi hành án.

*\* Tại các biên bản lấy lời khai, bị đơn - ông Lê Quang H và bà Châu Thị Minh T2 - trình bày:*

Ông, bà xác nhận phần trình bày của S.bank về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, số tiền vay, số tiền đã trả, nợ gốc, nợ lãi là đúng. Bà T2 đề nghị S.bank giảm bớt toàn bộ tiền lãi cho ông, bà vì hiện tại cả hai vợ chồng đang phải chấp hành án phạt tù, điều kiện kinh tế rất khó khăn.

Ông, bà xác nhận S.bank có xuống thẩm định tài sản thế chấp ít nhất là 02 lần, có lần có mặt ông D chứng kiến. Ông, bà cũng đồng ý trả dứt điểm nợ cho S.bank một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp không trả nợ đúng hạn thì ông bà đồng ý phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B, Thành phố H để thi hành án.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Trí D do bà Bùi Thị Tuyết K đại diện trình bày:*

Căn nhà số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B, Thành phố H do vợ chồng ông Ngô Trí D, bà Trần Thị T nhận chuyển

nhượng của bà Nguyễn Thị L năm 1996. Ông D và bà T đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 100/QĐTTLH ngày 28/8/1996 của Tòa án nhân dân Quận 4; theo quyết định trên thì bà T được sở hữu một sạp bán sành sứ tại chợ Bến Thành, ông D được sở hữu một chiếc xe Dream biển số 50C-0574. Trong quá trình giải quyết ly hôn, ông D có nêu tài sản chung là bất động sản tọa lạc tại số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B, Thành phố H, nhưng được Tòa án giải thích do nhà đất chưa có giấy tờ nên Tòa án không giải quyết. Ngoài ra, ông D, bà T cũng không có bất cứ sự thỏa thuận riêng nào khác đối với tài sản trên.

Trước khi ông D, bà T ly hôn, bà T đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B, Thành phố H. Ngày 31/12/1996 (sau khi ly hôn), bà T đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2081/UB-GCN-QLĐ và Giấy phép xây dựng chính thức số 01/GPXD/UB ngày 30/5/1997. Mặc dù căn nhà là tài sản chung của ông D và bà T, nhưng ông D không có yêu cầu về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà T. Ông D đã ở tại căn nhà trên từ 1996 cho đến nay. Việc bà T chuyển nhượng nhà đất trên cho ông H, bà T2 cũng như việc ông H, bà T2 thế chấp nhà và đất trên để vay vốn tại S.bank thì ông D không biết. Khi cho bà T2 và ông H vay, S.bank không xuống thẩm định tài sản thế chấp.

Như vậy, căn nhà số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B, Thành phố H là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông D và bà T chưa chia. Ông D có yêu cầu độc lập, đề nghị tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Trần Thị T và bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H, số công chứng 0035885, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2003 do Phòng Công chứng số X Thành phố H chứng nhận là vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S và bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H số công chứng 02218 ngày 27/01/2005 do Phòng Công chứng số X Thành phố H chứng nhận là vô hiệu.

*\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Trí D là Luật sư Trần Văn V trình bày:*

Nguồn gốc căn nhà số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B, Thành phố H là do ông Ngô Trí D, bà Trần Thị T cùng mua của bà Nguyễn Thị L và giấy chuyển nhượng này hiện vẫn được lưu tại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận. Bà T làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận vào tháng 6/1996, trong khi đến tháng 10/1996 thì ông D, bà T mới ly hôn. Do vậy, căn nhà này là tài sản chung của ông D, bà T nên bà T không có quyền bán nhà khi không có sự đồng ý của ông D. Ông D ở tại căn nhà này từ khi xây nhà đến nay nên không có việc bà T2 nhận nhà. Lời khai của bà T2 về việc giao tiền có mâu thuẫn. Tại biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất, bà T2 xác định đã trả 110

lượng vàng cho bà T để trả khoản nợ 205.000 đô la Mỹ chứ không phải trả tiền mua nhà. Như vậy, giữa bà T2, bà T không có việc giao tiền, nhận nhà như quy định của hợp đồng mua bán, chứng tỏ hợp đồng mua bán nhà là giả tạo. Hậu quả pháp lý dẫn tới hợp đồng thế chấp giữa S.bank và bà T2, ông H vô hiệu vì bà T2 không có quyền thế chấp tài sản không thuộc sở hữu của mình. Phía S.bank cũng không thực hiện đúng thủ tục thẩm định trước khi cho vay. Đề nghị xác định nhà đất số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B là tài sản chung chưa chia của bà T, ông D và tuyên hợp đồng mua bán nhà giữa bà T và bà T2, ông H vô hiệu, hợp đồng thế chấp giữa S.bank và bà T2, ông H vô hiệu.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T do ông Nguyễn T1 đại diện trình bày:*

