TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2019/DS-PT.
Ngày 13 - 02 - 2019.
V/v tranh chấp "đòi tài sản nhà ở và quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Trường.
Các thẩm phán: Bà Sơn Nữ Phà Ca.
Bà Trần Thị Ngọc Dung.

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Xuân Tình - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:*** Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 02 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2018/TLPT - DS ngày 18 tháng 4 năm 2018, về tranh chấp "đòi tài sản nhà ở và quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2013/DS - ST ngày 15 tháng 7 năm 2013 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 333/2018/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Vũ H, sinh năm 1966 (có mặt);

Cư trú tại: Số C, đường L, phường T, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên hệ: Số C, đường H, phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn*: Ông Huỳnh Văn Th, sinh năm 1960 (có mặt);

Cư trú tại: Số M, đường U, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Bà Phạm Thị Mỹ H, sinh năm 1953 (có mặt);

Cư trú tại: Số T, đường V, khóm H, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên hệ: Số C, đường H, phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông Lê Thành Ph, sinh năm 1930 (chết 2011);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành Ph (chết) gồm:

2.1. Bà Lê Thị B, sinh năm 1954 (có mặt);

2.2. Bà Lê Thị X sinh năm 1957 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

2.3. Ông Lê Văn M, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Cư trú tại: Số P, đường T, phường T, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

2.4. Ông Lê Văn S, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Cư trú tại: Số F, ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

2.5. Bà Lê Thị H, sinh năm 1966 (có mặt);

Cư trú tại: Ấp A, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

2.6. Ông Lê Thành T, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Cư trú tại: Số S, đường P, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

2.7. Bà Lê Thị U, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Cư trú tại: Ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

2.8. Bà Lê Thị Hồng Đ, sinh năm 1986 (có mặt);

Cư trú tại: Số T, đường V, khóm H, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

3. Uỷ ban nhân dân phường C, thành phố Vĩnh Long;

Địa chỉ: Số C, khóm B, phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Hoàng M – Chức vụ, Chủ tịch UBND phường C.

Ông Nguyễn Văn Hoàng M ủy quyền cho ông Phạm Trung Ch – Chức vụ, phó Chủ tịch UBND phường C.

4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Cư trú tại: Số B, đường H, khóm S, phường H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

5. Bà Diệp Thị M, sinh năm 1960 (vắng mặt);

6. Chị Huỳnh Thị Thanh Th1, sinh năm 1996 (vắng mặt);

7. Anh Huỳnh Quốc Th2, sinh năm 1998 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Số M, đường U, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

8. Ông Huỳnh Văn H (vắng mặt);

Cư trú tại: Ấp C, xã P, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

9. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Huỳnh Văn Th là bị đơn trong vụ án.

2. Ủy ban nhân dân phường C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Trong đơn khởi kiện đề ngày 10/7/2006 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Vũ H trình bày*:

Căn nhà số M, đường U, phường M, thành phố Vĩnh Long là một gara sửa xe, kết cấu vách tường, cột bê tông, mái lợp tole + lá, nền xi măng cất trên thửa đất 130, diện tích 81,9m², tờ bản đồ số 9 có nguồn gốc là của ông Phan Thanh B và bà Nguyễn Thị H. Theo Quyết định số 108/HGT ngày 28/7/1989 của Toà án nhân dân thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố Vĩnh Long) đã hoà giải thành với nội dung ông B, bà H đồng ý bán đứt căn nhà nêu trên cho ông H để trả nợ tiền vay, hụi còn thiếu. Ngày 27/9/1989, ông H thế chấp Quyết định số 108/HGT nêu trên cho Hợp tác xã tín dụng phường C (do bà Nguyễn Thị T làm Chủ nhiệm) để vay số tiền 7.000.000 đồng, lãi suất 12%/tháng, thời hạn vay 12 tháng, hàng quý 03 tháng thanh toán lãi một lần. Tháng 12/1989 ông H phát hiện Hợp tác xã tín dụng phường C bán căn nhà nêu trên cho ông Huỳnh Văn Th, ông làm đơn gửi Uỷ ban nhân dân phường C khiếu nại việc mua bán nhà nêu trên nhưng chưa được xem xét giải quyết thì bà T bị khởi tố vụ án hình sự, bị bắt giam nên đơn khiếu nại của ông bị đưa vào hồ sơ vụ án hình sự của bà T và không ai giải quyết đơn. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu ông Th trả lại căn nhà và đất nêu trên cho ông.

