

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

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

Bản án số: 633/2018/DS-PT

Ngày: 28/6/2018

V/v Tranh chấp QSH tài sản;

Tiền thuê nhà và HĐ tín dụng.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà **Phạm Thị Hằng**

Các Thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Thảo

2. Bà Trịnh Thị Ánh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm, Kiểm sát viên.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Phương, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 25 và 28 tháng 6 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 185/2018/DSPT ngày 20/4/2018 về vụ án dân sự “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản; Tiền thuê nhà và Hợp đồng tín dụng”;

Do Bản án số 422/2018/DS-ST ngày 09/3/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2274/2018/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4563/2018/QĐPT-DS ngày 20/6/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn : Bà **Vũ Thị Q**, sinh năm 1943

Địa chỉ: 42/4 đường A, Phường B, quận C

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đào Quang D, luật sư Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà **Đỗ Thị Tuyết M**, sinh năm 1970

Địa chỉ: Căn hộ số X chung cư Y, số Z, Phường Q, quận T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Minh V, sinh năm 1972

Địa chỉ: 23 đường E, Phường F, Quận G; Theo Giấy ủy quyền số công chứng 006505; Quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/8/2011 tại Văn phòng công chứng Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị D, luật sư Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Trịnh Trường V, sinh năm 1970

Địa chỉ: Căn hộ số X chung cư Y, số Z, Phường Q, quận T.

Người đại diện theo ủy quyền, ông Huỳnh Minh V, sinh năm 1972

Địa chỉ: 23 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3; Theo Giấy ủy quyền số công chứng 018067; Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2013 tại Văn phòng công chứng Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Công ty TNHH X

Địa chỉ liên lạc: Số V, đường T, Phường U, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Hoài P, sinh năm 1995; Theo Giấy ủy quyền ngày 23/4/2018 của Công ty TNHH X

3.3. Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số P, Phường Q, quận B

Người đại diện theo ủy quyền, ông Nguyễn Quốc T, Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận B; Và bà Ngô Thị H

Ông T và bà H

3.4. Ngân hàng TMCP A

Địa chỉ: 41-45 đường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền, ông Ngô Đình T, ông Hà Thế L và ông Lưu Trường H.

Địa chỉ: 41-45 đường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

Ông T vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 18/4/2011 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/4/2017 của bà Vũ Thị Q cùng các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự thì nội dung vụ án như sau:

Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Vũ Thị Q mua bằng giấy tay của ông Phạm Quốc L và bà Phạm Thị Ánh T vào ngày 04/4/1998 với giá 80 lượng vàng SJC. Sau khi bà Q giao tiền vàng đầy đủ, ngày 24/5/1998 ông L bà T đã giao nhà cho Bà Q. Vì tin tưởng bà Đỗ Thị Tuyết M là con gái ruột và để tiện giao dịch nên Bà Q để cho Bà M đứng tên giấy tờ nhà. Bà M đến trực tiếp gặp bà Nguyễn Thị T là chủ nhà cũ, làm giấy tái xác nhận Bà M là người mua nhà. Năm 2007 Bà M đã hợp thức hóa xong và đứng tên chủ quyền căn nhà nhưng không báo cho Bà Q biết. Đến năm 2008, thông qua người môi giới, Bà Q mới biết sự việc và làm đơn khởi kiện.

Bà Q yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề cụ thể:

- Hủy giấy chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số 3193/2007/GCN do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/11/2007 cho bà Đỗ Thị Tuyết M;

- Yêu cầu xác lập chủ quyền căn nhà số V, đường T, phường U, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Vũ Thị Q;

- Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp đối với căn nhà và đất tại số V, đường T, phường U, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, do bà Đỗ Thị Tuyết M đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP A;

- Yêu cầu Bà M trả lại tiền cho thuê nhà tính từ tháng 01/2011 đến tháng 02/2018 là 86 tháng; mỗi tháng 3.000 USD, quy ra tiền Việt Nam là 5.830.800.000 đồng. Số tiền trên đã được trừ thuế giá trị gia tăng.

- Bà Q yêu cầu tất cả những người đang ở trong căn nhà trên phải ra khỏi nhà để trả lại nhà cho bà.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Huỳnh Minh V trình bày:

Bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì căn nhà trên là của Bà M. Bà M mua của bà Nguyễn Thị Trọng và các con bà Trọng.

Sau khi mua nhà, Bà M cho Công ty TNHH X thuê nhà; Và năm 2015 Bà M dùng căn nhà này làm tài sản thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông để vay tiền mua căn hộ tại chung cư CANTAVIL Hoàn Cầu, 600A Điện Biên Phủ, Phường 22, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà M khẳng định căn nhà Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B là tài sản của bà. Tuy nhiên do bà Vũ Thị Q là mẹ ruột của Bà M, nên Bà M đồng ý hỗ trợ một lần cho Bà Q số tiền là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) nếu Bà Q rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án thu thập thêm chứng cứ, đưa thêm nhân chứng vào tham gia tố tụng.

Đại diện Ngân hàng TMCP A do ông Ngô Đình T, ông Hà Thế L và ông Lưu Trường H đại diện, trình bày:

Ngân hàng TMCP A xác định đã có đơn yêu cầu độc lập về việc đề nghị bà Đỗ Thị Tuyết M phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã vay của Ngân hàng gồm nợ gốc và lãi. Việc Bà M thế chấp căn nhà cho Ngân hàng là hợp pháp. Ngân hàng không biết việc căn nhà Bà M thế chấp cho Ngân hàng đang có tranh chấp. Trong hợp đồng tín dụng Bà M vay tiền của Ngân hàng TMCP A với mục đích vay là để mua Căn hộ số X chung cư Y, số Z, Phường Q, quận T.

Sau khi tòa sơ thẩm xét xử, Ngân hàng TMCP A yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với căn hộ mà Bà M đã mua do vay tiền của Ngân hàng, để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Nay Ngân hàng TMCP A yêu cầu bà Đỗ Thị Tuyết M trả số tiền tính đến ngày tòa án xét xử phúc thẩm (ngày 25/6/2018) cụ thể số tiền nợ gốc là 6.388.000.000 đồng; tiền lãi 42.231.778 đồng; Tiền nợ thế tín dụng 58.107.482

đồng. Tổng cộng 6.488.339.260 đồng (sáu tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu, ba trăm ba mươi chín ngàn, hai trăm sáu mươi đồng).

