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

Bản án số: 46/2023/DS-PT
Ngày: 21-4-2023
Về việc: "Đòi tài sản"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Đường
Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Trầm
Ông Phạm Đình Thanh

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Oanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Ông Phan Quang Huy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 21 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2013/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2013 về việc *"Đòi tài sản"*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số74/2022/QĐ-PT ngày 15/8/2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 04/2023/TB-DSPT ngày 22 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 31A/2023/QĐPT-DS ngày 17/3/2023, giữa:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH QL - Ngân hàng TMCP AN;

Địa chỉ: 11-11A-13 đường VDA, phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Khải H – Chủ tịch công ty.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Trọng T, ông Trần Doãn G; địa chỉ: 97 đường NH, phường BTN, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Hoàn Trọng R vắng mặt, ông Trần Doãn G có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trương Thị Thúy S; Địa chỉ: Số 119-123-125 đường NT, phường TV, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Bà Trương Thị Thúy S vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Lê Văn R – Văn phòng Luật sư Lê Văn R, thuộc Đoàn Luật sư Khánh Hòa;

Địa chỉ: Số 59 đường 16/7 phường HN, thị xã ON, Khánh Hòa. Ông Lê Văn R có mặt.

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

1. Ông Trương Văn A; Địa chỉ: Số 119-123-125 đường NT, phường TV, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

2. Ông Liều Cẩm C (chết ngày 23/3/2022); Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Liều Cẩm C gồm:

+ Cháu Liều Ní Khánh B, sinh năm 2012; người đại diện theo pháp luật của cháu B là bà Phạm Thị Diễm T; địa chỉ: Xã ĐTV, huyện ML, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.

+ Bà Trương Thị Thúy S; Địa chỉ: Số 119-123-125 đường NT, phường TV, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

3. Bà Liều Cẩm Y;

4. Bà Liều Cẩm P;

5. Bà Phạm Thị Diễm T;

6. Anh Liều Cẩm U;

Cùng địa chỉ: Số 119-123-125 đường NT, phường TV, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Bà Liều Cẩm P có mặt, những người khác vắng mặt.

7. Ông Đinh Tuấn N; địa chỉ: 22 Chung cư A, phường Vạn Thạnh, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trương Thị Thúy S.

NHẬN THẤY

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện, các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Doãn G trình bày:*

Vào các tháng 10,11 và 12/2008 bà Trương Thị Thúy S có ký với Ngân hàng TMCP AN gồm 05 hợp đồng tín dụng vay vốn với tổng số tiền 16,4 tỷ đồng, thời hạn vay 12 tháng, tài sản đảm bảo vay vốn là 3 bất động sản tọa lạc tại số 119,125 NT, 123 NT và 02A KY phường TV thành phố N. Do không có khả năng trả nợ khi đến hạn nên ngày 08/10/2009 bà S đã ký 03 hợp đồng có kỳ hạn mua bán tài sản bất động sản với Công ty TNHH QL – Ngân hàng TMCP AN, gồm các hợp đồng sau: hợp đồng số 02/2009/HĐ-CTQLN&KTTS, hợp đồng số 03/2009/HĐ-CTQLN&KTTS, hợp đồng số 04/2009/HĐ-CTQLN&KTTS bán các tài sản là nhà đất tại 119, 125 NT, 123 NT và 02A KY thành phố N. Theo nội dung hợp đồng thì bà S cam kết sẽ mua lại các tài sản trên vào ngày 08/04/2010, nếu bà S không thực hiện được việc mua lại thì sẽ phải chuyển nhượng lại các tài sản trên cho Công ty.

Đến ngày 16/10/2009 bà S đã ký với Công ty TNHH QL – Ngân hàng AN gồm 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2201 quyển số MBTP/CC- SCC/HĐGD; số 2202 quyển số MBTP/CC-SCC/HĐGD và số 2203 quyển số MBTP/CC-SCC/HĐGD chuyển nhượng các tài sản tại địa chỉ số 119,125 NT, 123 NT và 02A KY thành phố N. Sau khi ký các hợp đồng chuyển nhượng tài sản, Công ty đã làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu tài sản và đã được cấp giấy chứng nhận đối với các tài sản trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 171979, số vào sổ 00643 ngày 19/11/2010; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 292543, số vào sổ CT-

00740 ngày 02/3/2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 171967 và số vào sổ CT-00741 ngày 02/3/2011.

