

**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: 170/2022/DS-PT

Ngày: 18-4-2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng vay
tài sản có thể chấp tài sản*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Ông Nguyễn Minh Quang

2/ Bà Đỗ Thị Hoà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 và 18 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản có thể chấp tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1607/2021/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 369/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2597/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị Bích H, sinh năm 1973

Địa chỉ: A2/8 khu phố 4, phường Bình An, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1965. (có mặt)

Địa chỉ: 68 Điện Biên Phủ, Phường 17, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền công chứng số 006545 ngày 05/11/2016 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Ngọc Yến)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Trương Thị V** – Luật sư của Văn phòng luật sư Trương Thị V, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2. *Bị đơn:* Bà M1 Thị Kim A, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: 147/52C đường Tân Lập 2, tổ 1, khu phố 6, phường Hiệp Phú, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1/ Ông Đoàn Văn N, sinh năm 1936 (vắng mặt)

Địa chỉ: 41A Chu Văn An, phường Hiệp Phú, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2/ Ông Đoàn Văn S, sinh năm 1982 (vắng mặt)

3.3/ Ông Đoàn Văn Q, sinh năm 1989 (vắng mặt)

3.4/ Ông Đoàn Thanh T, sinh năm 1985 (vắng mặt)

3.5/ Bà Phùng Thị Thanh H1, sinh năm 1985 (vắng mặt)

3.6/ Em Đoàn Phi L, sinh năm 2008 (vắng mặt)

3.7/ Em Đoàn Phi B, sinh năm 2013 (vắng mặt)

3.8/ Ông Trần Hùng K, sinh năm 1977 (vắng mặt)

3.9/ Bà Lê Thị Kim T1, sinh năm 1994 (vắng mặt)

3.10/ Ông Lê Văn D, sinh năm 1990 (vắng mặt)

3.11/ Bà Bùi Thị T2, sinh năm 1992 (vắng mặt)

3.12/ Bà Từ Thị S, sinh năm 1992 (vắng mặt)

3.13/ Bà Lê Thị H3, sinh năm 1956 (vắng mặt)

3.14/ Bà Đào Thị L, sinh năm 1978 (vắng mặt)

3.15/ Em Phạm Đào Thùy T3, sinh năm 2005 (vắng mặt)

3.16/ Em Phạm Thái Q, sinh năm 2008 (vắng mặt)

3.17/ Ông Phạm Thái Đ, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 147/52C đường Tân Lập 2, tổ 1, khu phố 6, phường Hiệp Phú, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Phạm Thái Đ và Ông Trần Hùng K: Ông Nguyễn Khắc Bảo T4, sinh năm 1985. (vắng mặt)

Địa chỉ: 120/18 đường 339, phường Phước Long B, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo các Văn bản ủy quyền công chứng số 20296 ngày 15/9/2017 và số 9306 ngày 23/5/2019 tại Văn phòng công chứng Phong Phú)

3.18/ Ông Trần Văn P, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: 485/5A2 Vườn Lài, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.19/ Ông Phạm B, sinh năm 1969 (vắng mặt)

3.20/ Bà Ngô Thị M (vắng mặt)

Địa chỉ: 44 Tân Lập II, khu phố 3, phường Hiệp Phú, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Kháng nghị*: Quyết định Kháng nghị phúc thẩm số 4669/QĐKNPT-VKS-DS ngày 14/7/2021 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

5. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn – Bà Trương Thị Bích H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn – Bà Trương Thị Bích H có đại diện là Bà Nguyễn Thị D trình bày như sau:

Vào năm 2008, Bà Trương Thị Bích H có cho vợ chồng ông Đoàn Văn V và Bà Mai Thị Kim A vay 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) để bổ sung vốn kinh doanh với lãi suất 1,75%/tháng, thời hạn vay là 12 tháng, phương thức thanh toán là trả nợ gốc làm một lần, lãi trả định kỳ vào ngày 26 hàng tháng.

Đôi bên có làm hợp đồng vay có thế chấp tài sản vào ngày 26/3/2008 do Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và đã tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 31/3/2008.

Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng vay thì để đảm bảo cho các nghĩa vụ trả nợ nói trên, ông V, Bà Kim A đã thế chấp tài sản cho Bà H là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 147/52C đường Tân Lập 2, tổ 1, khu phố 6, phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 19/11/2008, Bà H làm giấy ủy quyền, ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị D nhân danh bà để giải quyết mọi vấn đề liên quan đến Hợp đồng vay có thế chấp tài sản ngày 26/3/2008, khởi kiện, nhận số tiền nợ vay và lãi. Việc ủy quyền được lập văn bản và được công chứng tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn ủy quyền là cho đến khi hoàn thành công việc.

Do ông V và Bà Kim A không có khả năng trả nợ nên đến ngày 01/4/2009, Bà D (đại diện cho Bà H) cùng Bà Kim A, ông V làm Hợp đồng thỏa thuận để xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng vay có thế chấp tài sản ngày 16/3/2008, công chứng số 7383, cụ thể như sau:

1. Ông V, Bà Kim A đồng ý giao tài sản thế chấp cho bên vay để thay thế việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông V, Bà Kim A với tổng số tiền là 1.250.000.000 đồng (một tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng).

2. Bà H đồng ý nhận chính tài sản thế chấp để thay thế việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông V, Bà Kim A, thời gian ông V, Bà Kim A giao tài sản cho Bà H là 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thỏa thuận.

Nhưng sau thời gian này, ông V, Bà Kim A không thể bàn giao tài sản thế chấp cho Bà H vì ông V bị tai biến, nằm một chỗ, Bà H (do Bà D làm đại diện) đã nhiều lần đến nhà Bà Kim A đề yêu cầu giao nhà thì Bà Kim A bỏ đi làm ăn xa, ông V có nguyện vọng xin được ở lại căn nhà để chữa và dưỡng bệnh, do vậy, Bà H không đến đòi tài sản nữa.