- *Bị đơn ông Huỳnh Văn Th trình bày*:

Tháng 11/1989 ông thấy căn nhà số M, đường U, phường M, thành phố Vĩnh Long treo bảng bán nhà, ông liên hệ thì biết nhà do Hợp tác xã tín dụng phường C bán. Ông gặp bà T là Chủ nhiệm thoả thuận thống nhất mua nhà giá 5.500.000 đồng, giao kèo thủ tục giấy tờ do bên bán làm. Ngày 09/12/1989 ông đặt cọc cho Hợp tác xã tín dụng phường C số tiền 1.000.000 đồng; ngày 17/4/1990 Hợp tác xã tín dụng phường C làm xong giấy tờ, ông giao tiếp số tiền 4.500.000 đồng, tổng cộng ông giao 02 lần là 5.500.000 đồng. Ông tiếp nhận căn nhà vào tháng 12/1990 và sử dụng đến nay; ngày 06/12/1991 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Suốt quá trình làm giấy tờ nhà ông không gặp chủ nhà mà giấy tờ do Hợp tác xã tín dụng phường C làm xong giao cho ông. Từ năm 1990 đến năm 2006 không ai đến đòi nhà. Quá trình sử dụng ông đã sửa chửa 3 lần gồm: Lần 1 năm 1990, lần 2 năm 1996 và lần 3 năm 2000, về chi phí sửa chữa ông

không nhớ rõ. Theo yêu cầu khởi kiện của ông H, ông không đồng ý trả lại nhà và đất nêu trên, do ông mua nhà hợp pháp từ Hợp tác xã tín dụng phường C.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mỹ H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Thành P trình bày*: Đồng ý với ý kiến của ông H, yêu cầu ông Th trả lại căn nhà nêu trên cho ông H.

- *Đại diện Uỷ ban nhân dân phường C, thành phố Vĩnh Long trình bày*:

Vào khoảng năm 1985-1986 Hợp tác xã tín dụng phường C được thành lập, Uỷ ban nhân dân phường C là cơ quan chủ quản. Từ năm 1992 đến năm 1994 Hợp tác xã tín dụng phường C tự ngưng hoạt động để Cơ quan cảnh sát điều tra làm việc và tự giải thể. Bà T bị khởi tố tội tham ô và cố ý làm trái nên tất cả hồ sơ tín dụng đều được Cơ quan cảnh sát điều tra niêm phong chuyển đi, Uỷ ban nhân dân phường C không còn lưu giữ hợp đồng tín dụng nào. Nay Uỷ ban nhân dân phường C không yêu cầu độc lập, nếu có việc thu hồi nợ trả cho Hợp tác xã tín dụng phường C thì giao cho Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long xử lý, nếu có phát sinh nghĩa vụ từ Hợp tác xã tín dụng phường C thì Uỷ ban không đồng ý chi trả vì không còn lưu giữ hồ sơ của Hợp tác xã tín dụng phường C.

- *Theo bản tường trình đề ngày 29/10/2008 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày*:

Tháng 8/1989 Hợp tác xã tín dụng phường C có khế ước cho bà H vay số tiền 7.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 12%/tháng, thế chấp Quyết định của Toà án, giấy tờ sở hữu nhà đất của ông Phan Thanh B. Do bà H không thanh toán lãi nên Hợp tác xã tín dụng phường C bán nhà thế chấp cho ông Th để thu hồi nợ.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2013/DS-ST ngày 15/7/2013 (thông báo sửa chữa, bổ sung bản án số 885/TB-TA ngày 02/8/2013), Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Vũ H.

Vô hiệu Văn tự nhượng và thụ nhượng nhà ngày 06/12/1990 giữa ông Phạm Vũ H với ông Huỳnh Văn Th.

Buộc ông Huỳnh Văn Th trả lại cho ông Phạm Vũ H một căn nhà kết cấu khung cột gạch, mái tole, không trần, vách tường nhờ bên trái, tường riêng bên phải, nền gạch men + gác gỗ cùng toàn bộ phần vật kiến trúc xây dựng phát sinh như nhà vệ sinh, hồ nước gắn với phần đất thửa 130, diện tích đo đạc thực tế 80,7m², tờ bản đồ số 9, toạ lạc số M, đường U, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. (đính kèm Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 16/7/2007 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vĩnh Long).

Buộc Uỷ ban nhân dân phường C, thành phố Vĩnh Long bồi thường cho ông Huỳnh Văn Th số tiền 715.622.000 đồng.