Ngân hàng TMCP A yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà số V, đường T, phường U, quận B để bảo đảm việc thi hành án. Trong trường hợp căn nhà mà Bà M thế chấp cho Ngân hàng TMCP A không được công nhận quyền sở hữu thì Ngân hàng TMCP A yêu cầu duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa căn hộ X chung cư Y, số Z, Phường Q, quận T, để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của Bà M.

Công ty TNHH X(trước đây là Công ty TNHH X) do bà Nguyễn Thị D đại diện trình bày:

Ngày 28/01/2011 bà Đỗ Thị Tuyết M ký hợp đồng với Công ty TNHH X về việc cho thuê căn nhà số V, đường T, phường U, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê: 03 (ba) năm.

Hết thời hạn trên, hai bên tiếp tục ký hợp đồng thuê khác. Hợp đồng cuối cùng hết hạn ngày 30/12/2017. Tuy nhiên hai bên tiến hành gia hạn hợp đồng đến hết ngày 31/12/2018.

Nay bà Vũ Thị Q và bà Đỗ Thị Tuyết M tranh chấp quyền sở hữu căn nhà mà Bà M cho công ty thuê thì công ty không có ý kiến gì. Trường hợp tòa án giải quyết căn nhà thuộc quyền sở hữu của Bà Q thì chúng tôi sẽ tự giải quyết hợp đồng thuê nhà với Bà M và không yêu cầu tòa án giải quyết.

Đại diện Ủy ban nhân dân quận B Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Việc cấp giấy chủ quyền căn nhà số V, đường T, phường U, quận B cho bà Đỗ Thị Tuyết M đứng tên được Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Nay có việc tranh chấp, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh đề nghị tòa án giải quyết theo thẩm quyền.

Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2012/DS-ST ngày 17/12/2012 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Q.
2. Xác định bà Vũ Thị Q là chủ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số V, đường T, phường U, quận B theo họa đồ vị trí ngày 01/10/2011 của Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng và Du lịch Ngân Hà và đã được Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh kiểm tra nội nghiệp ngày 21/10/2011.

Buộc bà Đỗ Thị Tuyết M giao trả cho bà Vũ Thị Q nhà đất số 181A Điện Biên Phủ, Phường 15, quận Bình Thạnh. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3193/2007/GCN ngày 26/11/2007 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp cho bà Đỗ Thị Tuyết M đối với căn nhà số V, đường T, phường U, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Vũ Thị Q có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để tiến hành hợp thức hóa quyền quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền

với đất đối với căn nhà và đất số căn nhà số V, đường T, phường U, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Vũ Thị Q đứng tên.

4. Về án phí: Bà Đỗ Thị Tuyết M phải chịu 121.725.321 (một trăm hai mươi một triệu, bảy trăm hai mươi lăm ngàn, ba trăm hai mươi một ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Vũ Thị Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

Hoàn trả cho bà Vũ Thị Q số tiền tạm ứng án phí do Bà Q đã nộp là 27.000.000 đồng (hai mươi bảy triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 03806 ngày 25/4/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

Bản án dân sự phúc thẩm số 699/2013/DS-PT ngày 22/5/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết phúc thẩm phần kháng nghị theo Quyết định kháng nghị số 03/QĐKN-DSST ngày 28/12/2012 của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh do đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị.

2. Xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 171/2012/DS-ST ngày 17/12/2012 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh về “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản” giữa nguyên đơn bà Vũ Thị Q với bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết M.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí Dân sự phúc thẩm 200.000 đồng Bà M không phải chịu. Hoàn lại cho Bà M số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 04302 ngày 26/12/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án dân sự sơ thẩm số 422/2018/DS-ST ngày 09/3/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

Công nhận toàn bộ căn nhà số V, đường T, phường U, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Vũ Thị Q.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3193/2007/GCN do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/11/2007 cho bà Đỗ Thị Tuyết M.

Hủy hợp đồng thế chấp số 0008/2015/BĐ ngày 20/01/2015 giữa bà Đỗ Thị Tuyết M và Ngân hàng TMCP A đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc bà Đỗ Thị Tuyết M phải hoàn trả số tiền cho thuê nhà là 5.830.800.000 đồng (Năm tỷ, tám trăm ba mươi triệu, tám trăm ngàn đồng) cho bà Vũ Thị Q. Ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Đỗ Thị Tuyết M và ông Trịnh Trường V liên đới phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền nợ gốc và lãi tạm tính tới ngày 07/3/2018 (là ngày xét xử sơ thẩm) nợ gốc là 6.463.000.000 đồng (sáu tỷ bốn trăm sáu mươi

ba triệu đồng); Nợ lãi là 15.053.201 đồng (Mười lăm triệu không trăm năm mươi ba ngàn hai trăm lẻ một đồng). Tổng cộng Bà M, ông V phải thanh toán số nợ là 6.478.053.201 đồng (Sáu tỷ, bốn trăm bảy mươi tám triệu, không trăm năm mươi ba ngàn hai trăm lẻ một đồng). Ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc Công ty TNHH X và những người đang cư trú tại căn nhà số V, đường T, phường U, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh phải bàn giao căn nhà trên cho bà Vũ Thị Q ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Không giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê nhà giữa bà Đỗ Thị Tuyết M và Công ty TNHH X. Dành cho bà Vũ Thị Q quyền khởi kiện thành vụ án khác nếu có yêu cầu tranh chấp.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Án phí tranh chấp tiền cho thuê nhà là 113.830.800 đồng (Một trăm mười ba triệu, tám trăm ba mươi ngàn, tám trăm đồng).

Án phí tranh chấp hợp đồng tín dụng là: 114.478.053 đồng (một trăm mười bốn triệu, bốn trăm bảy mươi tám ngàn, không trăm năm mươi ba đồng).

Tổng cộng: Bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Trịnh Trường V phải nộp án phí là 228.608.853 đồng (Hai trăm hai mươi tám triệu, sáu trăm lẻ tám ngàn, tám trăm năm mươi ba đồng).