Đến ngày 16/01/2014, ông V chết nhưng Bà Kim A không thông báo cho Bà H biết.

Tuy nhiên, do thông cảm cho hoàn cảnh của Bà Kim A và có ý muốn giúp đỡ Bà Kim A thêm lần nữa khi Bà Kim A có đề nghị và Bà D (đại diện cho Bà H) có làm Văn bản đồng ý ngày 18/6/2016, đồng ý cho những người thừa kế của ông Đoàn Văn V tiến hành làm thủ tục khai di sản thừa kế đối với căn nhà đã thế chấp. Khi tiến hành làm thủ tục, Bà H phát hiện ra căn nhà này đã bị ngăn chặn mọi giao dịch để đảm bảo thi hành Bản án số 147/2009/DSST ngày 08/9/2009 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Điều này chứng tỏ, ông V, Bà Kim A đã lừa dối và lợi dụng lòng tốt, sự thông cảm của Bà H, không có thiện chí trả nợ bằng cách bàn giao căn nhà đã thế chấp cho Bà H theo “Hợp đồng thỏa thuận”.

Do vậy, ngày 05/11/2016, Bà D (đại diện cho Bà H) đã lập Văn bản tuyên bố hủy bỏ Văn bản đồng ý ngày 18/6/2016, không đồng ý cho những người thừa kế của ông Đoàn Văn V tiến hành làm thủ tục khai di sản thừa kế đối với căn nhà đã thế chấp, Bà H yêu cầu Tòa án buộc Bà Mai Thị Kim A và những người thừa kế của ông Đoàn Văn V phải giao ngay căn nhà số 147/52C đường Tân Lập 2, tổ 1, khu phố 6, phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà H theo “Hợp đồng thỏa thuận” được Bà D (đại diện cho Bà H) và ông V, Bà Kim A ký kết vào ngày 01/4/2009.

Bị đơn – Bà Mai Thị Kim A trình bày :

Nguyên vào năm 2008, Bà Kim A có vay thế chấp căn nhà số 147/52C đường Tân lập 2, phường Hiệp Phú, Quận 9 cho Bà Trương Thị Bích H. Sau đó, gia đình bà Kim A làm ăn thất bại, không còn khả năng chi trả, ông V bị tai biến không làm gì được, Bà Kim A phải làm công nuôi chồng con. Bà Kim A đã nhiều lần muốn bán nhà nên đã gặp Bà D (là đại diện của Bà H) để trao đổi trực tiếp về việc làm lại giấy thỏa thuận trả nợ gốc và lãi. Tuy nhiên, Bà D đã nâng lãi lên nhiều lần nên Bà Kim A không có khả năng chi trả.

Đến năm 2014, chồng Bà Kim A là ông V qua đời vì tai biến. Do vậy, gia đình Bà Kim A ngày càng khó khăn, nợ bên ngoài rất nhiều nên không có khả năng chi trả nợ cho Bà H được.

Đến tháng 06/2016, gia đình Bà Kim A có đến thỏa thuận với Bà D (đại diện Bà H) để bán nhà trả nợ cho Bà H nhưng Bà D lại tiếp tục tăng lãi từ 1 tỷ đồng lên 1,7 tỷ đồng. Sau đó Bà H đã làm đơn khởi kiện Bà Kim A.

Bà Kim A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà H, bà yêu cầu được giảm lãi, bà đồng ý giao nhà cho Bà H để cản trừ nợ nhưng phải trả lại cho bà phần giá trị chênh lệch.

Về tình hình quản lý sử dụng tài sản thế chấp: Trên khu đất tọa lạc 147/52C đường Tân Lập 2, tổ 1, khu phố 6, phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, ngoài căn nhà gia đình bà sử dụng, trên đất còn có 04 căn nhà trọ. Trong đó, có 02 căn nhà trọ do Ông Trần Hùng K quản lý sử dụng và 02 căn nhà trọ do Ông Phạm Thái Đ và Bà Đào Thị L quản lý sử dụng.

Về hai căn nhà trọ do Ông Phạm Thái Đ đang quản lý sử dụng có tổng diện tích 25 m²: Vào năm 2007, Bà Kim A có thụt 02 căn nhà trọ này cho ông Nguyễn Văn G và bà Đỗ Thị Bích K1, hai căn nhà trọ có diện tích 3mx3,7m và 2,9mx4,9m. Bà và ông G, bà L2 có thỏa thuận khi nào bà có tiền trả cho ông G, bà L2 thì ông G, bà L2 trả lại nhà cho bà. Bà Kim A xác định bà không bán nhà cho ông Nguyễn Văn G theo Giấy sang nhượng ngày 30/4/2007, Ông Trần Văn P, bà Đỗ Thị Bích K1 theo Giấy sang nhượng ngày 24/6/2007. Bà Kim A xác nhận chữ ký và chữ viết trên Giấy sang nhượng nhà ngày 30/4/2007 và giấy sang nhượng nhà ngày 24/6/2007 là của bà và chồng bà là ông V. Tuy nhiên, hai giấy sang nhượng là để làm tin, thực chất bà chỉ thụt nhà cho ông G và bà L2.

Về hai căn nhà trọ do Ông Trần Hùng K đang quản lý, sử dụng có tổng diện tích 3m x 3,7m: Vào năm 2007, Bà Kim A có thụt 02 căn nhà trọ này cho ông Nguyễn Văn S ngụ phường Hiệp Phú, Quận 9.

Cùng năm 2007, gia đình bà có việc nên bà và các con đi nơi khác ở, nhà chỉ còn một mình ông V. Sau đó bà có về nhà thì gặp bà Nguyễn Ngọc M1, bà M1 có cho bà biết đã mua nhà từ ông G, bà L2. Bà cũng thông báo cho bà M1 là bà không bán nhà mà chỉ thụt nhà cho ông G và bà L2, bà M1 và ông Nguyễn Trọng C tự mua bán nhà với ông G, bà L2 thì bà không chịu trách nhiệm. Vợ chồng bà M1, ông C có nhờ bà ký giấy bán nhà trực tiếp cho họ nhưng bà không đồng ý. Từ đó, bà không còn tới lui nhà nữa.