Buộc ông Phạm Vũ H trả ông Huỳnh Văn Th số tiền sửa chữa nhà 20.749.000 đồng.

Giành cho Uỷ ban nhân dân phường C, thành phố Vĩnh Long một vụ kiện dân sự khác tranh chấp hợp đồng vay 7.000.000 đồng với ông Phạm Vũ H theo quy định pháp luật Tố dụng dân sự.

Các đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản.

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm còn quyết định về tiền lãi đối với tiền chậm thi hành án, chi phí đo đạc, định giá tài sản, giám định, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 19/7/2013, bị đơn ông Huỳnh Văn Th có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông Th yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông. Công nhận cho ông được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất gắn với căn nhà theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 52 ngày 06/02/1991. Ông không đồng ý nộp 800.000 đồng chi phí đo đạc định giá tài sản và 700.000 đồng chi phí giám định.

- Ngày 07/8/2013, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân phường C, thành phố Vĩnh Long kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do vụ việc liên quan đến Hợp tác xã tín dụng phường C đã được giải quyết trong vụ án hình sự. Tất cả những tài sản và những người có liên quan đều được xử lý theo quy định của pháp luật. Uỷ ban nhân dân phường C không phải là cơ quan bảo lãnh, thế chấp vay vốn giữa ông H với Hợp tác xã tín dụng phường C nên không có nghĩa vụ trả cho ông Th số tiền 719.179.000 đồng.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 199/2015/DSPT ngày 10/11/2015, Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn Th; chấp thuận yêu cầu kháng cáo của Uỷ ban nhân dân phường C.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2013/DS-ST ngày 15/7/2013, Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Vũ H về việc đòi ông Huỳnh Văn Th trả lại phần đất thửa 130, diện tích đo đạc thực tế 80,7m² và căn nhà cùng các công trình phụ gắn liền với phần đất này (nhà có kết cấu khung cột gạch, mái tole, không trần, vách tường, nền gạch men + gác gỗ và các công trình phụ gồm nhà vệ sinh, hồ nước), nhà đất toạ lạc số M, đường U, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (vị trí, kích thước phần đất ông Th được quyền sử dụng theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 16/7/2007 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vĩnh Long đính kèm theo bản án này).

Ngoài ra, Toà án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí giám định, đo đạc, định giá tài sản và án phí.

- Tại Quyết định Giám đốc thẩm số: 60/2017/DS-GĐT ngày 19/12/2017 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án phúc thẩm số 199/2015/DSPT ngày 10/11/2015, Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm lại.

- Tại Công văn số 720/CCTHADS ngày 08/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long xác định:

+ Theo quyết định thi hành án số 383/QĐ-CCTHA ngày 27/11/2015: Hoàn trả cho Ủy ban nhân dân phường C, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số 16106 ngày 07/8/2013. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long đã hoàn trả xong cho Ủy ban nhân dân phường C, thành phố Vĩnh Long.

+ Theo quyết định thi hành án số 384/QĐ-CCTHA ngày 27/11/2015: Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn Th số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số 16098 ngày 02/8/2013. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long đã hoàn trả xong cho ông Huỳnh Văn Th.

+ Theo quyết định thi hành án số 385/QĐ-CCTHA ngày 27/11/2015: Ông Phạm Vũ H phải chịu 20.343.300 đồng án phí dân sự sơ thẩm, số tiền ông H đã nộp tạm ứng án phí 50.000 đồng theo biên lai thu số 9112 ngày 12/7/2006 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long được khấu trừ, ông H còn phải nộp 20.293.300 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long đã kết chuyển xong số tiền 50.000 đồng theo biên lai thu số 9112 ngày 12/7/2006.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Huỳnh Văn Th và Ủy ban nhân dân phường C vẫn bảo lưu yêu cầu kháng cáo.

Ông Huỳnh Văn Th, Ủy ban nhân dân phường C và ông Phạm Vũ H đều thống nhất giá đất tranh chấp 11.500.000 đồng/m^2 để làm cở sở cho việc giải quyết vụ án.

Ông Phạm Vũ H không đồng ý với kháng cáo của ông Huỳnh Văn Th và của Ủy ban nhân dân phường C.

Ông Phạm Vũ H tự nguyện chịu nộp 800.000 đồng tiền chi phí đo đạc định giá và 700.000 đồng tiền chi phí giám định.