Bà Trần Thị T và ông Ngô Trí D ly hôn theo quyết định số 100/QĐTTLH ngày 28/8/1996. Về tài sản chung cả hai đã được giải quyết chia sập hàng ở chợ Bến Thành và chia xe như ông D trình bày nêu trên là đúng. Căn nhà số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B là tài sản chung của bà T và ông D. Toàn bộ việc hợp thức hóa giấy tờ nhà là do bà T2 đứng ra làm giúp nên bà T cũng không biết tại sao giấy chủ quyền không có tên của ông D; đồng thời, bà T2 hoàn toàn hiểu rõ căn nhà này là tài sản chung của ông D và bà T, bà T không có quyền bán nhà. Ngày 31/12/1996, bà T đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2081/UB-GCN-QLĐ và Giấy phép xây dựng chính thức số 01/GPXD/UB ngày 30/5/1997. Mặc dù căn nhà là tài sản chung của ông D và bà T, nhưng bà T không có yêu cầu về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Việc bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T cho phía bị đơn là do vào năm 2003, khi biết bà T đang sở hữu 02 căn nhà: căn thứ nhất tại 40/4 Đ, Phường C, Quận T và căn nhà thứ hai tại số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B nhưng chưa hợp thức hóa, nên bà T2 hứa giúp bà T làm thủ tục cấp giấy chủ quyền hai căn nhà nêu trên. Khi làm giấy tờ, bà T2 đã bố trí việc ký kết một số văn bản tại Phòng Công chứng số X. Ngay thời điểm này, bà T2 sắp sẵn hồ sơ hợp đồng mua bán căn nhà số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B với nội dung bà T bán nhà cho ông H, bà T2 và nói đây là hợp đồng ủy quyền để cho bà T2 mượn căn nhà này đưa vào công ty đang thành lập, khi xin giấy phép xong sẽ rút ra trả lại cho bà T. Khi bà T thắc mắc vì sao hợp đồng ủy quyền lại ghi hợp đồng mua bán bà T2 trả lời là mẫu chung và chỉ ghi số tiền tượng trưng là 50.000.000 đồng, giống như hợp đồng mua bán nhà giữa mẹ chồng bà T và bà T chỉ ghi giá 25.000.000 đồng. Vì không hiểu biết pháp luật nên bà T đã tin bà T2 và ký hợp đồng mua bán. Thực tế, không có việc bà T2 giao cho bà T 50.000.000 đồng như giá tại hợp đồng mua bán nhà và cũng không giao 110 lượng vàng SJC như bà T2 đã

trình bày. Tại thời điểm này, bà T2 còn vay của bà T 205.000 đô la Mỹ và do không thanh toán nên bà T phải khởi kiện ra tòa, vụ án đã được Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh giải quyết bằng Bản án sơ thẩm số 2043/2017/DS-ST ngày 18/9/2017 (đã có hiệu lực pháp luật). Khoảng tháng 3/2006, bà T2 bị Công an bắt vì tội lừa đảo nhưng khi dẫn giải thì bà T2 bỏ trốn. Ngày 17/3/2008, bà T2 bị bắt theo lệnh truy nã của Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T2 không trả cho bà T bất cứ khoản tiền nào. Vì vậy, không thể có việc bà T lại tiếp tục bán 02 căn nhà cho bà T2 được.

Như vậy, đối với căn nhà trên, bà T đã bị bà T2 lừa ký hợp đồng công chứng mua bán chứ về mặt ý chí bà T không tự nguyện. Do đó, bà T đồng ý với yêu cầu độc lập của ông D và không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với việc xem xét lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu, việc bồi thường thiệt hại khi hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu; đồng thời yêu cầu S.bank trả lại cho bà T bản chính các giấy tờ nhà, đất do bà đứng tên.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị L trình bày:* Bà với ông Ngô Trí D kết hôn vào năm 2004 và sinh sống tại nhà số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B, Thành phố H cho đến nay. Căn nhà nêu trên là của ông D, không liên quan đến bà, đề nghị Tòa án tiến hành hòa giải và xét xử vắng mặt bà.

*\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng Số X Thành phố H:* Hợp đồng mua bán nhà số 0035885, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2003 và Hợp đồng thế chấp số 02218 ngày 27/01/2005 do Phòng Công chứng số X Thành phố H công chứng. Các hợp đồng này được công chứng đúng thẩm quyền, đảm bảo về hình thức, quy trình công chứng. Các bên tham gia hợp đồng đủ điều kiện tham gia giao dịch và tài sản mua bán, thế chấp có đủ các giấy tờ hợp lệ theo quy định của pháp luật. Phòng Công chứng số X Thành phố H không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*\* Đối với yêu cầu độc lập của ông Ngô Trí D, nguyên đơn có ý kiến:*

Ông Ngô Trí D và bà T Trần Thị T đã ly hôn và được Tòa án giải quyết xong về tài sản chung theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 100/QĐTTLH ngày 28/8/1996 của Tòa án nhân dân Quận 4. Trong quá trình giải quyết ly hôn ông D, bà T hoàn toàn không đề cập đến việc có tài sản chung là căn nhà số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B, Thành phố H. Sau khi quyết định ly hôn giữa ông D và bà T có hiệu lực thì bà T mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng đứng tên một mình bà T. Vì vậy, bà T được trọn quyền sở hữu nhà và đất trên, không liên quan đến ông D.

Việc phía bà T và ông D cho rằng bà T bị bà T2, ông H lừa dối khi ký hợp đồng bán căn nhà số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T,

Quận B, Thành phố H là không có cơ sở, vì bà T là người có đủ năng lực hành vi dân sự vào thời điểm ký hợp đồng. Trước khi ký hợp đồng Công chứng viên luôn hỏi lại các bên có đồng ý với nội dung ghi trong hợp đồng ký kết hay không và chính bà T trực tiếp ghi “đã đọc và đồng ý”. Khi bà T khởi kiện ông H và bà T2 trong một vụ án dân sự khác cũng do Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thụ lý, bà T chỉ khởi kiện đòi tiền chứ không khởi kiện về việc hủy hợp đồng mua bán căn nhà trên.