Đến năm 2012, bà mới trở về nhà ở nên việc Ông K, Bà H3, Bà Đào Thị L, Ông Đ trình bày quá trình mua bán các căn nhà trên bà hoàn toàn không biết. Bà thấy Ông K, Ông Đ sinh sống trong các căn nhà trọ của bà. Ông Đ và Ông K nói với bà mua lại của người khác, bà có nói với Ông K, Ông Đ đây là nhà thuộc sở hữu của bà và các ông đã bị lừa.

Do đó, bà không đồng ý với các hợp đồng chuyển nhượng nào liên quan đến các căn nhà trọ, bà xác định toàn bộ nhà trọ và đất vẫn thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của bà và ông V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Đoàn Văn S trình bày :

Ông S là con của ông Đoàn Văn V và Bà M1 Thị Kim A. Ông V có 03 người con là Đoàn Văn S, Đoàn Thanh T, Đoàn Văn Q. Cha mẹ ông có thể chấp tài sản là căn nhà số 147/52C Tân Lập II, phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà H. Ông S đồng ý giao căn nhà trên cho Bà H theo thỏa thuận ngày 01/4/2009 mà cha mẹ ông đã thỏa thuận với Bà D (đại diện cho Bà H).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Đoàn Thanh T trình bày:

Ông T là con của ông Đoàn Văn V và Bà M1 Thị Kim A. Ông T đồng ý giao nhà cho Bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Đoàn Văn Q trình bày:

Ông Q là con của ông Đoàn Văn V và Bà Mai Thị Kim A. Ông Q đồng ý giao nhà cho Bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Hùng K trình bày:

Ông là người đang quản lý sử dụng 02 phòng trọ xây trên khu đất tọa lạc tại địa chỉ: 147/52C Tân Lập 2, tổ 1, khu phố 6, phường Hiệp Phú, Quận 9. Ông mua hai căn nhà trọ từ bà Huỳnh Thị Bích P vào ngày 18/9/2011, việc mua bán có lập văn bản nhưng không công chứng. Theo nội dung hợp đồng: Bà P chuyển nhượng cho ông phần nhà diện tích 3m x 3,7m và phần 1m x 2m là đường đi chung, giá mua là 180.000.000 đồng. Sau đó, gia đình ông cư trú tại 02 căn nhà trọ cho đến nay. Nay Bà H yêu cầu Bà Kim A giao toàn bộ căn nhà đất tại địa chỉ 147/52C Tân Lập 2, tổ 1, khu phố 6, phường Hiệp Phú, Quận 9, trong đó có 02 căn nhà trọ ông đang quản lý nên Ông K không đồng ý, ông cho rằng việc ông mua 02 căn nhà trọ này là hợp pháp. Hiện nay bà P ở đâu ông không biết.

Do Ông K không cung cấp được đầy đủ họ tên, địa chỉ của bà P nên Tòa án không thể đưa bà P vào tham gia tố tụng.

Bà Trần Thanh G1 là vợ của Ông Trần Hùng K trình bày:

Ông K có mua 02 phòng trọ xây trên đất tại địa chỉ: 147/52C Tân Lập 2, tổ 1, khu phố 6, phường Hiệp Phú, Quận 9 của bà Huỳnh Thị Bích P vào ngày 18/9/2011. Đây là tài sản riêng của Ông K, được tạo lập trước khi Ông K và bà G1 kết hôn (hết hôn năm 2015), tài sản này không liên quan gì đến bà G1. Khi nhận chuyển nhượng, hai phòng trọ đã được sửa lại thành một phòng như hiện trạng hiện nay.

Do bà G1 xác nhận không liên quan đến giao dịch mua bán nhà trọ trên của Ông K nên Tòa án không đưa bà G1 vào tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Phạm Thái Đ có Ông Nguyễn Khắc Bảo T4 đại diện trình bày :

Vào ngày 01/3/2010, ông Đ và vợ là Bà Đào Thị L có mua của ông Nguyễn Trọng C và bà Nguyễn Ngọc M1 trú tại 36B/2^E, khu phố 2, phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh 02 căn nhà trọ diện tích

25m² và phần đường 1,2m làm lối đi chung với giá 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng).

Nguồn gốc của 02 căn nhà trọ này được ông Nguyễn Trọng C và bà Nguyễn Ngọc M1 mua lại của bà Nguyễn Thị Bích L2 trú tại 127/71 khu phố 1, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức vào ngày 26/9/2007.

Ông Nguyễn Văn G và bà Đỗ Thị Bích K1 mua lại 02 căn nhà trọ trên của vợ chồng ông Đoàn Văn V và bà Đỗ Thị Kim Anh, cả 2 cùng cư trú tại 147/52C khu phố 6, phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong thời gian vừa qua, bà Kim A vô cớ yêu cầu Ông Đ và Bà L trả lại 02 căn nhà trọ nói trên cho bà. Hai căn nhà trọ này, Ông Đ, Bà L đã sửa chữa 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Bà Kim A cho rằng 02 căn nhà trọ thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Kim A nên Ông Đ, Bà L không có quyền sử dụng, đồng thời, tiến hành thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất của Bà Kim A cho người khác, trong đó có 02 căn nhà của Ông Đ, Bà L đang quản lý, sử dụng là không đúng.