Bà H, bà B, bà H và bà Đ thống nhất với ý kiến của ông H.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Xét đơn kháng cáo của bị đơn Huỳnh Văn Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường C nhận thấy:

Căn nhà số M, đường U, phường M, thị xã Vĩnh Long có nguồn gốc của ông Phan Thanh B, bà Nguyễn Thị H. Do nợ tiền của bà H nên ông B và bà H chuyển nhượng cho ông Phạm Vũ H bằng quyết định số 108/QĐ ngày 28/7/1989 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Long (nay là Thành phố Vĩnh Long). Quyết định 108/QĐ không bị kháng cáo kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, giám đốc thẩm và các đương sự tự nguyện thỏa thuận thi hành án. Bà H không tranh chấp và đồng ý cho ông H đứng tên nhà đất. Vì vậy, mặc dù chưa thực hiện thủ tục sang tên, trước bạ nhưng có đủ căn cứ xác định được ông H là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà số M, đường U, phường C, thị xã Vĩnh Long theo quyết định có hiệu lực của Tòa án.

Theo trình bày của anh H, bà H1 thì tháng 9/1989, anh H có vay của Hợp tác xã tín dụng phường C thị xã Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long số tiền 7.000.000 đồng, lãi suất 12%/tháng, thời hạn 12 tháng, đóng lãi 03 tháng/lần. Ông H đã thế chấp căn nhà trên cho Hợp tác xã để bảo đảm hợp đồng vay. Đến ngày 09/10/1989, ông Lê Thành Ph là chồng bà H1 có ký vào đơn xin vay kiêm khế ước. Chữ viết trong đơn do bà H1 ghi và ký tên vào phần người thừa kế. Giá trị căn nhà thế chấp tương đương với số tiền vay.

Ông H, bà H1 đều thừa nhận ông H có thế chấp quyết định số 108/QĐ để vay số tiền 7.000.000 đồng của Hợp tác xã tín dụng phường C, có ký hợp đồng vay kiêm khế ước thế chấp ngày 28/9/1989 nhưng hiện nay không thu thập được hợp đồng vay mà chỉ còn Khế ước phụ là Đơn xin vay kiêm khế ước ngày 09/10/1989 (BL 325) do ông Lê Thành Ph là chồng của bà H1 ký.

Do đó đủ cơ sở xác định căn nhà số M, đường U, thị xã Vĩnh Long được bà H1, ông H, ông Ph thế chấp cho Hợp tác xã tín dụng Phường C để bảo đảm cho khoản nợ vay 7.000.000 đồng với lãi suất 12%/tháng.

Về thời hạn hợp đồng vay: Theo tường trình ngày 29/10/2008 bà T nguyên là Chủ nhiệm Hợp tác xã tín dụng tại thời điểm đó xác định tháng 8/1989 Hợp tác xã tín dụng phường C thị xã Vĩnh Long có lập khế ước cho bà H1 vay 7.000.000 đồng, lãi suất 12%/tháng, thời hạn 12 tháng và nhận thế chấp căn nhà số M, đường U theo Quyết định 108 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Long và giấy tờ sở hữu căn nhà, đất mang tên ông Phan Thanh B. Do quá thời hạn 02 tháng nhưng không thanh toán vốn, lãi nên Hợp tác xã tín dụng bán căn nhà thế chấp để trừ nợ được 5.500.000 đồng.

Việc giao nhà thế chấp để trừ nợ được thể hiện qua việc bà H1, ông H giao chìa khóa căn nhà cho Hợp tác xã. Sau khi Hợp tác xã bán nhà thì trong tháng 12/1989, ông H bà H1 đều biết nhưng không có ý kiến phản đối và cũng không có tài liệu nào chứng minh ông H, bà H1 khiếu nại việc Hợp tác xã bán nhà như trình bày của ông H, bà H1. Ông H thừa nhận có biết việc hợp tác xã tín dụng phường C bán nhà cho ông Th từ tháng 12/1989 cho đến năm 2006 ông H mới khởi kiện, không gặp trực tiếp ông Th đòi lại nhà. Mặc dù, ông H trình bày ngày 20/04/1991 có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường C để kiện bà Tám tại sao bán nhà cho ông Huỳnh Văn Th không báo ông biết nhưng ông không cung cấp được tài liệu chứng minh. Ủy ban nhân dân phường C xác định không nhận được bất kỳ khiếu nại nào của ông H, bà H1. Suốt thời gian gia đình ông sinh sống trong căn

nhà này từ năm 1990 cho đến ngày xét xử sơ thẩm hơn 16 năm thì ông H bà H1 cũng không có tranh chấp hay tranh cản với gia đình ông Th.