Như vậy 03 tài sản là nhà đất tại các địa chỉ số 119,125 NT, 123 NT và 02A KY, thành phố N đã thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty. Công ty đã nhiều lần thông báo yêu cầu bà S phải trả cho Công ty 03 căn nhà nêu trên nhưng bà S không thực hiện. Công ty đã gửi đơn đến UBND phường TV và đã được UBND phường TV hòa giải. Tại biên bản hòa giải ngày 09/8/2011 của UBND phường TV, bà S đề nghị được lưu cư tại 03 căn nhà trên trong 06 tháng kể từ ngày hòa giải và sẽ trả lại cả 03 căn nhà cho Công ty mà không cần bất cứ sự hỗ trợ nào của Công ty. Tuy nhiên phía Công ty không đồng ý theo đề nghị của bà S, đồng thời yêu cầu bà S phải trả nhà ngay.

Việc bà S cho rằng bà ký các hợp đồng với Công ty là do sự áp đặt của Ngân hàng TMCP AN được thực hiện bởi Công ty TNHH QL là không đúng, bởi vì việc bà S với Công ty ký kết các hợp đồng là do bà S hoàn toàn tự nguyện. Bà S cho rằng bà S ký các hợp đồng mua bán tài sản có kỳ hạn gồm các hợp đồng số 02/2009/HĐ- CTQLN&KTTS, số 03/2009/HĐ-CTQLN&KTTS, số 04/2009/HĐ-CTQLN&KTTS đối với các tài sản nhà đất tại địa chỉ 119,125 NT, 123 NT và 02A KY vào ngày 08/4/2009 là không đúng. Các hợp đồng nêu trên đã được bà S với Công ty ký kết vào ngày 08/10/2009, tuy nhiên do sai sót trong khâu đánh máy nên tại các văn bản số 21/2011/CTQLN-TB ngày 26/4/2011, số 28/2011/CTQLN-CV ngày 30/5/2011 và văn bản số 73/2011/CTQLN-CV ngày 01/8/2011 do Công ty phát hành gửi bà S và Ủy ban nhân dân phường TV thành phố N đã nhầm lẫn thành ngày 08/4/2009

Việc bà S tự ý cho ông Đinh Tuấn N thuê nhà và sữa chữa nhà 119 NT không được sự đồng ý của Công ty nên Công ty đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thuê nhà giữa bà S với ông Đinh Tuấn N. Công ty không đồng ý bồi thường số tiền 110.000.000đ là tiền bà S đã sữa chữa căn nhà số 119 NT. Công ty yêu cầu ông Đinh Tuấn N phải trả lại căn nhà 119 NT cho Công ty

Vì vậy Công ty khởi kiện yêu cầu bà Trương Thị Thúy S phải trả lại cho Công ty ba căn nhà, đất địa chỉ 119 NT, 125 NT , 123 NT và 02A KY phường TV, thành phố N

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trương Thị Thúy S trình bày:*

Quá trình vay vốn và chuyển quyền sở hữu tài sản đối với 03 tài sản là nhà đất tại số 119 NT, 125 NT, 123 NT và 02A KY, phường TV, thành phố N, bà S xác nhận đúng như nội dung nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên nguyên đơn đòi lại 03 căn nhà đất nêu trên bà S không đồng ý trả lại vì các lý do như sau:

Việc ký kết các hợp đồng có kỳ hạn mua bán tài sản bất động sản số 02/2009/HĐ-CTQLN&KTTS, số 03/2009/HĐ-CTQLN&KTTS, số 04/2009/HĐ-CTQLN&KTTS đối với các tài sản nhà đất tại địa chỉ 119 NT, 125 NT, 123 NT và 02A KY, thành phố N không xuất phát từ sự tự nguyện của bà S mà do nguyên đơn áp đặt, cụ thể: Tại các văn bản số 21/2011/CTQLN-TB ngày 26/4/2011, số

28/2011/CTQLN-CV ngày 30/5/2011 và tại biên bản hòa giải ngày 09/8/2011 tại Ủy ban nhân dân phường TV, thành phố N đều thể hiện có nêu tên các hợp đồng mua bán có kỳ hạn tài sản bất động sản số 02/2009/HĐ-CTQLN&KTTS, số 03/2009/HĐ-CTQLN&KTTS và số 04/2009/HĐ-CTQLN&KTTS là ngày 08/4/2009. Như vậy những hợp đồng này đã được ký trước khi bà S có đơn đề nghị bán tài sản vào ngày 08/10/2009. Đối với các hợp đồng tín dụng mà bà S đã ký với Ngân hàng TMCP AN có thời hạn vay một năm, tuy nhiên chưa hết thời hạn một năm chỉ vì bà S vi phạm nghĩa vụ thanh toán lãi mà Ngân hàng đã buộc bà phải bán tài sản. Sự áp đặt về giá thể hiện ở chỗ khi cho bà S vay vốn Ngân hàng đã định giá 108.000.000đ/m^2 nhưng khi mua lại tài sản của bà S thì chỉ với giá 70.000.000đ/m^2.