Ngày 22/9/2017, Ông Đ và Bà L làm đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Bà Kim A đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà cho Ông Đ, Bà L để Ông Đ, Bà L hợp thức hóa 02 căn nhà trọ đã mua. Cùng ngày, Tòa án lập biên bản yêu cầu Ông Đ, Bà L sửa đổi bổ sung hình thức vào nội dung đơn khởi kiện độc lập theo đúng quy định tại Điều 189, Điều 202 Bộ luật Tố tụng dân sự, cụ thể: xác định người bị kiện là ai, địa chỉ của người bị kiện, xác định giá trị tranh chấp là bao nhiêu để Tòa án có cơ sở xác định nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, tại Biên bản hòa giải ngày 15/5/2018, Ông Đ trình bày không có yêu cầu độc theo đơn yêu cầu độc lập ngày 22/9/2017 và biên bản làm việc ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận 9 nữa. Do vậy, Tòa án không xem xét giải quyết yêu cầu độc lập của Ông Đ. Ông Đ không đồng ý giao nhà cho Bà H.

Ông Đ không cung cấp được địa chỉ cư trú của các ông bà Nguyễn Trọng C, Nguyễn Ngọc M1, Nguyễn Văn G, Đỗ Thị Bích K1 nên Tòa án không thể đưa những người này vào tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Đào Thị L trình bày:

Hiện nay, bà đang cư trú trong 02 căn phòng trọ tại số 147/52C Tân Lập 2, tổ 1, khu phố 6, phường Hiệp Phú, Quận 9. Hai căn nhà trọ này do Ông Đ và Bà L mua của ông Nguyễn Trọng C, bà Nguyễn Ngọc M1. Việc mua bán có lập văn bản nhưng không công chứng, nội dung: ông C, bà M1 có bán cho Ông Đ, Bà L 02 phòng trọ diện tích 25m², có 01 gác đúc giả, 01 gác gỗ, tường gạch, nóc tôn với số tiền 180.000.000 đồng. Sau khi mua thì Ông Đ, Bà L cùng các con bà ở tại 02 phòng trọ này từ đó cho đến nay. Nay Bà H yêu cầu Bà Kim A giao toàn bộ căn nhà đất tại địa chỉ 147/52C Tân Lập 2, tổ 1, khu phố 6, phường Hiệp Phú, Quận 9 trong đó có 02 căn phòng trọ mà Bà L, Ông Đ đang quản lý sử dụng nên Bà L không đồng ý. Bà và Ông Đ ký giấy sang nhượng với ông C, bà M1 là

cũng dựa trên cơ sở có giấy sang nhượng từ Bà Kim A và ông V sang nhượng cho ông G, bà L2, đất có nguồn gốc rõ ràng nên Bà L mới đồng ý mua.

Ông Đ, Bà L đồng thời là đại diện theo pháp luật của Em Phạm Đào Thùy T3 và Em Phạm Thái Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Lê Thị H3 trình bày:

Bà là mẹ của Đào Thị LG, hiện nay đang ở 02 căn phòng trọ xây dựng trên đất tại số 147/52C Tân Lập 2, tổ 1, khu phố 6, phường Hiệp Phú, Quận 9. Nhà do Bà L và Ông Đ mua theo giấy sang nhượng ngày 29/12/2009 giữa ông C, bà M1 và Đám, Bà L. Nội dung giấy sang nhượng như sau: ông C, bà M1 có bán cho Ông Đ, Bà L 02 phòng trọ diện tích 25m², có 01 gác đúc giải, 01 gác gỗ, tường gạch, nóc tôn với số tiền 180.000.000 đồng. Sau khi mua, Bà H3 cùng các con bà ở tại 02 phòng trọ này đến nay. Nay Bà H yêu cầu Bà Kim A giao toàn bộ căn nhà đất tại địa chỉ 147/52C Tân Lập 2, tổ 1, khu phố 6, phường Hiệp Phú, Quận 9 cho Bà H, trong đó có 02 căn nhà trọ này nên bà không đồng ý. Khi các con của bà ký giấy sang nhượng với ông C bà M1 là cũng dựa trên cơ sở có giấy sang nhượng từ Bà Kim A và ông V sang nhượng cho ông C, bà M1. Theo bà đất có nguồn gốc nên các con bà đã đồng ý mua.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Văn P trình bày :

Vào khoảng cuối năm 2007, đầu năm 2008, bà Thu (bạn của bà Đỗ Thị Bích K1) giới thiệu cho Ông P mua căn nhà trọ tại địa chỉ 147/52C Tân Lập 2, tổ 1, khu phố 6, phường Hiệp Phú, Quận 9. Bà Thu nói cho Ông P mượn tiền để mua nhưng Ông P chưa nhận tiền và cũng chưa giao tiền cho người bán nhà. Sau đó, bà Thu nói đã tìm được người khác mua nhà nên Ông P không mua nữa. Ông P không có ký giấy tờ gì về việc mua bán nhà trọ, ông không nhớ rõ việc mua bán nhà trọ, nếu có ký thì Ông P chỉ ký giấy mua chứ không có ký giấy bán nhà trọ cho ai. Thực tế Ông P không mua bán căn nhà trọ trên. Ông P có bỏ tiền ra để sửa chữa lát vật nhưng không đáng kể và cũng không yêu cầu tòa án giải quyết số tiền này. Vì vậy ông không liên quan gì đến vụ án này, Ông P đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng trọng vụ án này. Bà Đỗ Thị Bích K1 và Ông P sống chung như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn. Bà L2 và Ông P không còn liên lạc với nhau hơn 10 năm nay. Bà L2 đi đâu, làm gì ông không rõ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Phạm B trình bày :

Ông B có mua của Bà Kim A và ông V hai căn nhà trọ, không nhớ rõ diện tích nhà là bao nhiêu, hợp đồng sang nhượng nhà Ông B cũng không còn giữ do đã quá lâu. Sau đó ông có bán cho người khác nhưng không rõ đã bán cho ai. Hiện này người này đang ở đâu ông cũng không biết. Sau khi ông bán cho người này, người này bán lại cho ai ông cũng không biết. Ông không có bán nhà cho ông Võ Kim J. Ông mua 02 căn nhà trọ này bằng tiền riêng của ông, không liên quan đến vợ ông. Ông Phạm B có đơn đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng đề ngày 25/12/2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Ngô Thị M trình bày:

Bà Ngô Thị M, vợ Ông Phạm B, đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý, triệu tập lấy lời khai, thông báo hòa giải, xét xử nhưng đều vắng mặt và không có ý kiến phản hồi cũng như không nộp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung vụ án.