Hợp đồng tín dụng số 9763 và hợp đồng thế chấp số 02218 ngày 27/01/2005 được ký giữa S.bank và bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, bà T2, ông H cũng thừa nhận và đồng ý phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B, Thành phố H để trả nợ cho S.bank. Vì vậy, S.bank không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Ngô Trí D cũng như ý kiến của người đại diện hợp pháp của bà T về việc đề nghị tuyên giao dịch mua bán nhà và hợp đồng thế chấp vô hiệu. Do đó, S.bank vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình về việc đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án.

*\* Đối với yêu cầu độc lập của ông Ngô Trí D, các bị đơn - bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H - có ý kiến:*

Ngày 27/11/2003, ông bà đã ký hợp đồng mua căn nhà số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B, Thành phố H của bà Trần Thị T tại Phòng Công chứng số X. Trước khi mua nhà, ông bà đã được xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đứng tên một mình bà Trần Thị T. Đồng thời, bà T cũng đã đưa cho ông bà xem quyết định thuận tình ly hôn giữa bà T với ông Ngô Trí D. Ngoài ra, còn có giấy xác nhận không ai tranh chấp căn nhà trên với bà T của Ủy ban nhân dân phường T, Quận B, Thành phố H. Ông bà khẳng định việc mua nhà của bà T đã hoàn tất về thủ tục pháp lý từ năm 2003. Bà T2 trực tiếp thỏa thuận giá cả và trực tiếp giao tiền cho bà Trần Thị T. Giá mua nhà thực tế là 110 lượng vàng SJC nhưng giá trên hợp đồng công chứng chỉ ghi 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), mục đích để giảm thuế. Bà T2 đã trả cho bà T 100 lượng vàng SJC để mua căn nhà số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B. Số vàng này bà T2 trả cho bà T làm hai lần, lần 1 trả 80 lượng vàng SJC tại Phòng Công chứng số X sau khi ký hợp đồng mua bán nhà, lần 2 trả 20 lượng vàng SJC sau khi nhận tiền vay từ ngân hàng. Do thời gian đã lâu nên bà T2 không nhớ rõ đã đưa cho bà T 100 hay 110 lượng vàng SJC và vì thời điểm mua nhà này cùng với thời điểm bà mua căn nhà tại Quận 4 của bà T nên bà T2 giao tiền cho bà T nhiều lần. Việc giao nhận vàng có lập thành văn bản nhưng bà T2 đã làm thất lạc.

Ông bà đã được nhận nhà nhưng mục đích mua nhà để bán nên chưa ở. Việc ông Ngô Trí D ở tại căn nhà trên là do bà T đề nghị vợ chồng bà cho ông D

về ngũ để trông coi hàng hóa cho bà T một thời gian trong khi chờ ông D xây nhà. Vì vợ chồng bà cũng chưa có nhu cầu ở, nên đồng ý cho ông D ở tạm. Ông, bà không đồng ý với yêu cầu của ông D về việc ông D là đồng sở hữu căn nhà trên với bà T và đề nghị tuyên giao dịch mua bán nhà giữa bà T với vợ chồng ông bà vô hiệu. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà T, ông D thì ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu, mà ông bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định.

Vụ án này trải qua các lần giải quyết như sau:

\* *Tại Bản án dân sự sơ thẩm (lần 1) số 56/BA/2010/DSST-ST ngày 12/10/2010 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.*

\* *Tại Bản án Giám đốc thẩm (lần 1) số 39/2011/DS-GĐT ngày 14/9/2011 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 56/BA/2010/DSST-ST ngày 12/10/2010 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.*

\* *Tại Bản án dân sự sơ thẩm (lần 2) số 591/2014/DS-ST ngày 28/11/2014 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: buộc bà Châu Thị Minh T2 và ông Lê Quang H có nghĩa vụ thanh toán cho S.bank số nợ gốc và lãi tổng cộng là: 1.609,649.600 chỉ vàng SJC (một nghìn sáu trăm lẻ chín chỉ sáu trăm bốn mươi chín phẩy sáu phân vàng SJC) và số tiền 917.268.750 đồng (chín trăm mười bảy triệu hai trăm sáu mươi tám ngàn bảy trăm năm mươi đồng). Thi hành dứt điểm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Đến hạn thanh toán nếu bà Châu Thị Minh T2 và ông Lê Quang H chưa trả đủ tiền vốn và lãi cho S.bank, thì S.bank được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1), đường số BB, phường T, Quận B, Thành phố H để thi hành án.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Trí D về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Trần Thị T và bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H, số công chứng 0035885, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2003 do Phòng Công chứng số X Thành phố H chứng nhận là vô hiệu.