Bà S xác nhận sau khi ký 03 hợp đồng mua bán có kỳ hạn tài sản bất động sản, thì đến ngày 16/10/2009 bà S đã tiếp tục ký với nguyên đơn 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2201 quyển số MBTP/CC-SCC/HĐGD; số 2202 quyển số MBTP/CC-SCC/HĐGD và số 2203 quyển số MBTP/CC-SCC/HĐGD đối với các tài sản nhà đất tại địa chỉ 119,125 NT, 123 NT và 02A KY, thành phố N. Tuy nhiên do việc ký kết các hợp đồng mua bán có kỳ hạn tài sản bất động sản bị áp đặt là trái pháp luật nên các hợp đồng chuyển nhượng cũng trái pháp luật. Chính vì vậy nên bà S đã có yêu cầu phản tố vào ngày 31/8/2012 đề nghị Tòa án tuyên bố 03 hợp đồng có kỳ hạn mua bán tài sản bất động sản số 02/2009/HĐ-CTQLN&KTTS, số 03/2009/HĐ-CTQLN&KTTS, số 04/2009/HĐ-CTQLN&KTTS và 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2201 quyển số MBTP/CC-SCC/HĐGD; số 2202 quyển số MBTP/CC-SCC/HĐGD, số 2203 quyển số MBTP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng vô hiệu bởi các lý do sau: Việc bà S ký các hợp đồng không xuất phát từ sự tự nguyện của bà S mà do bị nguyên đơn áp đặt. Các tài sản là nhà đất tại 119, 125 NT, 123 NT và 02A KY là tài sản chung vợ chồng của bà S và ông Liều Sấy M nên việc bà S tự mình định đoạt toàn bộ khối tài sản là trái pháp luật đã ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các con chung bà S và ông M.

Hiện tại trong các căn nhà số 119, 125 NT; 123 NT và 02A KY, thành phố N có những người đang trực tiếp đang sinh sống gồm các ông bà: Trương Thị Thúy S, Trương Văn A, Liều Cẩm P, Liều Cẩm C, Liều Cẩm Y, Liều Cẩm U, Phạm Thị Diễm T.

Riêng căn nhà 119 NT bà S đã cho ông Đinh Tuấn N thuê mặt bằng để kinh doanh cà phê, hợp đồng được lập thành văn bản, thời hạn thuê từ ngày 09/11/2012 đến ngày 09/8/2013, giá thuê 16.000.000đ/tháng. Bà S đã nhận đủ tiền thuê nhà 144.000.000đ. Khi hết hạn hợp đồng ông N trả nhà lại cho bà S và bà S không có yêu cầu gì đối với ông N

Bà S đã sửa chữa căn nhà 119 NT với số tiền 110.000.000đ, tuy nhiên việc sữa chữa nhà do bà S tự ý sữa chữa mà không được sự đồng ý của nguyên đơn nên bà S không yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán lại khi bà S trả nhà.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Liều Cẩm C trình bày:*

Ông Liều Cẩm C, Liều Cẩm P, Liều Cẩm Y, Liều Cẩm U là con chung của bà Trương Thị Thúy S và ông Liều Sấy M, bà Phạm Thị Diễm T là vợ của ông C. Hiện tại ông C và những người có tên trên đang sinh sống trong các căn nhà số 119, 125 NT, 123 NT và 02A KY, thành phố N. Các căn nhà này là tài sản chung của bà S và ông M, ông M chết năm 2005, như vậy phân nửa các tài sản này là di sản thừa kế của ông M để lại. Bà S không có quyền định đoạt toàn bộ khối di sản. Ngày 21/7/2013 ông C có đơn yêu cầu độc lập gửi Tòa án nhân dân thành phố N, yêu cầu Tòa án tuyên bố 03 hợp đồng có kỳ hạn mua bán tài sản bất động sản số 02/2009/HĐ-CTQLN&KTTS, số 03/2009/HĐ-CTQLN&KTTS và số 04/2009/HĐ-CTQLN&KTTS03; 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2201 quyển số MBTP/CC-SCC/HĐGD; số 2202 quyển số MBTP/CC-SCC/HĐGD và số 2203 quyển số MBTP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng vô hiệu nhưng đã không được Tòa án thụ lý giải quyết. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu trả 03 căn nhà nêu trên ông C không đồng ý.