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí số tiền 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng) cho bà Vũ Thị Q theo Biên lai thu tiền số 03806 ngày 25/4/2011 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí số tiền 37.415.548 đồng (Ba mươi bảy triệu, bốn trăm mười lăm ngàn, năm trăm bốn mươi tám đồng) cho bà Vũ Thị Q theo Biên lai thu tiền số 00857 ngày 13/8/2013 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) cho bà Vũ Thị Q theo Biên lai thu tiền số 0034984 ngày 15/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí số tiền 28.875.000 đồng (hai mươi tám triệu, tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) cho Ngân hàng TMCP A theo Biên lai thu tiền số 0003066 ngày 10/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho bà Vũ Thị Q số tiền 100.00.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền thực hiện biện pháp bảo đảm theo Quyết định số 19/2017/QĐ-BPBD ngày 19 tháng 5 năm 2017 tại tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Thương mại cổ phần B– Chi nhánh Phan Đăng Lưu, quận Bình Thạnh, địa chỉ: 24B Phan Đăng Lưu, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2017/QĐ-BPKCTT ngày 22/5/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh cho đến khi thi hành án xong.

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

Ngày 20/3/2018 bà Vũ Thị Q có đơn kháng cáo.

Ngày 23/3/2018 bà Đỗ Thị Tuyết M có đơn kháng cáo.

Ngày 23/3/2018 Ngân hàng TMCP A có đơn kháng cáo.

Ngày 10/4/2018 Công ty TNHH X có đơn kháng cáo.

Ngày 21/3/2018 Viện kiểm sát nhân dân quận B có Quyết định kháng nghị

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Vũ Thị Q yêu cầu:

+ Án sơ thẩm không tuyên bà được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận chủ quyền căn nhà số V, đường T, phường U, quận B theo quy định của pháp luật.

+ Yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà giữa bà Đỗ Thị Tuyết M và Công ty TNHH X để bà nhận lại nhà.

+ Bà tự nguyện không yêu cầu Bà M trả lại số tiền Bà M đã cho thuê nhà.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho Bà Q phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử, xử: Sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo và trình bày của Bà Q.

- Bà Đỗ Thị Tuyết M do ông Huỳnh Minh V đại diện theo ủy quyền, trình bày yêu cầu kháng cáo:

+ Bà Đỗ Thị Tuyết M kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh.

+ Không đồng ý án sơ thẩm công nhận căn nhà số V, đường T, phường U, quận B cho bà Vũ Thị Q.

+ Yêu cầu công nhận căn nhà số V, đường T, phường U, quận B thuộc quyền sở hữu của bà của bà Đỗ Thị Tuyết M vì Bà M là người bỏ tiền ra mua căn nhà đó của bà Nguyễn Thị Trọng và các con bà Trọng.

Bà M kê khai năm 1999; trực tiếp đóng thuế; Xin phép xây dựng; Các Quyết định xử phạt; Biên lai đóng phạt; Văn bản xin tồn tại; Văn bản của Ủy ban cho phép tồn tại; Hồ sơ xin cấp chủ quyền căn nhà; Và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp ngày 26/11/2007.

+ Án sơ thẩm buộc Bà M phải hoàn trả lại cho Bà Q tiền Bà M cho thuê căn nhà số V, đường T, phường U, quận B là không đúng vì Bà M là chủ sở hữu căn nhà.

+ Án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Không đưa người làm chứng tham gia tố tụng; Không xem xét trình bày của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh; Không ghi nhận ý kiến của người môi giới; Không đối chất các đương sự giữa người bán nhà và những người làm chứng; Không giải quyết hợp đồng thuê nhà mà lại buộc người thuê phải trả nhà.

Vì các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn phát biểu ý kiến và cũng đề nghị Hội đồng xét xử, xử: Hủy án sơ thẩm.

- Đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH X trình bày:

Bà Vũ Thị Q khởi kiện yêu cầu công nhận căn nhà số V, đường T, phường U, quận B là tài sản của bà. Vào thời điểm đó, Bà Q không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh đã cấp cho Bà M. Đến ngày 19/4/2017 Bà Q có đơn bổ sung yêu cầu hủy giấy chủ quyền nhà. Do vậy thẩm quyền giải quyết vụ kiện thuộc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh giải quyết là không đúng thẩm quyền, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị hủy án sơ thẩm.

Trong trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hủy án sơ thẩm thì Công ty BOSCH Việt Nam yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký; thời hạn thuê là ngày 31/12/2018 với chủ sở hữu nhà theo phán quyết của Tòa án.

- Đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần A do ông Lưu Trường H và ông Hà Thế L trình bày:

Ngân hàng TMCP A đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về phần buộc vợ chồng Bà M trả nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên về số tiền tính đến ngày Tòa án xét xử phúc thẩm (ngày 25/6/2018) thì số tiền nợ gốc là 6.388.000.000 đồng; tiền lãi 42.231.778 đồng; Tiền nợ thế tín dụng 58.107.482 đồng. Tổng cộng 6.488.339.260 đồng (sáu tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu, ba trăm ba mươi chín ngàn, hai trăm sáu mươi đồng).

Ngân hàng TMCP A yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà số V, đường T, phường U, quận B để bảo đảm việc thi hành án. Trong trường hợp căn nhà mà Bà M thế chấp cho Ngân hàng TMCP A không được công nhận quyền sở hữu thì Ngân hàng yêu cầu duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa Căn hộ số X chung cư Y, số Z, Phường Q, quận T, để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của Bà M.

Ngân hàng Thương mại cổ phần A yêu cầu vợ chồng Bà M phải thanh toán tiền lãi trên số vốn còn lại theo mức lãi hai bên thỏa thuận trong hợp đồng, cho đến khi trả nợ xong.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị Q. Xác định căn nhà số V, đường T, phường U, quận B là tài sản do Bà Q tạo lập.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3193/2007/GCN do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/11/2007 cho bà Đỗ Thị Tuyết M.

Hủy hợp đồng thế chấp số 0008/2015/BĐ ngày 20/01/2015 giữa bà Đỗ Thị Tuyết M và Ngân hàng TMCP A.

Buộc bà Đỗ Thị Tuyết M và ông Trịnh Trường V có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Phương Đông số tiền 6.488.339.260 đồng (Sáu tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu, ba trăm ba mươi chín ngàn, hai trăm sáu mươi đồng).

Hủy hợp đồng thuê nhà, ngày 04/01/2018 giữa bà Đỗ Thị Tuyết M cùng đại diện cho ông Trịnh Trường V với Công ty TNHH X.