Ông Nguyễn Anh Tài, chồng của Bà Trương Thị Bích H trình bày:

Ông V xác định số tiền mà Bà H cho ông V và Bà Kim A vay là tiền riêng của Bà H. Ông không liên quan và cũng không có tranh chấp, khiếu nại gì đối với toàn bộ số tiền gốc và lãi mà Bà H đã cho vay theo Hợp đồng vay có thể chấp tài sản do Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 7383, quyển số 03 ngày 26/3/2008 nên đề nghị Tòa án không đưa ông V vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Do vậy, Tòa án không đưa ông Nguyễn Anh T3 vào tham gia tố tụng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Ông Đoàn Văn N, Bà Lê Thị Kim T1, Ông Lê Văn D, Bà Bùi Thị T2, Bà Từ Thị S, Bà Phùng Thị Thanh H1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý, triệu tập lấy lời khai, thông báo hòa giải, xét xử nhưng đều vắng mặt và không có ý kiến phản hồi cũng như không nộp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm :

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Bà Nguyễn Thị D trình bày:

Bà Trương Thị Bích H bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Tòa án buộc Bà Mai Thị Kim A và những người thừa kế của ông Đoàn Văn V là Ông Đoàn Văn N, Bà M1 Thị Kim A, Ông Đoàn Văn S, Ông Đoàn Văn Q, Ông Đoàn Thanh T phải giao ngay nhà và đất tọa lạc tại số 147/52C khu phố 6 (số cũ 10/60), phường Hiệp Phú, Quận X (Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà H, theo đúng “Hợp đồng thỏa thuận” mà ông V, Bà Kim A đã thỏa thuận với Bà H ngày 01/4/2009, để thay thế nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng vay có thể chấp tài sản ngày 26/3/2008, giữa Bà H với ông V và Bà Kim A.

- Yêu cầu Tòa án buộc những người đang cư trú trên khu đất tọa lạc tại địa chỉ 147/52C khu phố 6 (số cũ 10/60), phường Hiệp Phú, Quận X (Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh gồm Bà Phùng Thị Thanh H1, trẻ Đoàn Phi L, trẻ Đoàn Phi B, Ông Trần Hùng K, Bà Lê Thị H3, Bà Đào Thị L, Phạm Đào Thùy T3, Phạm Thái Q, Ông Phạm Thái Đ, Bà Lê Thị Kim T1, Ông Lê Văn D, Bà Bùi Thị T2, Bà Từ Thị S phải giao ngay nhà và đất tọa lạc tại số 147/52C khu phố 6 (số cũ 10/60), phường Hiệp Phú, Quận X (Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà H, theo đúng “Hợp đồng thỏa thuận” mà ông V, Bà Kim A đã thỏa thuận với Bà H ngày 01/4/2009.

Bị đơn – Bà Mai Thị Kim A trình bày:

Bà Kim A không đồng ý giao nhà, đề nghị được trả tiền gốc và tiền lãi theo quy định của Pháp luật cho Bà H.

Ông Nguyễn Khắc Bảo T4 đại diện Ông Phạm Thái Đ và Ông Trần Hùng K vắng mặt tại phiên tòa.

Ông Đoàn Văn N, Ông Đoàn Văn Q, Ông Đoàn Thanh T, Bà Phùng Thị Thanh H1, Bà Lê Thị H3, Bà Đào Thị L, ông Trần Văn P, Ông Phạm B, Bà Ngô Thị M, Bà Lê Thị Kim T1, Ông Lê Văn D, Bà Bùi Thị T2, Bà Từ Thị S, Bà Phùng Thị Thanh H1 vắng mặt tại phiên tòa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1607/2021/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2021 và Quyết định sửa chữa bổ sung quyết định số 4944/2021/QĐSCBSQĐ ngày 29/10/2021 của Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 189, Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.
- Điều 439, Điều 637 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 58, Điều 70 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – Bà Trương Thị Bích H về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Mai Thị Kim A (vừa là người vay, vừa là người thừa kế của ông Đoàn Văn V) và những người thừa kế khác của ông Đoàn Văn V là Ông Đoàn Văn N, Ông Đoàn Văn S, Ông Đoàn Văn Q, Ông Đoàn Thanh T phải giao ngay căn nhà số 147/52C khu phố 6 (số cũ 10/60), phường Hiệp Phú, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bà H theo đúng “Hợp đồng thỏa thuận” mà ông V, Bà Kim A đã thỏa thuận với Bà H (do Bà Nguyễn Thị D làm đại diện) ngày 01/4/2009 để thay thế nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng vay có thể chấp tài sản ngày 26/3/2008, giữa Bà H với ông V và Bà Kim A.