**Tại bản tự khai ngày 04/12/2012 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đinh Tuấn N trình bày:*

Giữa ông Đinh Tuấn N và bà Trương Thị Thúy S có ký kết hợp đồng thuê nhà 119 NT, thành phố N để kinh doanh cà phê. Thời hạn thuê 09 tháng kể từ ngày 09/11/2012 đến ngày 09/8/2013, giá thuê nhà 16.000.000đ/ tháng. Ông N đã trả đủ tiền thuê nhà cho bà S là 144.000.000đ. Ông N có sửa chữa mặt bằng số tiền 10.000.000đ, bà S và ông N thỏa thuận nếu bà S lấy lại nhà trước thời hạn thì phải thanh toán lại 10.000.000đ tiền sữa nhà cho ông N. Khi ký kết hợp đồng thuê mặt bằng bà S chỉ nói tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng, nay ông N được biết Công ty TNHH QL - Ngân hàng AN đang khởi kiện bà Trương Thị Thúy S đòi tài sản trong đó có căn nhà 119 NT mà ông N đang thuê, ông N không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Đối với số tiền 10.000.000đ đã sửa chữa mặt bằng ông N không yêu cầu bà S phải thanh toán lại. Ngoài ra ông N không có yêu cầu gì đối với bà S, đồng thời xin vắng mặt tại tất cả các thủ tục tố tụng.

** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà: Trương Văn A, Liều Cẩm P, Liều Cẩm C, Liều Cẩm Y, Liều Cẩm U, Phạm Thị Diễm T đã được triệu tập nhiều lần mà vẫn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày tại giai đoạn sơ thẩm.*

Bản án dân sự số 62/2013/DS-ST ngày 15/8/2013 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 168, Điều 177, Điều 178, Điều 199, Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 256, Điều 410, Điều 492 Bộ luật dân sự. Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH QL – Ngân hàng thương mại cổ phần AN về việc đòi lại tài sản là nhà đất tại số 119 NT, 125 NT, 123 NT và 02A KY phường TV thành phố N tỉnh Khánh Hòa.

Buộc các ông bà Trương Thị Thúy S, Trương Văn A, Liều Cẩm P, Liều Cẩm C, Liều Cẩm Y, Liều Cẩm U, Phạm Thị Diễm T phải trả lại cho Công ty TNHH QL – Ngân hàng thương mại cổ phần AN nhà đất tại địa chỉ 119 NT, 125

NT, 123 NT và 02A KY, phường TV thành phố N tỉnh Khánh Hòa (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 171979, số vào sổ 00643 ngày 19/11/2010; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 292543, số vào sổ CT-00740 ngày 02/3/2011 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 171967 và số vào sổ CT-00741 ngày 02/3/2011).

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trương Thị Thúy S về yêu cầu tuyên bố các hợp đồng có kỳ hạn mua bán tài sản bất động sản số 02/2009/HĐ-CTQLN&KTTS ngày 08/10/2009, số 03/2009/HĐ-CTQLN&KTTS ngày 08/10/2009, số 04/2009/HĐ-CTQLN&KTTS ngày 08/10/2009 và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2201 quyển số MBTP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2009; số 2202 quyển số MBTP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2009, số 2203 quyển số MBTP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2009 là các hợp đồng vô hiệu.

3/ Tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà (văn bản cho thuê mặt bằng) đối với căn nhà số 119 NT, phường TV thành phố N tỉnh Khánh Hòa giữa bà Trương Thị Thúy S với ông Đinh Tuấn N là hợp đồng vô hiệu.