Đình chỉ yêu cầu của bà Vũ Thị Q về việc đòi bà Đỗ Thị Tuyết M trả lại cho bà số tiền cho thuê nhà vì Bà Q không yêu cầu.

Do vậy, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh về việc phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà số 181A (số cũ 189A) Điện Biên Phủ, Phường 15, quận Bình Thạnh, vì Bà M dùng tài sản đang tranh chấp để thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông vay tiền.

Đối với phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh về phần Chánh án Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh chưa giải quyết khiếu nại của đương sự nhưng vẫn đưa vụ án ra xét xử là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh về phần này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Bà Vũ Thị Q khởi kiện yêu cầu công nhận căn nhà số V, đường T, phường U, quận B là tài sản của bà vì bà là người mua, trả tiền cho chủ nhà và nhận nhà nhưng bà để cho con gái là bà Đỗ Thị Tuyết M đứng tên. Bà Q yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh đã cấp cho Bà M đứng tên. Bà Q yêu cầu hủy hợp đồng mà Bà M cho thuê căn nhà trên.

Bà Đỗ Thị Tuyết M do ông Huỳnh Minh V đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B là của bà Đỗ Thị Tuyết M mua của bà Nguyễn Thị T. Bà M đứng tên chủ quyền nhà do Ủy ban nhân dân quận

Bình Thạnh cấp nên Bà M có quyền cho thuê và có quyền thế chấp để vay tiền. Bà M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Bà Q.

Trước lời trình bày và yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Bản kê khai nhà cửa, ngày 15/12/1977 của ông Nguyễn Văn Hai được Ủy ban nhân dân Phường 15, quận Bình Thạnh xác nhận (bút lục số 69), thể hiện: Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B là của ông Nguyễn Văn H.

Theo các giấy tờ do đương sự xuất trình thể hiện: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T là vợ chồng và có 03 (ba) người con: Nguyễn Thanh Đ, Nguyễn Thị Thanh T và Nguyễn Thanh S.

Theo Bản cam kết về việc mua bán nhà, ngày 06/01/1993 giữa bà T, ông Đ, bà Th, ông S với vợ chồng ông Phạm Quốc L, bà Phạm Thị Ánh T (bút lục số 54; 55) thể hiện: Bà T và các con đã bán căn nhà số Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B cho vợ chồng ông L, bà Tu.

Theo Hợp đồng mua bán Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B (bút lục số 53) do Bà Q xuất trình, thể hiện: Ngày 04/4/1998, ông L, bà Tu bán lại căn nhà trên cho bà Vũ Thị Q. Giá chuyển nhượng căn nhà là 80 lượng vàng SJC. Bà Q đặt cọc 10 lượng vàng SJC. Ngày 26/4/1998 Bà Q trả tiền đợt 2 là 30 (ba) mươi lượng vàng SJC và ngày 27/4/1998 Bà Q trả nốt 40 (bốn mươi) lượng vàng SJC còn lại và hai bên đã giao nhận nhà.

Bà Đỗ Thị Tuyết M cho rằng ngày 04/4/1998 bà cùng đi với Bà Q và đặt cọc cho vợ chồng ông L, bà Tu 10 (mười) lượng vàng SJC và sau đó đã trả đủ số 80 (tám mươi) lượng vàng SJC cho vợ chồng ông L, bà Tu. Toàn bộ số vàng đó là của bà nhưng bà để cho mẹ bà là bà Vũ Thị Q đứng tên trên giấy tay mua bán với vợ chồng ông Long.

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số 3193/2007/GCN, ngày 26/11/2007 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp, thể hiện: Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B thuộc quyền sở hữu của bà Đỗ Thị Tuyết M.

Tại Biên bản lấy lời khai, ngày 13/3/2012 (bút lục số 177) ông Phạm Quốc L và bà Phạm Thị Ánh T trình bày: Năm 1993 ông bà mua căn nhà 189 Điện Biên Phủ, Phường 15, quận Bình Thạnh của bà Nguyễn Thị T. Đến năm 1998 ông bà bán lại cho bà Vũ Thị Q. Hai bên giao nhận tiền mua bán nhà và được ghi ở phía dưới hợp đồng mua bán. Việc nhận vàng và nhà cho Bà Q đã xong. Mỗi lần Bà Q giao dịch đưa tiền cho vợ chồng ông L thì có Bà M đi theo để chở Bà Q. Nay giữa Bà Q và Bà M tranh chấp với nhau thì ông Long, bà Tuyết không biết.

Tại Biên bản lấy lời khai, ngày 24/4/2012 (bút lục số 176) của ông Nguyễn Thanh S, con bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn H, khai:

Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T có 03 (ba) người con, gồm Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1943, hiện ở đâu không biết; bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1957, hiện ở đâu không biết; và Nguyễn Thanh S. Căn nhà Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B là của cha mẹ tạo lập. Năm 1983, ông Nguyễn Văn H chết. Năm 1993, bà Tr cùng các con bán nhà cho vợ chồng ông Long, bà Tuyết. Sau này vợ chồng ông L, bà Tu bán nhà cho bà Vũ Thị Q.

Đối với Giấy thỏa thuận mua bán nhà với bà Đỗ Thị Tuyết M vào năm 1989 có chữ ký của bà T và các con bà T nhưng ông S không biết. Đối với Giấy tái xác nhận mua bán nhà với Bà M có chữ ký của bà T cùng các con là vô lý vì bà T chết ngày 06/6/1998 trong khi Ủy ban nhân dân Phường 15, quận Bình Thạnh xác nhận chữ ký vào ngày 13/6/1998.

Tại đơn tường trình về nguồn gốc nhà đất, ngày 18/8/2006 của bà Đỗ Thị Tuyết M (bút lục số 87; 88), Bà M khai: Căn nhà số Vx, đường T, phường U, quận B có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T tạo lập trước năm 1975. Năm 1977 ông H kê khai; Năm 1980 ông H chết; Năm 1989 bà T và các con lập giấy tay chuyển nhượng nhà đất cho Bà M; Năm 1998 bà Trọng và các con làm giấy tái xác nhận việc chuyển nhượng nhà. Căn nhà trước đây mang số 189, hiện nay mang số V, đường T, phường U, quận B.

Tại Tờ đăng ký nhà – đất ngày 04/8/1999 của bà Đỗ Thị Tuyết M (bút lục số 378; 344), Bà M khai: Quá trình tạo lập căn nhà là do bà Nguyễn Thị T bán cho Bà M bằng giấy tay vào ngày 20/10/1989, có chính quyền địa phương xác nhận.