\* *Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 795/2015/DS-PT ngày 03/7/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

- Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Trí D và bà Trần Thị T, sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà Châu Thị Minh T2 và ông Lê



Quang H có nghĩa vụ thanh toán cho S.bank tổng số vàng nợ gốc, nợ lãi, tiền lãi tính đến ngày 24/11/2014 là 1.609,649.600 chỉ vàng SJC (một ngàn sáu trăm lẻ chín chỉ sáu trăm bốn mươi chín phẩy sáu phân vàng SJC) và số tiền 904.703.425 đồng (chín trăm lẻ bốn triệu bảy trăm lẻ ba nghìn bốn trăm hai mươi lăm đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Trí D về việc yêu cầu Tòa án tuyên giao dịch mua bán nhà giữa bà Trần Thị T với ông Lê Quang H và bà Châu Thị Minh T2 vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, việc yêu cầu thi hành án.

*\* Tại Quyết định giám đốc thẩm số 190/2016/KDTM-GĐT ngày 06/9/2016 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

- Chấp nhận Kháng nghị số 24/2016/KN-DS ngày 12/5/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 795/2015/DS-PT ngày 03/7/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và một phần bản án dân sự sơ thẩm 591/2014/DS-ST ngày 28/11/2014 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh về phần tài sản thế chấp là căn nhà số 343C/8 khu phố 1, phường T, Quận B, Thành phố H; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

*\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2356/2018/DS-ST ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, đã quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần S về việc buộc bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H và những người cư trú tại căn nhà 343C/8 KP1, đường BB, phường T, Quận B, Thành phố H phải giao căn nhà này cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà T2, ông H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Trần Thị T và bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H, số công chứng 0035885, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2003 do Phòng Công chứng số X Thành phố H chứng nhận là vô hiệu.

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S và bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H số công chứng 02218 ngày 27/01/2005 do Phòng Công chứng số X Thành phố H chứng nhận là vô hiệu.

4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S phải trả cho bà Trần Thị T bản chính các giấy tờ nhà đất sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2081/UB-GCN-QLĐT do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/1996 cho bà Trần Thị T, Giấy phép xây dựng chính thức số 01/GPXD/UB ngày 30/5/1997 do

Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 11/11/1996 và ngày 10/6/1997, Bản vẽ ngày 17/01/1997 và Quyết định cấp sổ nhà số 28/QĐ/UB ngày 14/7/1997 của Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S phải trả cho bà Châu Thị Minh T2 và ông Lê Quang H bản chính Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng 0035885, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2003 do Phòng Công chứng số X Thành phố H chứng nhận (Bản cấp cho bên mua), tờ khai nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 03/12/2003, tờ khai lệ phí trước bạ ngày 05/12/2003.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, việc yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Hồ Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền của S.bank trình bày: yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo nội dung kháng cáo của S.bank là được phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Bởi:

+ Bản án Giám đốc thẩm không hủy phần hợp đồng tín dụng, nghĩa là phần nghĩa vụ trả nợ của bà Châu Thị Minh T2 và ông Lê Quang H đã có hiệu lực pháp luật.

+ Sau khi mua nhà từ bà Trần Thị T, bà T2 và ông H đã thực hiện các thủ tục đăng ký theo quy định, do đó là chủ sở hữu hợp pháp nhà, đất tại số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B. Sau đó, bà T2, ông H đã ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với S.bank theo đúng trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định và S.bank cũng đã đi đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Do đó, các hợp đồng này là hợp pháp, pháp luật phải bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho S.bank.

- Bị đơn - bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H - có văn bản xin xét xử vắng mặt.

- Luật sư Nguyễn Thị M là người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông Ngô Trí D trình bày:

+ Căn nhà số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B là tài sản chung chưa chia của ông Ngô Trí D và bà Trần Thị T tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Do đó, bà T không có quyền định đoạt toàn bộ căn nhà mà không có ý kiến của ông D.

+ Hợp đồng mua bán nhà giữa bà T với bà T2 ông H là giả cách, vì vậy vô hiệu. Bởi lẽ:

(i) Đây là tài sản chung của ông D và bà T.

(ii) Phòng Công chứng số X đã công chứng hợp đồng mua bán nhà giữa bà T với bà T2, ông H khi chưa có đủ các điều kiện, giấy tờ theo quy định.

(iii) Bà T bị bà T2 lừa dối nói là ký hợp đồng mượn nhà.

(iv) Lời khai của bà T2 về giá mua bán nhà, việc giao nhận tiền mua bán nhà có nhiều mâu thuẫn. Đồng thời, bà T2 và ông H cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh có việc giao nhận tiền mua bán nhà hay giao nhận nhà.

+ Do hợp đồng mua bán nhà vô hiệu, bà T2 và ông H không phải là chủ sở hữu nhà số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B nên hợp đồng thế chấp giữa S.bank với bà T2, ông H cũng vô hiệu. Mặt khác, S.bank cũng có lỗi là trước khi ký kết hợp đồng thế chấp đã không tìm hiểu rõ, thẩm định kỹ càng để xác định ai là người đang cư trú, sử dụng căn nhà này.

Từ những lập luận trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của S.bank, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bà Bùi Thị Tuyết K là người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Trí D trình bày:

+ Tại Điều 5 của Giấy phép xây dựng số 45/GPXD do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp ngày 27/02/1997 có quy định “*Khi xây dựng xong, chủ đầu tư phải báo cho Phòng QLĐT (xây dựng) kiểm tra công trình hoàn thành có kết luận của UBND Quận, Huyện. Giấy phép xây dựng mới có giá trị đăng ký quyền sở hữu*”. Bà T, bà T2, ông H chưa thực hiện nên chưa có quyền sở hữu chính thức.