Buộc ông Đinh Tuấn N phải trả lại cho Công ty TNHH QL – Ngân hàng thương mại cổ phần AN, căn nhà 119 NT phường TV thành phố N, tỉnh Khánh Hòa

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê nhà vô hiệu: Các bên đương sự không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không xét.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 22/8/2013, bị đơn bà Trương Thị Thúy S kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị Thúy S và bà Liều Cẩm P đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Thúy S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 15/8/2013 Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa xét xử vụ án. Ngày 22/8/2013, bị đơn bà Trương Thị Thúy S kháng cáo toàn bộ nội dung bản án nêu trên.Như vậy đơn kháng cáo của bà Trương Thị Thúy S trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Bà Trương Thị Thúy S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà: Trương Văn A, Liều Cẩm Y, Liều Cẩm U, Phạm Thị Diễm T; cháu Liều Ní Khánh B đã được triệu tập hợp lệ

nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa; Căn cứ Điều 199 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với những người nêu trên.

[1.3] Đối với yêu cầu của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Trương Thị Thúy S và bà Liều Cẩm P về tạm đình chỉ giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử nhận thấy: Vụ án dân sự *"Đòi tài sản"* giữa Công ty TNHH QL – Ngân hàng thương mại cổ phần AN bà bị đơn bà Trương Thị Thúy S đã được Tòa án nhân thành phố N Thụ lý số 245/2012/TLST-DS ngày 12/6/2012 và đã xét sơ thẩm tại Bản án dân sự số 62/2013/DS-ST ngày 15/8/2013. Tại bản án sơ thẩm đã xác định các nhà đất 119, 125,123 NT và 02 KY, thành phố N là tài sản của Công ty TNHH QL – Ngân hàng thương mại cổ phần AN. Công ty TNHH QL – Ngân hàng thương mại cổ phần AN đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ngày 28/02/2014 Tòa án nhân dân thành phố N mới thụ lý vụ án "*Tranh chấp di sản thừa kế"* giữa ông Liều Cẩm C và bà Trương Thị Thúy S; Vì vậy vụ án *"Đòi tài sản"* phải được giải quyết trước mới có căn cứ để giải quyết vụ án"*Tranh chấp di sản thừa kế"*. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn và bà bà Liều Cẩm P về tạm đình chỉ giải quyết vụ án là không có căn cứ chấp nhận.

[2.] Xét nội dung kháng cáo của bà Trương Thị Thúy S: Trên cơ sở tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Ngày 16/10/2008 bà Trương Thị Thúy S đã thế chấp nhà đất 02A KY và 123 NT, thành phố N để bảo lãnh cho Công ty TNHH Đăng Huy vay của Ngân hàng TMCP AN – Chi nhánh thành phố N số tiền 05 tỷ đồng và bảo lãnh cho Công ty TNHH du lịch và thương mại Đại Lộc vay của Ngân hàng TMCP AN – Chi nhánh thành phố N số tiền 05 tỷ đồng. Ngày 10/11/2008 bà S đã thế chấp nhà đất 119 NT, thành phố N để bảo lãnh cho Công ty TNHH du lịch và thương mại Đại Lộc vay của Ngân hàng TMCP AN – Chi nhánh thành phố N số tiền 2,2 tỷ đồng. Ngày 09/12/2008 bà S đã thế chấp nhà đất 125 NT, thành phố N để bảo lãnh cho DNTN TM&DV ID vay số tiền 05 tỷ đồng và Công ty TNHH MTV PTT vay của Ngân hàng TMCP AN – Chi nhánh thành phố N số tiền 2,8 tỷ đồng. Việc thế chấp các tài sản thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo qui định của pháp luật. Do không có khả năng trả nợ khi đến hạn nên ngày 08/10/2009 bà S đã ký 03 hợp đồng có kỳ hạn mua bán tài sản bất động sản với Công ty TNHH QL – Ngân hàng TMCP AN, gồm các hợp đồng sau: hợp đồng số 02/2009/HĐ-CTQLN&KTTS, hợp đồng số 03/2009/HĐ-CTQLN&KTTS, hợp đồng số 04/2009/HĐ-CTQLN&KTTS bán các tài sản là nhà đất tại 119, 125 NT, 123 NT và 02A KY, thành phố N. Theo nội dung hợp đồng thì bà S cam kết sẽ mua lại các tài sản trên vào ngày 08/04/2010, nếu bà S không thực hiện được việc mua lại thì sẽ phải chuyển nhượng lại các tài sản trên cho Công ty. Tuy nhiên, chưa đến thời hạn thỏa thuận mua lại tài sản ngày 08/4/2010, bà S và Công ty TNHH QL - Ngân hàng TMCP AN lại thỏa thuận ký kết các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa ngày 16/10/2009, số công chứng 2201 quyển số MBTP/CC SCC/HĐGD; số 2202 quyển số MBTP/CC-SCC/HĐGD và số 2203 quyển số

MBTP/CC-SCC/HĐGD đối với các tài sản tại địa chỉ số 119, 125 NT, 123 NT và 02A KY, thành phố N. Sau đó, Công ty TNHH QL Ngân hàng TMCP AN đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và đã được UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 171979, số vào sổ 00643 ngày 19/11/2010; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 292543, số vào sổ CT 00740 ngày 02/3/2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 171967, số vào số CT-00741 ngày 02/3/2011 mang tên Công ty TNHH QL Ngân hàng TMCP AN.