Như vậy, giấy tờ Bà M chứng minh bà là người mua nhà và kèm theo để yêu cầu xin cấp chủ quyền căn nhà là:

- Giấy thỏa thuận (Mua bán Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B) ngày 20/10/1989 (Bút lục số 62; 63) ký tên bên người bán là bà Nguyễn Thị Trọng và các con gồm các ông bà Nguyễn Thanh Đ, Nguyễn Thị Thanh T và Nguyễn Thanh S; Có chứng nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân Phường 15, quận Bình Thạnh vào ngày 25/12/1989; Và bên người mua là bà Đỗ Thị Tuyết M.

- Đơn xin tái xác nhận ngày 12/5/1998 (bút lục số 61) của bà Nguyễn Thị T và các con gồm các ông bà Nguyễn Thanh Đ, Nguyễn Thị Thanh T và Nguyễn Thanh S; Có chứng nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân Phường 15, quận Bình Thạnh vào ngày 13/6/1998.

Tại phiên tòa, bà Vũ Thị Q cho rằng, chữ ký và ghi họ tên Đỗ Thị Tuyết M trong Giấy thỏa thuận (Mua bán Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B) ngày 20/10/1989 là do bà viết và ký tên, không phải chữ viết và chữ ký của Bà M.

Tại phiên tòa, ông Huỳnh Minh V đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Tuyết M cũng thừa nhận chữ viết và chữ ký tên Đỗ Thị Tuyết M trong Giấy thỏa thuận (Mua bán Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B) ngày 20/10/1989 không phải do Bà M viết và ký tên.

Tại Đơn xin tái xác nhận, ngày 12/5/1998 của bà Nguyễn Thị T và các con bà T, có chứng nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân Phường 15, quận Bình Thạnh vào ngày 13/6/1998. Tuy nhiên, theo Giấy chứng tử số 31; Quyền số 01/1998 ngày 23/6/1998 do Ủy ban nhân dân Phường 15, quận Bình Thạnh cấp (bút lục số 59), thể hiện: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1915; đã chết ngày 06/6/1998.

Việc Ủy ban nhân dân Phường 15, quận Bình Thạnh chứng thực chữ ký của bà Trọng vào ngày 13/6/1998 trong khi bà Trọng đã chết trước đó (ngày 06/6/1998) là không đúng.

Như vậy, các chứng cứ mà Bà M xuất trình để chứng minh bà là người mua Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, ông Huỳnh Minh V đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Tuyết M vẫn cho rằng căn nhà số V, đường T, phường U, quận B là của Bà M với các chứng cứ sau:

- Bà M là người bỏ tiền ra mua căn nhà của ông Phạm Quốc L và bà Phạm Thị Ánh T. Toàn bộ số tiền 80 (tám mươi) lượng vàng SJC mua nhà của ông Long, bà Tuyết là tiền của Bà M nhờ Bà Q đem trả giùm.

- Bà M kê khai năm 1999; trực tiếp đóng thuế; Xin phép xây dựng; Các Quyết định xử phạt; Biên lai đóng phạt; Văn bản xin tồn tại; Văn bản của Ủy ban cho phép tồn tại; Hồ sơ xin cấp chủ quyền căn nhà;

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp ngày 26/11/2007 cho bà Đỗ Thị Tuyết M.

Xét, như nhận định ở trên, Bà M khai mua căn nhà số 189 Điện Biên Phủ, Phường 15, quận Bình Thạnh của bà Trọng và các con bà Trọng. Tại phiên tòa, ông Huỳnh Minh V đại diện theo ủy quyền của Bà M lại khai rằng Bà M mua nhà của ông L, bà Tu. Lời khai của người ủy quyền (Bà M) và người được ủy quyền (ông V) đã không thống nhất. Ngoài ra ông V không xuất trình được chứng cứ chứng minh Bà M đưa tiền nhờ Bà Q trả giùm tiền mua nhà cho vợ chồng ông Long.

Xét, như phân tích các chứng cứ do các bên đương sự xuất trình thể hiện: Bà Q là người mua căn nhà số V, đường T, phường U, quận B của vợ chồng ông Phạm Quốc L và bà Phạm Thị Ánh T. Bà Q là người trả số vàng 80 (tám mươi) lượng vàng SJC vàng cho vợ chồng ông L và nhận căn nhà. Nên yêu cầu của bà Vũ Thị Q về phần công nhận bà là chủ căn nhà là có cơ sở.

Đối với việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số 3193/2007/GCN, ngày 26/11/2007 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh của bà Vũ Thị Q:

Bà Đỗ Thị Tuyết M làm thủ tục yêu cầu công nhận chủ quyền căn nhà số V, đường T, phường U, quận B cho bà với các chứng cứ, gồm:

- Giấy thỏa thuận (Mua bán Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B) ngày 20/10/1989 (Bút lục số 62; 63) ký tên bên người bán là bà Nguyễn Thị T

và các con gồm các ông bà Nguyễn Thanh Đ, Nguyễn Thị Thanh T và Nguyễn Thanh S; Có chứng nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân Phường 15, quận Bình Thạnh vào ngày 25/12/1989; Và bên người mua là bà Đỗ Thị Tuyết M.

- Đơn xin tái xác nhận, ngày 12/5/1998 (bút lục số 61) của bà Nguyễn Thị T và các con gồm các ông bà Nguyễn Thanh Đ, Nguyễn Thị Thanh T và Nguyễn Thanh S; Có chứng nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân Phường 15, quận Bình Thạnh vào ngày 13/6/1998.

Như phân tích ở trên, chữ ký và ghi họ tên Đỗ Thị Tuyết M trong giấy thỏa thuận ngày 20/10/1989 không phải là chữ viết và chữ ký của Bà M. Trong đơn xin tái xác nhận, ngày 12/5/1998 có chứng nhận của Ủy ban nhân dân Phường 15, quận Bình Thạnh chứng nhận chữ ký của bà Nguyễn Thị T, trong khi bà Trọng đã chết trước đó.