+ Theo Công văn số 7460/VPĐK-HD ngày 17/6/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, thì trong hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất có tên ông D.

+ Theo Công văn số 426/VPĐK-ĐK ngày 22/4/2015, thì hợp đồng mua bán nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được lưu tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất Quận 7.

+ Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2081/UB-GCN-QLĐT do Ủy ban nhân dân thành phố cấp cho bà Trần Thị T, tại điểm c phần lưu ý có ghi rõ là “*Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người sử dụng đất phải đến đăng ký tại Ủy ban nhân dân quận hoặc UBND xã, Thị trấn nơi xin sử dụng đất*”. Trong vụ án này, cả bà T, bà T2, ông H đều chưa đi đăng ký, do vậy chưa phát sinh quyền sử dụng đất theo quy định.

Từ những vấn đề đã nêu cho thấy, nhà đất số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B chưa đủ các điều kiện pháp lý để thực hiện các giao dịch.

- Ông Nguyễn T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T trình bày:

+ Nhà, đất số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B là tài sản chung chưa chia trong thời kỳ hôn nhân của ông Ngô Trí D và bà Trần Thị T. Khi ly hôn ở Tòa án nhân dân Quận 4, do tài sản này chưa có giấy tờ nên chưa đưa vào giải quyết.

+ Việc bà T ký tên vào hợp đồng mua bán nhà với bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H là có, tuy nhiên bản chất không có việc mua bán. Do hai bên có mối quan hệ làm ăn nên bà T tin tưởng, ký tên cho bà T2 mượn nhà để thành lập công ty. Đồng thời, hoàn toàn không có việc giao nhận tiền, bà T2 khai giá mua bán bất nhất.

+ Bà T2, ông H chưa có đầy đủ quyền sở hữu nhà, đất số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B. Cụ thể là không có quyền sử dụng, vì thực tế là ông Ngô Trí D vẫn cư trú trong căn nhà từ đó đến giờ. Đồng thời, trong hồ sơ mua bán nhà cũng không có tài liệu nào thể hiện bà T2, ông H đủ điều kiện để giao dịch. Mặt khác, khi thẩm định cho vay, S.bank cũng không xuống nhà thẩm định thực tế để biết xem tài sản thực tế thế nào, do đó S.bank cũng có lỗi.

Với những ý kiến trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của S.bank, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn S là người đại diện theo ủy quyền của Phòng Công chứng số X trình bày:

+ Thủ tục công chứng hợp đồng mua bán, hợp đồng thế chấp được Công chứng viên Phòng Công chứng số 1 thực hiện đúng theo Điều 7 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về Công chứng, chứng thực. Toàn bộ hồ sơ mua bán, thế chấp nhà, đất số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B đều đầy đủ, phù hợp với các quy định của Luật Đất đai năm 1993 và các quy định khác có liên quan.

+ Căn cứ điểm 3 Mục I phần Một Công văn số 647/CV-ĐC ngày 31/5/1995 của Tổng cục Địa chính, thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2081/UB-GCN-QLĐT do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/1996 được coi là hợp lệ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Đồng thời, khi ký hợp đồng mua bán, các bên có đầy đủ các loại giấy tờ theo quy định tại Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Thông qua việc cấp Giấy phép xây dựng chính thức số 01/GPXD/UB ngày 30/5/1997 của Ủy ban nhân dân lâm thời Quận 7, thì chứng minh được bà T trực tiếp hay gián tiếp đã thực hiện kê khai việc sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và đây chỉ là thủ tục hành chính thông thường không ảnh hưởng đến quyền của bà T trong việc định đoạt quyền sử dụng đất.

+ Sau khi ký kết hợp đồng mua bán với bà T, bà T2 đã đi đăng ký tại Trung tâm Thông tin và Đăng ký nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày

19/12/2003, điều này được thể hiện trên bì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2081/UB-GCN-QLĐT. Theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thì nhà đất số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B được quyền thực hiện các giao dịch dân sự. Vì vậy, bà T2, ông H có đầy đủ điều kiện để thế chấp.

Như vậy, hợp đồng mua bán và hợp đồng thế chấp nhà, đất số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B mà Công chứng viên Phòng Công chứng số X chứng nhận là hợp pháp, đề nghị Tòa án công nhận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu, đề nghị:

+ Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng quy định của pháp luật và tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự và quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Tại phiên tòa, các đương sự chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

+ Đối với nội dung kháng cáo:

(i) Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại các phiên tòa, có cơ sở xác định nhà đất số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B là tài sản chung chưa chia của ông Ngô Trí D và bà Trần Thị T trong thời kỳ hôn nhân. Vì vậy, bà T không được toàn quyền quyết định về căn nhà này. Bà Châu Thị Minh T2 khai mua nhà này từ bà Trần Thị T, nhưng lời khai không thống nhất về số tiền, vàng mua nhà. Đồng thời, bà T2 cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc thanh toán tiền, vàng mua nhà. Ngoài ra, bà T2 còn vay của bà T 205.000 đô la Mỹ và do không thanh toán nên bà T phải khởi kiện ra tòa, vụ án đã được Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh giải quyết bằng Bản án sơ thẩm số 2043/2017/DS-ST ngày 18/9/2017 (đã có hiệu lực pháp luật).