Buộc Bà Kim A (vừa là người vay vừa là đồng thừa kế của ông V) và các đồng thừa kế khác của ông V là Ông S, Ông T, Ông Q, Ông N có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả cho Bà H số tiền nợ theo Hợp đồng vay có thể chấp tài sản ngày 26/3/2008 giữa Bà H với ông V, Bà Kim A, số tiền 2.359.844.212 đồng (hai tỉ ba trăm năm mươi chín triệu tám trăm bốn mươi bốn nghìn hai trăm mười hai đồng). Trong đó nợ gốc 1.000.000.000 đồng (một tỉ đồng), lãi trong hạn 123.750.000 đồng (một trăm hai mươi ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), lãi trên nợ gốc và lãi nợ quá hạn tính đến ngày 18/6/2021 là 1.236.094.212 đồng (một tỉ hai trăm ba mươi sáu triệu không trăm chín mươi bốn nghìn hai trăm mười hai đồng). Bà Trương Thị Bích H phải trả lại cho Bà Kim A, ông V, Ông S, Ông Q, Ông T, Ông N Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 4411/2003 do UBND Quận 9 cấp

ngày 30/12/2003 ngay sau khi Bà Kim A, ông V, Ông S, Ông Q, Ông T, Ông N thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp, Bà Kim A, Ông S, Ông T, Ông Q, Ông N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Bà H có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 147/5 khu phố 6 (số cũ 10/60), Hiệp Phú, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 4411/2003 do UBND Quận 9 cấp ngày 30/12/2003 tại Hợp đồng vay có thể chấp ngày 26/3/2008 để thu hồi nợ.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, Bà Trương Thị Bích H, về việc yêu cầu Tòa án buộc những người đang cư trú trên khu đất tọa lạc tại địa chỉ 147/52C khu phố 6 (số cũ 10/60), phường Hiệp Phú, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh gồm Bà Phùng Thị Thanh H1, trẻ Đoàn Phi L, trẻ Đoàn Phi B, Ông Trần Hùng K, Bà Lê Thị H3, Bà Đào Thị L, Phạm Đào Thùy T3, Phạm Thái Q, Ông Phạm Thái Đ, Bà Lê Thị Kim T1, Ông Lê Văn D, Bà Bùi Thị T2, Bà Từ Thị S phải giao ngay căn nhà số 147/52C khu phố 6 (số cũ 10/60), phường Hiệp Phú, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng “Hợp đồng thỏa thuận” mà ông V, Bà Kim A đã thỏa thuận với Bà H (do Bà D làm đại diện) ngày 01/4/2009.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trương Thị Bích H phải chịu 114.485.180 đồng (một trăm mười bốn triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn một trăm tám mươi đồng) nhưng được trừ vào số tiền 24.750.000 đồng (hai mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí mà Bà H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AC/2014/0008309 ngày 26/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 9. Do đó, Bà H còn phải nộp thêm số tiền 89.735.180 đồng (tám mươi chín triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn một trăm tám mươi đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà M1 Thị Kim A, Ông Đoàn Văn S, Ông Đoàn Thanh T, Ông Đoàn Văn Q và Ông Đoàn Văn N phải chịu án phí là 79.196.884 đồng (bảy mươi chín triệu một trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm tám mươi bốn đồng), nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành án nếu chưa thực hiện hết các khoản tiền thì phải chịu thêm tiền lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ngày 28/6/2021, nguyên đơn – Bà Trương Thị Bích H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Lý do kháng cáo: bản án sơ thẩm đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; không theo quy định pháp luật gây thiệt hại đến tài sản của nguyên đơn.

Ngày 14/7/2021, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định Kháng nghị phúc thẩm số 4669/QĐKNPT-VKS-DS.

Nội dung kháng nghị:

Theo đơn khởi kiện và trong suốt quá trình toà án sơ thẩm giải quyết cũng như tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn có đại diện là Bà Nguyễn Thị D chỉ yêu cầu giải quyết buộc bị đơn và những người thừa kế của ông Đoàn Văn V giao nhà theo thoả thuận ngày 01/4/2009. Tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn có yêu cầu bổ sung buộc những người lưu cư cùng giao nhà cũng trong nội dung khởi kiện. Theo nguyên đơn thì sau khi ký hợp đồng vay có thể chấp tài sản ngày 26/3/2008. Do bị đơn không có khả năng trả nợ nên căn cứ nội dung trong hợp đồng vay (Điều 7) hai bên ký “hợp đồng thoả thuận” để giải quyết tài sản bảo đảm là giao nhà cho nguyên đơn thay thế cho nghĩa vụ trả nợ số tiền 1.250.000.000 đồng.

Tuy thoả thuận ngày 01/4/2009 về việc giao tài sản để cầm trừ tiền nợ vay xuất phát từ hợp đồng vay có thể chấp tài sản ngày 26/3/2008 nhưng đây là thoả thuận mới vì giữa các bên đã thống nhất chốt khoản tiền vay và giao tài sản, tức là sẽ không thực hiện theo nội dung của hợp đồng vay. Toà cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nhưng đồng thời đã giải quyết luôn việc vay tiền theo “Hợp đồng vay tiền có thể chấp tài sản” ngày 26/3/2008, trong khi nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết về hợp đồng vay tiền nên trong suốt quá trình giải quyết không có ý kiến trình bày cụ thể về việc vay nợ, có thanh toán tiền lãi chưa (nếu có thì cần phải đối chiếu), tại sao ngày 01/4/2009 chốt số tiền vay là 1.250.000.000 đồng để thoả thuận giao nhà, trong khoản tiền này cũng không xác định có phải toàn bộ là vốn vay hay có cả tiền lãi. Toà cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự và không Đ bảo được quyền lợi của các bên đương sự, không giải thích cho nguyên đơn về trường hợp yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận thì nguyên đơn có yêu cầu về số tiền nợ như thế nào? Có yêu cầu theo hợp đồng vay hay không? Để từ đó tiến hành các thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ nếu đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra về án phí Dân sự sơ thẩm: tại thời điểm ký “Hợp đồng thoả thuận” ngày 01/4/2009 để giao tài sản là nhà và đất đã thế chấp thì khoản nợ đã chốt là 1.250.000.000 đồng. Nguyên đơn không tranh chấp về giá trị tài sản, chỉ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ giao tài sản như đã ký thoả thuận. Bản án sơ thẩm tính toàn bộ giá trị nhà đất tại thời điểm giải quyết theo biên bản định giá tài sản ngày 04/4/2018 để buộc bị đơn chịu án phí có giá ngạch là không phù hợp. Cùng một tài sản để cầm trừ cho một khoản nợ, nhưng nguyên đơn và bị đơn cùng chịu án phí có giá ngạch là tính hai lần án phí.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút kháng nghị, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện của nguyên đơn trình bày: đại diện nguyên đơn nộp đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 15/4/2022. Tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và tại phiên toà đại diện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay tài

sản trong trường hợp yêu cầu buộc bị đơn giao nhà của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