Như vậy, hồ sơ xin cấp chủ quyền nhà của bà Đỗ Thị Tuyết M là không hợp lệ. Bà M phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính xác thực và tính hợp pháp của các tài liệu, chứng cứ mà bà nộp để xin cấp chủ quyền nhà. Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp chủ quyền căn nhà cho bà Đỗ Thị Tuyết M trên các giấy tờ do Bà M xuất trình là đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Tuy nhiên các giấy tờ đó không hợp pháp nên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số 3193/2007/GCN, ngày 26/11/2007 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp cho Bà M cũng phải bị hủy bỏ.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần A:

Theo Hợp đồng tín dụng số 0008/2015/HĐTD-CN ngày 20/01/2015 và khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân số 0008.01/2015/KUNN-CN ngày 28/01/2015 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông và bà Đỗ Thị Tuyết M và ông Trịnh Trường V (bút lục số 512; 513; 514), thể hiện: Bà M, ông Vỹ vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông số tiền 7.200.000.000 đồng (Bảy tỉ, hai trăm triệu đồng); Mục đích vay: Mua căn hộ chung cư Penthouse.

Theo Hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Số 0008/2015/BĐ ngày 20/01/2015 giữa bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Trịnh Trường Vỹ với Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông, Chi nhánh Gia Định (bút lục số 518; 519; 520), thể hiện: Bà M, ông Vỹ đã thế chấp căn nhà số V, đường T, phường U, quận B để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng số 0008/2015/HĐTD-CN ngày 20/01/2015.

Như nhận định ở trên, bà Vũ Thị Q có đơn khởi kiện ngày 18/4/2011 về việc tranh chấp căn nhà số 181A (số cũ 189A) Điện Biên Phủ, Phường 15, quận Bình Thạnh. Ngày 20/01/2015 Bà M và ông Vỹ dùng tài sản đang tranh chấp để thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A vay tiền. Việc làm của Bà M và ông Vỹ đã vi phạm khoản b, Điều 6 của Hợp đồng thế chấp, dẫn đến vi phạm khoản 4 Điều 4 của hợp đồng tín dụng nêu trên.

Việc Ngân hàng Thương mại cổ phần A yêu cầu Bà M và ông Vỹ trả nợ trước thời hạn do có sự vi phạm nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

Theo bản thông tin dư nợ ngày 25/6/2018 của Ngân hàng Thương mại cổ phần A, thể hiện: Tính đến ngày Tòa án xét xử phúc thẩm (ngày 25/6/2018) thì số tiền nợ gốc là 6.388.000.000 đồng; tiền lãi 42.231.778 đồng; Tiền nợ thê tín dụng 58.107.482 đồng. Tổng cộng 6.488.339.260 đồng (sáu tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu, ba trăm ba mươi chín ngàn, hai trăm sáu mươi đồng).

Do đó bà Đỗ Thị Tuyết M và ông Trịnh Trường V có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A số tiền 6.488.339.260 đồng (sáu tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu, ba trăm ba mươi chín ngàn, hai trăm sáu mươi đồng).

Ngoài ra, Bà M và ông Vỹ có trách nhiệm phải trả tiền lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông số tiền trên với mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0008/2015/HĐTD-CN ngày 20/01/2015 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần A và bà Đỗ Thị Tuyết M và ông Trịnh Trường V cho đến khi thi hành án xong.

Như phân tích ở trên, thì án sơ thẩm hủy Hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Số 0008/2015/BĐ ngày 20/01/2015 giữa bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Trịnh Trường V với Ngân hàng Thương mại cổ phần A, Chi nhánh Gia Định đối với căn nhà số Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B, là đúng.

Tại Hợp đồng tín dụng ngày 20/01/2015 thể hiện: Bà M, ông V vay tiền để mua căn hộ Penthouse. Tại Giấy báo nợ, ngày 28/01/2015 của Ngân hàng Thương mại cổ phần A, thể hiện: Bà Đỗ Thị Tuyết M đã chuyển vào tài khoản của Công ty TNHH Liên doanh phát triển nhà DEAWON Hoàn Cầu, số tiền 7.200.000.000 đồng (Bảy tỷ hai trăm triệu đồng); Nội dung: Đỗ Thị Tuyết M thanh toán tiền mua căn hộ.

Ngày 26/5/2018, Ngân hàng Thương mại cổ phần A có đơn yêu cầu phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ. Đối tượng là căn hộ X chung cư Y, số Z, Phường Q, quận T. Đây là căn hộ Bà M, ông V vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần A để mua.

Xét, yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần A là có cơ sở. Ngày 14/6/2018 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, số 142/2018/QĐ-BPKCTT; Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là bà Đỗ Thị Tuyết M và ông Trịnh Trường V, là căn hộ X chung cư Y, số Z, Phường Q, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Để bảo đảm việc thi hành án, tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, số 142/2018/QĐ-BPKCTT; Ngày 14/6/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với số tiền 650.00.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) Ngân hàng Thương mại cổ phần A đã nộp để thực hiện biện pháp bảo đảm: Ngân hàng Thương mại cổ phần A được nhận lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu của bà Vũ Thị Q về việc hủy hợp đồng cho thuê căn nhà số V, đường T, phường U, quận B giữa bà Đỗ Thị Tuyết M và Công ty BOSCH Việt Nam:

Theo Hợp đồng thuê nhà, ngày 28/01/2011 giữa bà Đỗ Thị Tuyết M và Công ty TNHH X thể hiện: Bà Đỗ Thị Tuyết M cùng đại diện theo ủy quyền của chồng là ông Trịnh Trường Vỹ cho Công ty TNHH X thuê căn nhà số V, đường T, phường U, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời gian thuê là 03 (ba) năm.

Theo lời khai của các bên thì hết thời hạn thuê hai bên tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê. Theo hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2018 thể hiện Bà M tiếp tục cho Công ty TNHH X thuê. Thời hạn hết ngày 31/12/2018.

Việc Bà M cho Công ty TNHH X thuê Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B khi chưa có bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án hoặc quyết định có hiệu lực của các cơ quan có thẩm quyền khác, là đúng. Tuy nhiên, như nhận định ở trên, căn nhà số V, đường T, phường U, quận B là tài sản do bà Vũ Thị Q tạo lập, Bà M không còn là chủ sở hữu căn nhà nên hợp đồng Bà M đang thực hiện với Công ty TNHH X cũng phải bị hủy bỏ.