Căn cứ vào Điều 137, 138 của Bộ luật Dân sự năm 1995, có cơ sở xác định Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Trần Thị T và bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H, số công chứng 0035885, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2003, do Phòng Công chứng số X Thành phố H chứng nhận là vô hiệu. Đồng thời, các đương sự đều không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nên đề nghị Hội đồng xét xử không giải quyết trong vụ án này, các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

(ii) Về yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp của S.bank, nhận thấy khi ký hợp đồng thế chấp với bà T2 và ông H, S.bank đã tuân thủ các trình tự, thủ tục, các bên có đầy đủ các giấy tờ theo quy định. Do đó, S.bank là người thứ ba

ngay tình. Khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự quy định: “...2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”. Căn cứ quy định này, thì tuy hợp đồng mua bán nhà giữa bà Trần Thị T và bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H là vô hiệu nhưng hợp đồng thế chấp giữa S.bank với bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H không vô hiệu.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của S.bank, sửa một phần bản án sơ thẩm: tuyên bố hợp đồng mua bán nhà giữa bà Trần Thị T và bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H vô hiệu; xác định hợp đồng thế chấp giữa S.bank với bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H có hiệu lực.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc xét xử phúc thẩm vắng mặt các bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị L: các bị đơn đang chấp hành hình phạt tù tại các trại giam, đã có văn bản xin xét xử vắng mặt và bà L cũng có văn bản xin xét xử vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vắng mặt những người này là đúng theo khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Trong vụ án này, thời điểm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác lập các giao dịch là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 1995 đang có hiệu lực áp dụng. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Nghị quyết số 45/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm a khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015, thì luật nội dung được áp dụng để xem xét, giải quyết các tranh chấp là Bộ luật Dân sự năm 1995 và văn bản hướng dẫn Bộ luật Dân sự năm 1995.

[3] Xét Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Trần Thị T và bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H, số công chứng 0035885 quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2003, do Phòng Công chứng số X Thành phố H chứng nhận:

3.1 Bà T khai việc ký hợp đồng mua bán căn nhà số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B cho ông H, bà T2 là do không hiểu biết pháp luật, cho rằng ký tên để cho bà T2 mượn căn nhà này đưa vào công ty đang thành lập nhưng không được bà T2, ông H thừa nhận và cũng không có chứng cứ nào để chứng minh. Mặt khác, tại phần cuối của hợp đồng, ở

phần BÊN BÁN (BÊN A), bà T đã ghi “đã đọc và đồng ý”, có ký tên và lấn tay. Vì vậy, việc bà T cho rằng bị lừa dối khi ký hợp đồng mua bán này là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

3.2 Bà T2 khai giao dịch giữa bà T2, ông H với bà T là hợp đồng mua bán nhà, chứng cứ chứng minh là hợp đồng mua bán nhà số công chứng 0035885, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2003 do Phòng Công chứng số X Thành phố H chứng nhận, được các bên xác lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận và bà T2 đã thanh toán xong tiền mua nhà cho bà T. Xét thấy, trong hợp đồng mua bán, các bên không có thỏa thuận riêng về việc giao nhận tiền mua bán nhà, mà chỉ thỏa thuận chung là “Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà tại Phòng Công chứng số X TPHCM, bên B giao hết số tiền mua nhà cho bên A, đồng thời bên A giao nhà cho bên B”. Bà T không thừa nhận mua bán nhà và cũng không thừa nhận có nhận tiền hay vàng của bà T2. Còn lời khai của bà T2 về giá mua bán nhà không thống nhất và bà T2 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã trả tiền, vàng cho bà T. Vì vậy, có cơ sở xác định rằng chưa có việc giao nhận tiền, vàng mua bán nhà giữa bà T với bà T2, ông H.

3.3 Tại giấy xin nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/1996 thể hiện ông Ngô Trí D và bà Trần Thị T cùng đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 140m<sup>2</sup> của bà Nguyễn Thị L, giấy chuyển nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã ngày 08/4/1996. Ngoài ra, tại Công văn số 7460/VPĐK-HD ngày 17/6/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp, thì hồ sơ lưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1), đường BB, phường T, Quận B, Thành phố H tuy chỉ đứng tên bà Trần Thị T, nhưng giấy xin nhượng quyền sử dụng đất ngày thể hiện ông Ngô Trí D và bà Trần Thị T cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận không có văn bản nào thể hiện ông D từ bỏ quyền tài sản của mình đối với phần đất này. Bà T, ông D cùng xác định mặc dù bà T là người ký đơn xin làm nhà ngày 19/3/1996 nhưng ông D là người bỏ tiền ra xây dựng căn nhà nêu trên và ông D được công an nơi cư trú, chính quyền địa phương xác nhận có đăng ký tạm trú, sinh sống tại căn nhà từ năm 1996.