Toà án sơ thẩm không đưa đủ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng:

Toà án sơ thẩm cho rằng các ông bà Nguyễn Trọng C, Nguyễn Ngọc M1, Nguyễn Văn G, Đỗ Thị Bích L là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng Ông Phạm Thái Đ không cung cấp được địa chỉ nên Toà án không thể triệu tập tham gia tố tụng là không đúng. Bởi lẽ:

1. Căn cứ các hợp đồng mua bán của các bên thì ngày 30/4/2007 ông Đoàn Văn V và Bà Mai Thị Kim A có bán một căn nhà trọ với diện tích 2,9m ngang, dài 4,9m với số tiền 65.000.000 đồng và phần đường 1m² cho ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1977, chứng minh nhân dân số 271409017, cấp tại Đồng Nai, cư ngụ số 212 tổ 2, Phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức.

2. Ngày 26/9/2007, ông Nguyễn Văn G lúc này đổi địa chỉ là ấp 2, Xuân Tây, Xuân Lộc, Đồng Nai và bà Đỗ Thị Bích K1 sinh năm 1977, thường trú 127/7A, Khu phố 1, phường Hiệp Bình Phước, Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, ký giấy tay bán cho ông Nguyễn Trọng C, CMND số 021407961 và vợ là bà Nguyễn Ngọc M1, CMND số 023816039 cùng địa chỉ 36/2E khu phố 2, phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh hai căn nhà diện tích 25m² với số tiền là 121.000.000 đồng.

3. Ngày 01/3/2010, ông Nguyễn Trọng C và bà Nguyễn Ngọc M1 cùng địa chỉ số 36B/2E khu phố 2, Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh bán lại căn nhà trên cho Ông Phạm Thái Đ và Bà Đào Thị L.

Căn cứ hướng dẫn tại điểm a khoản 2 điều 6 Nghị Quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Toà án đã thu thập các hợp đồng mua bán giấy tay các bên trong hồ sơ vụ án nhưng không đưa ông Nguyễn Trọng C, bà Nguyễn Ngọc M1, ông Nguyễn Văn G và bà Đỗ Thị Bích K1 tham gia tố tụng là vi phạm Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo đơn khởi kiện, trong suốt quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có đại diện là Bà Nguyễn Thị D chỉ yêu cầu buộc bị đơn là Bà Mai Thị Kim A cùng những thừa kế của ông Đoàn Văn V giao nhà theo nội “Hợp đồng thỏa thuận ngày 01/4/2009” (tại phiên tòa sơ thẩm, có yêu cầu bổ sung tại phiên tòa buộc

những người đang cư trú khác cùng giao nhà cũng trong phạm vi nội dung khởi kiện).

Nguyên đơn trình bày sau khi ký Hợp đồng vay có thể chấp tài sản ngày 26/3/2008 thì Bà Kim A và ông V không có khả năng trả nợ vay nên căn cứ quy định tại Điều 7 của Hợp đồng vay ngày 26/3/2008: các bên có thỏa thuận về việc xử lý tài sản đảm bảo là Bà Kim A và ông V sẽ giao nhà cho Bà H để thay thế việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với số tiền vay 1.250.000.000 đồng.

Tuy “Hợp đồng thỏa thuận ngày 01/4/2009” về giao tài sản để cầm trừ tiền nợ vay xuất phát từ “Hợp đồng vay có thể chấp tài sản” ngày 26/3/2008, nhưng đây là thỏa thuận mới vì giữa các bên đã thống nhất chốt khoản tiền vay và giao tài sản, tức là sẽ không thực hiện theo nội dung của Hợp đồng vay tài sản ngày 26/3/2008.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng đồng thời giải quyết luôn việc vay tiền theo “Hợp đồng vay có thể chấp tài sản” ngày 26/3/2008, trong khi nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết về hợp đồng vay này nên trong suốt quá trình giải quyết vụ án, các bên không có ý kiến trình bày cụ thể về việc vay nợ, có thanh toán tiền lãi chưa (nếu có thì cần phải đối chiếu), tại sao ngày 01/4/2009 chốt số tiền vay là 1.250.000.000 đồng để thỏa thuận giao nhà, trong khoản tiền này cũng không xác định có phải toàn bộ là vốn vay hay có cả tiền lãi.

Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự và không Đ bảo được quyền lợi của các bên đương sự, không giải thích cho phía nguyên đơn về trường hợp yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận thì nguyên đơn có yêu cầu về số tiền nợ như thế nào? có yêu cầu theo hợp đồng vay hay không? để từ đó tiến hành các thủ tục tố tụng, điều tra thu thập chứng cứ nếu đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra, nhà đất tại địa chỉ 147/52C khu phố 6 (số cũ 10/60), phường Hiệp Phú, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh mà các bên đang tranh chấp trên, ngoài căn nhà gia đình Bà Kim A sử dụng, trên đất còn có 02 căn nhà trọ do Ông Trần Hùng K quản lý, sử dụng và 02 căn nhà trọ do Ông Phạm Thái Đ và Bà Đào Thị L quản lý, sử dụng.

Về phía Bà Kim A không thừa nhận các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến các căn nhà trọ trên, bà xác định toàn bộ nhà trọ và đất vẫn thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của bà và ông V.

Xét thấy lời khai của các bên không thống nhất, còn có mâu thuẫn nhưng Tòa cấp sơ thẩm chưa tiến hành cho đối chất để làm rõ việc chuyển nhượng trên? Xem xét các đương sự trên có yêu cầu gì trong vụ án này?