Trong quá trình giải quyết vụ án hình sự về tội tham ô tài sản và cố ý làm trái xảy ra tại Hợp tác xã tín dụng phường C, Cơ quan Điều tra Công an tỉnh Vĩnh Long đã khởi tố bắt giam bà T để điều tra xử lý hình sự nhưng ông H bà H1 cũng không có yêu cầu gì. Do đã tất toán khoản nợ 07 triệu đồng nên Bản án hình sự sơ thẩm không đưa ông H vào tham gia tố tụng trong danh sách nợ phải thu. Bản án hình sự sơ thẩm số 101/HS.ST ngày 06-12/11/1995 đã nhận định căn nhà số M của ông H được Hợp tác xã tín dụng trừ vào khoản nợ vay 07 triệu đồng và bán với giá 5, 5 triệu đồng gây thiệt hại chung 60.600.582 đồng cho Hợp tác xã trong tổng số 15 căn nhà đã bán trong vụ án hình sự.

Do hợp đồng tín dụng và tài sản thế chấp của ông H với Hợp tác xã đã cấn trừ nợ xong nên bản án hình sự sơ thẩm không giải quyết buộc ông H có nghĩa vụ trả nợ cho cơ quan chủ quản là Ủy ban nhân dân phường C, thị xã Vĩnh Long như các đối tượng nợ khác.

Về việc ông Th mua căn nhà số M, đường U, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Thông qua Văn tự mua bán nhà ghi tên người bán là ông H và người mua là ông Th lập ngày 06/12/1990. Mặc dù chữ viết và chữ ký không được ông H thừa nhận nhưng không có nghĩa là không có sự đồng ý của ông H. Bởi lẽ như trên đã phân tích và chứng minh được căn nhà số M đã được ông H thế chấp vay tiền và giao nhà để Hợp tác xã bán trừ nợ. Khi Hợp tác xã bán thì đã hợp thức bằng việc lập Văn tự nhượng và thụ nhượng nhà (ủy quyền) nên về bản chất mặc dù ông H không ký tên vào Văn tự nhưng không có nghĩa là không có sự đồng ý của ông H. Thủ tục bán căn nhà số M của ông H được Hợp tác xã thực hiện như 14 căn khác đã được nhận định trong bản án hình sự sơ thẩm. Thực chất nhà và đất số M đã được cấn trừ nợ nên Hợp tác xã tín dụng phường C bán nhà thế chấp này cho ông Th là hoàn toàn phù hợp với tình hình thực tế tại thời điểm đó, được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực và chấp thuận, cấp quyền sở hữu ngày 06/12/1991. Việc ông Th mua căn nhà số 11 là hợp pháp, ngay tình và có quá trình sử dụng từ năm 1990 đến nay, đã qua ba lần sửa chữa 1990; 1996; 2000 và phía ông H bà H1 không ngăn cản hay tranh chấp gì nên cần công nhận cho ông Th được quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất là phù hợp.

Đối với kháng cáo của Ủy ban nhân dân phường C, thành phố Vĩnh Long là có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ như phân tích ở trên, do không vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Th nên không buộc Ủy ban nhân dân phường C, thành phố Vĩnh Long hoàn trả giá trị tiền mua nhà cho ông H và tiền bồi thường thiệt hại.

Án sơ thẩm cho rằng Văn tự chuyển nhượng nhà giữa ông H và ông Th không có chữ ký của ông H nên không bảo đảm điều kiện tự nguyện của người bán theo quy định tại Khoản 3 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 5 Nghị quyết 58 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội là chưa đánh giá toàn diện và đúng bản chất khách quan của sự việc.

Do đó cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của bị đơn Huỳnh Văn Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường

C, thành phố Vĩnh Long. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Vũ H. Công nhận quyền sở hữu căn nhà số M, đường U, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long cho ông Huỳnh Văn Th. Ông H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí đo đạc, định giá tài sản, chi phí giám định.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015 để giải quyết vụ án theo thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục:*

Ngày 19/7/2013 bị đơn ông Huỳnh Văn Th có đơn kháng cáo và ngày 07/8/2013 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân phường C có đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của ông Th và Uỷ ban nhân dân phường C còn trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do đó, kháng cáo của ông Th và Uỷ ban nhân dân phường C được Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- *Về nội dung:*

[1] Xét toàn bộ kháng cáo của ông Huỳnh Văn Th.