Do đó, có đủ cơ sở xác định nhà, đất số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1), đường BB, phường T, Quận B, Thành phố H là tài sản chung chưa chia của ông D và bà T trong thời kỳ hôn nhân. Điều 233 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định, vợ chồng có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung và vợ chồng cùng bàn bạc, thỏa thuận hoặc ủy quyền cho nhau chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung. Bà T biết rõ nhà, đất tại số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1), đường 77, phường T, Quận B là tài sản chung với ông D trong thời kỳ hôn nhân, bà T không có toàn quyền định đoạt, nhưng vẫn ký bán cho bà T2, ông H. Căn cứ Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 1995, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H, xác định Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Trần Thị T và bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H, số

công chứng 0035885, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2003 do Phòng Công chứng số X Thành phố H chứng nhận vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định. Tuy nhiên, cả ông D, bà T, bà T2 và ông H đều không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu hay yêu cầu gì đối với việc xem xét lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu; do đó, căn cứ khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không giải quyết trong vụ án này, các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

[4] Xét Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S và bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H số công chứng 02218 ngày 27/01/2005, do Phòng Công chứng số X Thành phố H chứng nhận:

[4.1] Ngày 31/12/1996, bà Trần Thị T được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2081/UB-GCN-QLĐT. Căn cứ Quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đô thị, thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 38/2000/QĐ-UB-ĐT ngày 19/6/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thì nhà đất tại số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1), đường BB, phường T, Quận B, Thành phố H có đủ giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu và quyền sử dụng. Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Trần Thị T và bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 26, Điều 27 của Quy định nói trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T2 đã thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu theo quy định tại Điều 444 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 29 Quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đô thị, thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 38/2000/QĐ-UB-ĐT ngày 19/6/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[4.2] Sau khi hợp đồng mua bán nhà giữa bà Trần Thị T, bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H được Phòng Công chứng số X chứng nhận ngày 27/11/2003, thì bà T2 đã nộp lệ phí trước bạ ngày 05/12/2003 và ngày 19/12/2003 đi đăng ký tại Trung tâm Thông tin và Đăng ký nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định. Điều này giải thích cho việc Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất Quận 7 không có lưu hợp đồng mua bán nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo Công văn số 426/VPĐK-ĐK ngày 22/4/2015).

Khi bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H ký kết hợp đồng thế chấp nhà, đất số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1), đường BB, phường T, Quận B cho S.bank, thì tài sản này có đủ các điều kiện để thực hiện giao dịch theo quy định tại các Điều 5, 8 Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và khoản 3 Điều 1 Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, việc thế



chấp cũng tuân thủ theo các quy định tại các Điều 346, 347 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và có thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Như vậy, S.bank dựa trên các giấy tờ hợp lệ về quyền sở hữu, quyền sử dụng và các căn cứ pháp lý như đã nêu để xác lập giao dịch Hợp đồng thế chấp với bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H là đúng các quy định của pháp luật.

[4.3] Tại Điều 15 Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước “Về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng” có quy định: “Tổ chức tín dụng xây dựng quy trình xét duyệt cho vay theo nguyên tắc đảm bảo tính độc lập và phân định rõ ràng trách nhiệm cá nhân, trách nhiệm giữa khâu thẩm định và quyết định cho vay”. Thực hiện quy định này, ngày 07/5/2002 Hội đồng quản trị của S.bank có Ban hành Quyết định số 165/2002/QĐ-HĐQT “Về việc ban hành quy chế cho vay phục vụ đời sống” và sau đó có sửa đổi, bổ sung một số điều của quy chế này bằng Quyết định số 264/2004/QĐ-HĐQT ngày 11/10/2004. Nhận thấy, việc thẩm định và quyết định cho vay trong trường hợp này đã thực hiện đúng theo quy định vừa nêu.

[4.4] S.bank không có cơ sở để biết việc giao dịch của mình với người không có quyền định đoạt tài sản hoặc đối tượng tài sản của giao dịch liên quan đến giao dịch trước đó đã bị vô hiệu, hoàn toàn tin rằng người giao dịch với mình là người có quyền giao dịch và đối tượng tài sản giao dịch đáp ứng các điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực; khi xác lập các giao dịch đã tuân thủ các trình tự, thủ tục theo quy định. Do đó, S.bank là người thứ ba ngay tình.

[4.5] Điều 147 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định về Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình như sau: “Trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng tài sản giao dịch đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình, thì giao dịch với người thứ ba vẫn có hiệu lực; nếu tài sản giao dịch bị tịch thu, sung quỹ nhà nước hoặc trả lại cho người có quyền nhận tài sản đó, thì người thứ ba có quyền yêu cầu người xác lập giao dịch với mình bồi thường thiệt hại”. Quy định này là nhằm bảo đảm công bằng, hợp lý đối với người thiện chí, ngay tình và bảo đảm sự ổn định trong các quan hệ dân sự. Cho nên, cụm từ “chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác” phải được áp dụng theo nghĩa rộng. Có nghĩa là không chỉ có những giao dịch nhằm chuyển giao quyền sở hữu như: Hợp đồng mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn nhà ở; chuyển nhượng, chuyển đổi, góp vốn bằng quyền sử dụng đất... mà cả những giao dịch nhằm chuyển giao những quyền về sở hữu đối với tài sản hoặc quyền về sử dụng đối với thửa đất.