Án sơ thẩm công nhận Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B là của bà Vũ Thị Q và buộc tất cả những ai đang cư ngụ phải ra khỏi nhà để Bà Q được thực hiện các quyền của chủ nhà là đúng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH X cho rằng án sơ thẩm giải quyết không đúng thẩm quyền vì bà Vũ Thị Q yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào ngày 19/4/2017, nên đề nghị hủy án sơ thẩm.

Xét, bà Vũ Thị Q khởi kiện ngày 18/4/2011 với yêu cầu công nhận căn nhà số V, đường T, phường U, quận B mà bà Đỗ Thị Tuyết M đang đứng tên, là tài sản của Bà Q.

Khi xét yêu cầu này của Bà Q và yêu cầu phản bác của Bà M đối với yêu cầu khởi kiện của Bà Q đương nhiên tòa án phải xem xét đến các chứng cứ do đương sự xuất trình để chứng minh cho yêu cầu của họ là có căn cứ và hợp pháp. Khi có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Q thì đương nhiên Hội đồng xét xử phải xem xét các quyết định hành chính liên quan đến tài sản tranh chấp. Nên Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thụ lý đơn khởi kiện ngày 18/4/2011 của Bà Q và giải quyết là đúng thẩm quyền. Nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH X về phần này.

Đối với yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH X: Trong trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Q thì Công ty TNHH X yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà đã ký với Bà M với thời hạn thuê đến hết ngày 31/12/2018.

Xét, Hợp đồng thuê nhà ngày 01/01/2018 giữa bà Đỗ Thị Tuyết M cùng đại diện cho chồng là ông Trịnh Trường Vỹ với Công ty TNHH X, thể hiện: Bà

M và ông V cho Công ty TNHH X Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B. Thời hạn thuê đến hết ngày 31/12/2018.

Như phân tích ở trên, căn nhà số V, đường T, phường U, quận B không thuộc quyền sở hữu của Bà M, ông V. Nên hợp đồng thuê nhà phải bị hủy bỏ. Bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Trịnh Trường V và Công ty TNHH X sẽ tự giải quyết hậu quả với nhau, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu của Công ty TNHH X được tiếp tục thuê Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B thì công ty giải quyết với bà Vũ Thị Q. Nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, bà Vũ Thị Q không yêu cầu bà Đỗ Thị Tuyết M trả lại số tiền Bà M đã cho thuê nhà. Yêu cầu của Bà Q là tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu này của Bà Q.

Án sơ thẩm không giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê nhà giữa bà Đỗ Thị Tuyết M và công ty TNHH X trong khi tuyên buộc Công ty TNHH X và tất cả những ai đang cư ngụ tại căn nhà phải trả nhà cho Bà Q là không hợp lý.

Như phân tích ở trên, căn nhà Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B là tài sản của Bà Q. Bà M và ông V không còn là chủ sở hữu nhà, nên hợp đồng thuê nhà giữa vợ chồng Bà M và Công ty TNHH X phải bị hủy bỏ.

Tại phiên tòa, luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn phát biểu ý kiến, yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà giữa bà Đỗ Thị Tuyết M với Công ty TNHH X. Đồng thời yêu cầu tuyên Bà Q được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm giấy tờ chủ quyền nhà.

Yêu cầu của luật sư là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử, xử hủy án sơ thẩm.

Như phân tích ở trên thì không có cơ sở chấp nhận đề nghị của luật sư.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh:

Ngày 21/3/2018, Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 422/2018/DS-ST ngày 09/3/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, với nội dung:

- Do đương sự yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp đối với Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B, nên phải đưa Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- Bà Đỗ Thị Tuyết M khiếu nại về việc mất bút lục trong hồ sơ vụ án. Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh đã chuyển đơn cho Chánh án Tòa án giải quyết nhưng chưa có kết quả mà Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

- Án sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0008/2015/BĐ ngày 20/01/2015 giữa bà Đỗ Thị Tuyết M với

Ngân hàng Thương mại cổ phần A là vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án.

- Bà M, ông V thế chấp căn nhà Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A để vay tiền, phía Ngân hàng Thương mại cổ phần A là người thứ ba ngay tình. Nên yêu cầu phát mãi tài sản tranh chấp để bảo đảm việc trả nợ là đúng. Do nhà và đất số Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B được xác định không phải là của Bà M và ông V mà bị phát mãi thì Bà M phải trả cho Bà Q giá trị nhà đất nêu trên.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh:

Việc bà Đỗ Thị Tuyết M cùng chồng là ông Trịnh Trường V dùng tài sản đang tranh chấp đem thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A để vay tiền là không đúng. Khi ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với ngân hàng thì phía ngân hàng cũng như cơ quan công chứng đều không thể biết tài sản vợ chồng Bà M đem thế chấp là đang bị tranh chấp. Như phân tích ở trên, hợp đồng thế chấp tài sản đang tranh chấp bị vô hiệu nhưng nghĩa vụ đối với hợp đồng tín dụng của vợ chồng Bà M vẫn phải thực hiện. Khi đại diện của Ngân hàng Thương mại cổ phần A xuất trình được chứng cứ chứng minh vợ chồng Bà M vay tiền để mua căn hộ và yêu cầu phong tỏa tài sản đó để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ; Yêu cầu này là có cơ sở và đã được chấp nhận. Nên quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần A đã được pháp luật bảo vệ.

Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh về việc chưa có trả lời của Chánh án Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đối với khiếu nại của Bà M về việc mất một số bút lục trong hồ sơ, nhưng vẫn xét xử. Nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh về phần này là đúng. Tuy nhiên qua kiểm tra thì thấy những bút lục bị thất lạc đều là những Bản tường trình; Đơn của đương sự; Giấy chứng nhận luật sư. Hoàn toàn không phải là những tài liệu chứng cứ bản chính do đương sự xuất trình, nên không gây thiệt hại đến quyền lợi chính đáng của các đương sự. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung:

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị Q.

Xác định căn nhà số V, đường T, phường U, quận B là tài sản do Bà Q tạo lập.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3193/2007/GCN do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/11/2007 cho bà Đỗ Thị Tuyết M do các chứng cứ do Bà M

xuất trình không đủ cơ sở xác định Bà M là người tạo lập Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B.

- Hủy hợp đồng thế chấp số 0008/2015/BĐ ngày 20/01/2015 giữa bà Đỗ Thị Tuyết M và Ngân hàng TMCP A vì vợ chồng Bà M dùng tài sản đang tranh chấp để thế chấp cho ngân hàng.