[1.1] Xét việc, ông Th yêu cầu công nhận cho ông Th được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất gắn với căn nhà theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 52 ngày 06/02/1991 là có cơ sở chấp nhận một phần. Vì, tại Quyết định số 108/HGT ngày 28/7/1989 của Toàn án nhân dân thị xã Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long đã công nhận việc hoà giải thành có nội dung: Ông Phan Thanh B và bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng căn nhà trên diện tích 81,9m² đất tại số M, đường U, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long cho ông Phạm Vũ H. Mặc dù, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định nhưng vào ngày 27/9/1989, ông H đã thế chấp Quyết định số 108/HGT ngày 28/7/1989 của Toà án nhân dân thị xã Vĩnh Long cho Hợp tác xã tín dụng phường C, do bà Nguyễn Thị T làm Chủ nhiệm để vay số tiền 7.000.000 đồng là trái pháp luật. Giao dịch này bị vô hiệu ngay từ thời điểm các bên xác lập. Mặt khác, trong khi chưa đến hạn trả tiền theo thoả thuận thì Hợp tác xã tín dụng phường C lại tự ý chuyển nhượng nhà và đất trên cho ông Huỳnh Văn Th mà không có sự đồng ý của ông H cũng là trái pháp luật nên bị vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án thì ông Th có xuất trình Văn tự chuyển nhượng nhà đất ngày 06/12/1990 giữa ông Th và ông H. Nhưng tại kết luận giám định số 730/KLGĐ ngày 27/12/2006 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Vĩnh Long không khẳng định được chữ ký trong Văn tự chuyển nhượng có đúng là của ông H hay không. Do đó, chưa đủ cơ sở xác định ông H có thoả thuận đồng ý chuyển nhượng lại nhà đất cho ông Th.

Như vậy, với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì có cơ sở xác định giao dịch giữa các bên đương sự như đã nêu trên là vô hiệu. Toà án cấp sơ thẩm vô hiệu Văn tự nhượng và thụ nhượng nhà ngày 06/12/1990 giữa ông Phạm Vũ H với ông Huỳnh Văn Th là có căn cứ. Tuy nhiên, do ông Th đã sử dụng nhà đất ổn định từ năm 1990 đến nay, ông Th mua nhà đất của Hợp tác xã tín dụng phường C nên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì chỉ cần buộc Uỷ ban nhân dân phường C (cơ quan chủ quản Hợp tác xã tín dụng phường C) trả lại giá trị nhà đất cho ông H; ông Th và Ủy ban nhân dân phường C phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông H tương ứng với phần lỗi của mình là phù hợp.

Theo quy định tại khoản 2 phần I Thông tư liên ngành số 01-TTLN ngày 10/01/1992 hướng dẫn xét xử và thi hành án về tài sản trong các vụ án hình sự, dân sự thì số tiền 5.500.000 đồng mà Hợp tác xã tín dụng phường C bán nhà và đất cho ông Th, cần phải quy đổi khoản tiền này theo giá gạo thời điểm mua nhà đất rồi tính khoản gạo đó thành tiền theo giá gạo tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Theo Công văn số 582/STC-GCS ngày 27/6/2013 của Sở tài chính tỉnh Vĩnh Long, Công văn 163/CTLT ngày 06/5/2013 của Công ty lương thực Vĩnh Long xác định giá gạo trắng thường tại thời điểm tháng 12/1989: 517,50đồng/kg; tháng 4/1990: 520đồng/kg; giá gạo bình quân tại thị trường tại Vĩnh Long tháng 5/2013: 7.400đồng/kg; số lượng gạo tại thời điểm giao dịch tháng 12/1989, 4/1990 là 10.586,21kg; thành tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm: 78.338.000 đồng. Hợp tác xã tín dụng phường C nhận của ông Th số tiền 5.500.000 đồng thì nay Ủy ban nhân dân phường C (cơ quan chủ quản của Hợp tác xã tín dụng phường C) phải có nghĩa vụ trả ông H số tiền 78.338.000 đồng.