[2.2] Xét về nguồn gốc các nhà đất nói trên thì thấy:

[2.2.1]Về nhà đất 119 NT, thành phố N: Theo Bản án số 09 ngày 26/4/1994 của Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng ông Tạ A O được chia thừa kế nhà đất 119 NT, thành phố N. Ngày 08/7/2003, ông O lập giấy cho nhà cho bà Trương Thị Thúy S được. Giấy cho nhà đã được Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại San Francisco chứng nhận ngày 12/7/2003. Bà S đã làm thủ tục đăng ký sở hữu và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 402249, số vào sổ cấp GCN: H01247 do UBND TP.thành phố N cấp ngày 11/3/2005 mang tên Trương Thị Thúy S.

[2.2.2] Đối với nhà đất 125 NT, thành phố N: Nhà đất này có nguồn gốc của ông Tạ A B được chia thừa kế theo Bản án số 09 ngày 26/4/1994 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng. Ngày 05/3/2003 ông Thanh lập giấy cho nhà cho bà Trương Thị Thúy S; Giấy cho nhà đã được Tổng lãnh sự quán Việt Nam tại Canada chứng nhận cùng ngày 05/3/2003. Bà S đã làm thủ tục đăng ký sở hữu và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1534/2004 cho bà S đối với nhà đất tại 125 NT, TP.thành phố N.

[2.2.3] Đối với nhà đất 02A KY và 123 NT, thành phố N: Nhà đất này có nguồn gốc của ông Trương ID theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1535/2004 cho ông Trương ID đối với nhà đất tại 2A KY và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1263/2004 cho ông Trương ID đối với nhà đất tại 123 NT, TP.thành phố N. Ngày 14/6/2005 ông Trương ID tặng cho 02 nhà đất này cho bà Trương Thị Thúy S theo Hợp đồng được UBND phường TV xác nhận ngày 14/6/2005. Ngày 15/6/2005 UBND TP.thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 904318, số vào sổ cấp GCN: H04904 cho bà Trương Thị Thúy S đối với nhà đất tại 02A yết Kiêu và 123 NT, TP. thành phố N do hợp thửa.

[2.3.4] Như vậy, các tài sản là nhà đất tại các địa chi số 119, 125 NT, 123 NT và 02A KY, thành phố N là tài sản riêng của bà Trương Thị Thúy S, đã được bà S tự nguyện giao kết thực hiện các hợp đồng có kỳ hạn mua bán tài sản bất động sản và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Công ty TNHH QL Ngân hàng TMCP AN theo đúng quy định của pháp luật. Các tài sản là nhà đất trên đã được UBND tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH QL Ngân hàng TMCP AN. Vì vậy Công ty TNHH QL

Ngân hàng TMCP AN khởi kiện yêu cầu bà Trương Thị Thúy S phải trả lại nhà, đất trên là có căn cứ pháp luật. Bà Trương Thị Thúy S kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm và nại ra lý do việc ký kết các hợp đồng mua bán có kỳ hạn tài sản bất động sản bị áp đặt là trái pháp luật nên các hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cũng trái pháp luật nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Thúy S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Đối với các trường hợp thuê nhà với bà Trương Thị Thúy S phát sinh sau bản án sơ thẩm đã xét xử (nếu có), các bên có quyền khởi kiện dân sự khi có yêu cầu trong quá trình thi hành án.

[4] Về án phí: Bà Trương Thị Thúy S phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AB/2010/0008361 ngày 17/10 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, bà Trương Thị Thúy S đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Thúy S. Giữ nguyên các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2013/DS-ST ngày 15/8/2013 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2. Về án phí: Bà Trương Thị Thúy S phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AB/2010/0008361 ngày 17/10 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, bà Trương Thị Thúy S đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm dân sự.

Quy định: *"Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự".*

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

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thành phố N;
- Chi cục THADS thành phố N
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

Nguyễn Công Đường