- Buộc bà Đỗ Thị Tuyết M và ông Trịnh Trường V có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A số tiền 6.488.339.260 đồng (Sáu tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu, ba trăm ba mươi chín ngàn, hai trăm sáu mươi đồng).

- Hủy hợp đồng thuê nhà, ngày 04/01/2018 giữa bà Đỗ Thị Tuyết M cùng đại diện cho ông Trịnh Trường V với Công ty TNHH X vì vợ chồng Bà M không phải là chủ sở hữu Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B.

- Đình chỉ yêu cầu của bà Vũ Thị Q về việc đòi bà Đỗ Thị Tuyết M trả lại cho bà số tiền cho thuê nhà vì Bà Q không yêu cầu.

Do vậy, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh về việc phát mãi tài sản thế chấp là Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B.

Đối với phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh về phần Chánh án Tòa án quận Bình Thạnh chưa giải quyết khiếu nại của đương sự nhưng vẫn đưa vụ án ra xét xử là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh về phần này.

- Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Bà M, ông Vỹ phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A. Tính ra Bà M, ông Vỹ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 114.488.339 đồng (Một trăm mười bốn triệu, bốn trăm tám mươi tám ngàn, ba trăm ba mươi chín đồng).

Yêu cầu của bà Vũ Thị Q được chấp nhận, nên Bà Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không chịu.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 132; 169; 170; 171; 471 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng Khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Áp dụng Điều 2; 6; 7; 9; 30 Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị Q.
Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Tuyết M.
Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông,
Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH X.
Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 422/2018/DS-ST ngày 09/3/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Q.

Công nhận căn nhà và đất tại địa chỉ số số V, đường T, phường U, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của bà Vũ Thị Q.

2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3193/2007/GCN do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/11/2007 cho bà Đỗ Thị Tuyết M.

2.4. Hủy hợp đồng thế chấp số 0008/2015/BĐ ngày 20/01/2015 giữa bà Đỗ Thị Tuyết M cùng đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Trường V và Ngân hàng TMCP A đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.5. Buộc bà Đỗ Thị Tuyết M và ông Trịnh Trường V có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền tính đến ngày 25/6/2018 (là ngày xét xử phúc thẩm) các khoản tiền sau:

- Tiền gốc: 6.388.000.000 đồng;
- Tiền lãi: 42.231.778 đồng;
- Tiền nợ thế tín dụng: 58.107.482 đồng.

Tổng cộng 6.488.339.260 đồng (sáu tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu, ba trăm ba mươi chín ngàn, hai trăm sáu mươi đồng).

Bà M, ông Vỹ còn phải trả tiền lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông theo lãi suất hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0008/2015/HĐTD-CN ngày 20/01/2015 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần A và bà Đỗ Thị Tuyết M và ông Trịnh Trường V cho đến khi thi hành án xong.

2.7. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, số 142/2018/QĐ-BPKCTT; Ngày 14/6/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ bà Đỗ Thị Tuyết M và ông Trịnh Trường V là căn hộ X chung cư Y, số Z, Phường Q, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, để bảo đảm việc thi hành án.

2.8. Ngân hàng Thương mại cổ phần A được nhận lại 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) là tiền thực hiện biện pháp bảo đảm theo Quyết định số 140/2018/QĐ-BPBD ngày 13 tháng 6 năm 2018 tại tài khoản phong tỏa Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 93-95 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.9. Hủy hợp đồng thuê nhà, ngày 04/01/2018 giữa bà Đỗ Thị Tuyết M cùng đại diện cho ông Trịnh Trường V với Chi nhánh Công ty TNHH X tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Đỗ Thị Tuyết M, ông Trịnh Trường V và Công ty TNHH X sẽ tự giải quyết hậu quả với nhau, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật

2.10. Buộc Công ty TNHH X; Chi nhánh Công ty TNHH X tại Thành phố Hồ Chí Minh và tất cả những người đang cư ngụ tại Căn nhà số V, đường T, phường U, quận B phải ra khỏi nhà để bà Vũ Thị Q thực hiện các quyền của chủ nhà.

2.11. Bà Vũ Thị Q được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục công nhận chủ quyền căn nhà số V, đường T, phường U, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Mọi khoản thuế, phí, lệ phí ... trong quá trình làm giấy tờ đăng ký quyền sở hữu căn nhà trên, Bà Q phải chịu.

2.12. Đình chỉ yêu cầu giải quyết tiền thuê nhà của bà Vũ Thị Q, do Bà Q không còn yêu cầu bà Đỗ Thị Tuyết M phải hoàn trả số tiền cho thuê nhà là 5.830.800.000 đồng (Năm tỷ, tám trăm ba mươi triệu, tám trăm ngàn đồng).

2.13. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2017/QĐ-BPKCTT ngày 22/5/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh cho đến khi thi hành án xong.

2.14. Bà Vũ Thị Q được nhận lại 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) là tiền thực hiện biện pháp bảo đảm theo Quyết định số 19/2017/QĐ-BPBD ngày 19 tháng 5 năm 2017 tại tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu (ACB) – Chi nhánh Phan Đăng Lưu, quận Bình Thạnh, địa chỉ: 24B Phan Đăng Lưu, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.15. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đỗ Thị Tuyết M và ông Trịnh Trường V phải chịu 114.488.339 đồng (Một trăm mười bốn triệu, bốn trăm tám mươi tám ngàn, ba trăm ba mươi chín đồng).

- Hoàn trả cho bà Vũ Thị Q 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 03806 ngày 25/4/2011; số tiền 37.415.548 đồng (Ba mươi bảy triệu, bốn trăm mười lăm ngàn, năm trăm bốn mươi tám đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 00857 ngày 13/8/2013 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) cho bà Vũ Thị Q theo Biên lai thu tiền số 0034984 ngày 15/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP A 28.875.000 đồng (hai mươi tám triệu, tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số

0003066 ngày 10/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

- Hoàn trả cho bà Vũ Thị Q 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí phúc thẩm tạm nộp theo biên lai thu tiền số 0004209, ngày 28/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

- Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Tuyết M 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0004205, ngày 27/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0004229, ngày 02/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

- Hoàn trả cho Công ty TNHH X 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0004400, ngày 24/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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 (để thi hành);
- Lưu (T/22).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Phạm Thị Hằng