Xét về lỗi gây ra vô hiệu hợp đồng: Trong vụ án này, ông H có lỗi khi sử dụng Quyết định 108/HGT ngày 28/7/1989 của Toà án nhân dân thị xã Vĩnh Long để thế chấp cho Hợp tác xã tín dụng phường C vay tiền; Hợp tác xã tín dụng phường C có lỗi khi chuyển nhượng nhà đất cho ông Th chưa có sự đồng ý của ông H và ông Th cũng có lỗi khi biết nhà đất trên không phải do Hợp tác xã tín dụng phường C là chủ sử dụng hợp pháp nhưng vẫn ký hợp đồng mua bán. Do đó ông H, Uỷ ban nhân dân phường C (cơ quan chủ quản Hợp tác xã tín dụng phường C) và ông Th mỗi bên đều có lỗi ngang nhau trong việc gây ra vô hiệu hợp đồng. Như vậy, ông H phải tự chịu thiệt hại đối với 1/3 lỗi của mình, Uỷ ban nhân dân phường C và ông Th mỗi bên phải có trách nhiệm bồi thường cho ông H 1/3 thiệt hại tương ứng với phần lỗi của mình.

Tại Chứng thư thẩm định giá ngày 27/03/2013 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam xác định giá đất thị trường giao dịch tại vị trí đất tranh chấp là 11.500.000 đồng/m^2. Tại phiên toà sơ thẩm và phúc thẩm, các đương sự đồng ý giá đất tranh chấp 11.500.000 đồng/m^2. Phần đất tranh chấp thực tế có diện tích 80,7m^2, thành tiền là 928.050.000 đồng; so với giá mua 5.500.000 đồng thời điểm năm 1989-1990 đã quy đổi sang giá gạo tại thời điểm xét xử sơ thẩm tương đương số tiền 78.338.000 đồng, nên chênh lệch thiệt hại là 849.712.000 đồng.

Như nhận định trên, ông Th phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông H 1/3 thiệt hại tương ứng với phần lỗi của mình là 283.237.300 đồng và ông Th được tiếp tục

quản lý, sử dụng nhà và đất tại số M, đường U, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Uỷ ban nhân dân phường C (cơ quan chủ quản Hợp tác xã tín dụng phường C) phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông H 1/3 thiệt hại tương ứng với phần lỗi của mình là 283.237.300 đồng. Ông H phải tự chịu thiệt hại tương ứng với 1/3 lỗi của mình là 283.237.300 đồng.

[1.2] Xét việc, ông Th không đồng ý nộp 800.000 đồng chi phí đo đạc định giá tài sản và 700.000 đồng chi phí giám định là có cơ sở chấp nhận. Vì, tại phiên tòa phúc thẩm ông H tự nguyện chịu nộp 800.000 đồng tiền chi phí đo đạc định giá và 700.000 đồng tiền chi phí giám định.

[2] Xét việc, Ủy ban nhân dân phường C cho rằng vụ việc liên quan đến Hợp tác xã tín dụng phường C đã được giải quyết trong vụ án hình sự. Tất cả những tài sản và những người có liên quan đều được xử lý theo quy định của pháp luật. Uỷ ban nhân dân phường C không phải là cơ quan bảo lãnh, thế chấp vay vốn giữa ông H với Hợp tác xã tín dụng phường C nên không có nghĩa vụ trả cho ông Th số tiền 719.179.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận. Vì, tại bản án hình sự sơ thẩm số 101/HSST ngày 06 – 12/11/1995 và bản án hình sự phúc thẩm số 1651/HSPT ngày 23/10/1996 không có giải quyết đối với tài sản thế chấp là căn nhà và đất tại số M, đường U, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long, nên Uỷ ban nhân dân phường C là cơ quan chủ quản của Hợp tác xã tín dụng phường C phải chịu trách nhiệm đối với giao dịch mà Hợp tác xã tín dụng phường C xác lập trước khi giải thể.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát chưa phù hợp với nhận định trên nên chỉ ghi nhận mà không chấp nhận.

[4] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Văn Th, không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân phường C, không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2013/DS-ST ngày 15/7/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Huỳnh Văn Th nộp (283.237.300 đồng x 5%) = 14.161.865 đồng làm tròn số 14.161.800 đồng tiền án phí có giá ngạch và 200.000 đồng tiền án phí không có giá ngạch do yêu cầu của ông H về vô hiệu Văn tự nhượng và thụ nhượng nhà ngày 06/12/1990 giữa ông Phạm Vũ H với ông Huỳnh Văn Th được chấp nhận. Tổng cộng ông Th phải nộp 14.361.800 đồng.

Buộc Uỷ ban nhân dân phường C (cơ quan chủ quản Hợp tác xã tín dụng phường C) nộp [(283.237.300 đồng + 78.338.000 đồng) x 5%] = 18.078.765 đồng làm tròn số 18.078.700 đồng.