[4.6] Thế chấp tài sản là một biện pháp bảo đảm, theo quy định tại Điều 346 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì nội hàm của thế chấp tài sản là việc người thế chấp dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp mà không giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp. Tại điểm d khoản 1 Điều 18 Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 của Chính

phủ về giao dịch bảo đảm có quy định về quyền, nghĩa vụ của bên nhận bảo đảm trong trường hợp bên bảo đảm hoặc người thứ ba giữ tài sản như sau: “*Yêu cầu bên giữ tài sản bảo đảm giao tài sản cho mình để xử lý, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác*”. Đồng thời, khoản 3 Điều 354 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định quyền của bên nhận thế chấp: “*Yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại Điều 359 hoặc khoản 2 Điều 360 của Bộ luật này và được ưu tiên thanh toán*”. Như vậy, mục đích của thế chấp là người có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp, trong trường hợp nghĩa vụ đó không được bên thế chấp thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì phải giao tài sản đã thế chấp cho bên nhận thế chấp xử lý nhằm bảo đảm quyền lợi của bên nhận thế chấp. Vì vậy, phải xem thế chấp tài sản là một giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện; để bảo đảm quyền lợi cho bên nhận thế chấp ngay tình thì phải hiểu quy định “*chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác*” tại Điều 147 của Bộ luật Dân sự năm 1995 được áp dụng cả trong trường hợp giao dịch về thế chấp tài sản.

Vì vậy, trong trường hợp này tuy giao dịch mua bán căn nhà số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1), đường BB, phường T, Quận B, Thành phố H giữa bà Trần Thị T và bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H, số công chứng 0035885 quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2003, do Phòng Công chứng số X Thành phố H chứng nhận là vô hiệu, nhưng bên nhận chuyển nhượng là bà T2, ông H đã thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu theo quy định và đã thế chấp nhà, đất đó cho S.bank theo đúng quy định của pháp luật, nên căn cứ quy định Điều 147 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì Hợp đồng thế chấp giữa S.bank và bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H số công chứng 02218 ngày 27/01/2005 do Phòng Công chứng số X Thành phố H chứng nhận không vô hiệu.

[5] Từ những phân tích trên, nhận thấy nội dung kháng cáo của S.bank về việc đề nghị buộc bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H và những người cư trú tại căn nhà số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1), đường BB, phường T, Quận B, Thành phố H phải giao căn nhà này cho cơ quan Thi hành án có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà T2, ông H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm về nội dung này. Vì vậy, S.bank được quyền tiếp tục giữ các giấy tờ có liên quan đến việc mua bán, thế chấp nhà đất số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1), đường BB, phường T, Quận B, Thành phố H để đảm bảo cho việc yêu cầu thi hành án.

[6] Còn đối với giá trị phân quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Ngô Trí D tại nhà, đất số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1), đường BB, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, tại phiên tòa sơ thẩm ông D không có yêu cầu, mà chỉ có yêu cầu xem xét tại phiên tòa phúc thẩm. Xét thấy, đây là yêu cầu mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm, nên dành

quyền khởi kiện cho ông D đối với bà Trần Thị T bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

[7] Với những nhận định như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về đường lối giải quyết vụ án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của S.bank, sửa án sơ thẩm là có căn cứ.

[8] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Về án phí:

[9.1] Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận, nên S.bank không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp. Đồng thời Hội đồng xét xử xác định lại án phí sơ thẩm theo quy định, theo đó ông Ngô Trí D phải chịu án phí không có giá ngạch đối với một phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Vụ án này đã được thụ lý theo thủ tục sơ thẩm lần đầu là năm 2006; khi thụ lý sơ thẩm lần thứ hai ngày 19/10/2011, các đương sự đã nộp án phí cho yêu cầu của mình nên mặc dù vụ án được thụ lý giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm lần thứ 3 ngày 19/4/2017, nhưng căn cứ khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì án phí vụ án này được áp dụng theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 với mức án phí không giá ngạch là 200.000 đồng.

[9.2] Ngoài ra, tại phần án phí Bản án phúc thẩm số 795/2015/DSPT ngày 03/7/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có tuyên buộc ông Ngô Trí D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng và cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 03471 ngày 19/8/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh. Ngày 08/11/2018, Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh có văn bản số 349/CCTHADS xác nhận đã thi hành khoản tiền này. Tuy nhiên, sau đó bản án phúc thẩm đã bị hủy về phần thế chấp tài sản, do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trả lại cho ông D số tiền này là đúng, nhưng ghi có sai sót về số biên lai và ngày thu, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại cho chính xác.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 131, 137, 147, 233, 346, 354, 359, 444 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 2356/2018/DSST ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - về việc buộc bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H và những người cư trú tại căn nhà số 43 (số cũ: 343C/8 Khu phố 1) đường số BB, phường T, Quận B, Thành phố H phải giao căn nhà này cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà T2, ông H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

2. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Ngô Trí D:

2.1 Chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà giữa bà Trần Thị T và bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H (số công chứng 0035885 quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2003, do Phòng Công chứng số X Thành phố H chứng nhận) vô hiệu.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S và bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H (số công chứng 02218 ngày 27/01/2005, do Phòng Công chứng số X Thành phố H chứng nhận) vô hiệu.

3. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí:

4.1 Án phí phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S không phải chịu án phí phúc thẩm và được hoàn lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0005865 ngày 05/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2 Án phí sơ thẩm:

- Bà Châu Thị Minh T2, ông Lê Quang H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

- Ông Ngô Trí D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng), nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) đã nộp, theo biên lai thu số 03471 ngày 19/8/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh. Ông D đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho ông Ngô Trí D số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0003662 ngày 25/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Các quyền và nghĩa vụ của các đương sự được thi hành tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Bình Thạnh;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (L/25).

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

**Phạm Công Toại**