Buộc ông Phạm Vũ H nộp (283.237.300 đồng x 5%) = 14.161.865 đồng làm tròn số 14.161.800 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 50.000 đồng theo biên lai thu số 009112 ngày 12/7/2006, ông H còn phải tiếp tục nộp 14.111.800 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên đương sự có kháng cáo không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long đã hoàn trả lại cho ông Huỳnh Văn Th và Ủy ban nhân dân phường C xong.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 131, 136, 137, 145 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 127, 128, 136, 255, 256, 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106, 136 Luật đất đai năm 2003; khoản 5 Điều 5 Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; điểm 2.4 khoản 2 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 2 phần I Thông tư liên ngành số 01-TTLN ngày 10/01/1992 của Bộ Tài chính – Bộ Tư pháp – Viện kiểm sát nhân dân Tối cao – Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 24 và Điều 27 của Pháp lệnh án phí lệ phí Toà án; khoản 2 Điều 29, Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Văn Th, không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân phường C.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2013/DS-ST ngày 15/7/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Vũ H.

4. Vô hiệu Văn tự nhượng và thụ nhượng nhà ngày 06/12/1990 giữa ông Phạm Vũ H với ông Huỳnh Văn Th.

5. Buộc ông Huỳnh Văn Th có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Phạm Vũ H số tiền 283.237.300 đồng (hai trăm tám mươi ba triệu hai trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm đồng).

6. Buộc Ủy ban nhân dân phường C có nghĩa vụ trả giá trị nhà và đất cho ông Phạm Vũ H số tiền 78.338.000 đồng và có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Phạm Vũ H số tiền 283.237.300 đồng. Tổng cộng chung là 361.575.300 đồng (ba trăm sáu mươi mốt triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn ba trăm đồng).

7. Công nhận cho ông Huỳnh Văn Th được quyền sử dụng phần đất thửa 130, diện tích đo đạc thực tế 80,7m² và căn nhà cùng các công trình phụ gắn liền với phần đất này (nhà kết cấu khung cột gạch, mái tole, không trần, vách tường, nền gạch men + gác gỗ và các công trình phụ gồm nhà vệ sinh, hồ nước), nhà đất toạ lạc số M, đường U, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (vị trí,

kích thước phần đất ông Th được quyền sử dụng theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 16/7/2007 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vĩnh Long đính kèm theo bản án này).

8. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

9. Uỷ ban nhân dân phường C, thành phố Vĩnh Long có quyền khởi kiện một vụ án dân sự khác tranh chấp hợp đồng vay 7.000.000 đồng với ông Phạm Vũ H theo quy định pháp luật Tố dụng dân sự.

10. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản và chi phí giám định:

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Vũ H đồng ý chịu nộp 800.000 đồng tiền chi phí đo đạc, định giá tài sản. Số tiền này được khấu trừ từ 800.000 đồng tiền tạm ứng mà ông H đã nộp trước, nên ông H không phải nộp thêm.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Vũ H đồng ý chịu nộp 700.000 đồng tiền chi phí giám định. Số tiền này được khấu trừ từ 700.000 đồng tiền tạm ứng mà ông H đã nộp trước, nên ông H không phải nộp thêm.

11. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Huỳnh Văn Th phải nộp 14.361.800 đồng (mười bốn triệu ba trăm sáu mươi mốt ngàn tám trăm đồng).

Buộc Uỷ ban nhân dân phường C (cơ quan chủ quản Hợp tác xã tín dụng phường C) phải nộp 18.078.700 đồng (mười tám triệu không trăm bảy mươi tám ngàn bảy trăm đồng).

Buộc ông Phạm Vũ H phải nộp 14.161.800 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 50.000 đồng theo biên lai thu số 009112 ngày 12/7/2006, ông H còn phải tiếp tục nộp 14.111.800 đồng (mười bốn triệu một trăm mười một ngàn tám trăm đồng).

12. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn H và Ủy ban nhân dân phường C không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long đã hoàn trả lại cho ông Huỳnh Văn Th và Ủy ban nhân dân phường C xong.

13. Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi

hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- *TANDCC: 01b;*
- *VKSNDTVL: 02b;*
- *CA TAT: 01b;*
- *TAND TP Vĩnh Long: 01b;*
- *THADS TP Vĩnh Long: 02b;*
- *Đ/sự: 19b;*
- *Lưu: 06 b.*

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Trường