Ông Đ, Bà L trình bày trong quá trình quản lý, sử dụng hai căn nhà trọ trên có bỏ ra chi phí sửa chữa là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên Tòa cấp sơ thẩm chưa hỏi rõ trong trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc những người này giao nhà thì họ có yêu cầu về chi phí sửa chữa nhà với số tiền

200.000.000 đồng không? Trường hợp những người này không yêu cầu thì dành cho họ quyền khởi kiện trong vụ án khác.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ khoản 2 Điều 24 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định: “*Vụ án dân sự không có giá ngạch là vụ án mà trong đó yêu cầu của đương sự không phải là một số tiền hoặc không thể xác định được giá trị bằng một số tiền cụ thể*”. Căn cứ theo Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14) quy định án phí đối với tranh chấp về dân sự, hôn nhân và gia đình, lao động không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Trong vụ án này, nguyên đơn không tranh chấp về giá trị tài sản, chỉ khởi kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ giao tài sản như đã thỏa thuận nên nguyên đơn chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giá trị nhà đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 04/4/2018 là 6.455.180.455 đồng để buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch với số tiền 114.485.180 đồng là không đúng quy định, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn.

Ngoài ra, việc Tòa sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu án phí đối với đối với giá trị tài sản thế chấp là căn nhà với số tiền án phí là 114.485.180 đồng, buộc bị đơn phải chịu tiền án phí đối với số tiền nợ vay 2.359.844.212 đồng là 79.196.884 đồng, là không đúng quy định bởi vì cùng một tài sản để cầm trả cho một khoản nợ nhưng lại buộc nguyên đơn và bị đơn cùng chịu án phí có giá ngạch là tính 02 lần án phí.

Ngày 12/5/2021, bị đơn Bà Kim A có đơn xin miễn, giảm án phí (bút lục 567), tại thời điểm xét xử ngày 21/6/2021 Bà Kim A đã trên 60 tuổi, (Bà Kim A sinh ngày 04/5/1961). Căn cứ Điều 2 của Luật Người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí của Tòa án thì Bà Kim A thuộc đối tượng người cao tuổi được miễn nộp tiền án phí, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Bà Kim A đóng tiền án phí là không đúng quy định, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà.

Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng có thiếu sót trong việc thu thập, đánh giá chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, để đảm bảo hai cấp xét xử nên đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số 1607/2021/DS-ST ngày 18/6/2021 và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận X giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do đó kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của nguyên đơn Bà Trương Thị Bích H là có căn cứ chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

[1] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự:

Bị đơn – Bà M1 Thị Kim A, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông bà Đoàn Văn S, Đoàn Văn Q, Đoàn Thanh T, Phùng Thị Thanh H1, Trần Hùng K, Lê Thị Kim T1, Lê Văn D, Bùi Thị T2, Từ Thị S, Lê Thị H3, Đào Thị LG, Phạm Đào Thuý T3, Đoàn Phi L và Em Đoàn Phi B, Phạm Thái Q, Nguyễn Khắc Bảo T4 – là người đại diện theo uỷ quyền của Ông Phạm Thái Đ đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về sự vắng mặt của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ngày 21/02/2022, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 369/2022/QĐPT-DS. Ngày 18/3/2022, Toà án ra Quyết định hoãn phiên tòa xét xử phúc thẩm vì bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ nhất tại phiên tòa. Ngày 20/3/2022, Toà án nhận được Văn bản số 23/VPLS của Văn phòng Luật sư Trương Thị V giới thiệu luật sư Trương Thị V tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn. Toà án đã tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập tham gia phiên tòa cho luật sư Trương Thị V tham gia phiên tòa lúc 08 giờ 00 phút ngày 15/4/2022. Ngày 14/4/2022, Toà án nhận được đơn xin hoãn phiên tòa của luật sư Trương Thị V đề nghị hoãn phiên tòa xét xử ngày 15/4/2022 vì lý do luật sư bận tham gia phiên tòa xét xử tại Toà án cấp cao. Tại phiên tòa xét xử ngày 15/4/2022, Bà Nguyễn Thị D là đại diện hợp pháp của nguyên đơn – Bà Trương Thị Bích H trình bày và đồng thời nộp đơn đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa. Trong đơn đề nghị, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định sẽ tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa, không nhờ luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Căn cứ khoản 13 Điều 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có quyền tự mình hoặc nhờ người khác bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do nguyên đơn tự mình bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục xét xử vụ án theo quy định.

[3] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 18/6/2021, Toà án nhân dân quận X ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 1607/DS-ST. Ngày 28/6/2021 nguyên đơn – Bà Trương Thị Bích H có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự Bà H kháng cáo trong thời hạn luật định.

[4] Về thời hạn kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 18/6/2021, Tòa án nhân dân quận X ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 1607/2021/DS-ST. Ngày 14/07/2022, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 4669/QĐKNPT-VKS-DS. Xét thấy, theo quy định tại Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp là 15 ngày, của viện kiểm sát cấp trên trực tiếp là một tháng kể từ ngày tuyên án. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị trong thời hạn luật định.

[4] Về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu về việc Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng khi căn cứ vào việc không xác định được địa chỉ cư trú của ông bà Nguyễn Trọng C, Nguyễn Ngọc M1, Nguyễn Văn G, Đỗ Thị Bích K1 nên không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét, căn cứ các hợp đồng mua bán của các bên thì ngày 30/4/2007 ông Đoàn Văn V và Bà Mai Thị Kim A có bán một căn nhà trọ với diện tích 2,9m ngang, dài 4,9m với số tiền 65.000.000 đồng và phần đường 1m² cho ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1977, CMND số 271409017, cấp tại Đồng Nai, cư ngụ số 212 tổ 2, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức. Sau đó, ngày 26/9/2007, ông Nguyễn Văn G lúc này đổi địa chỉ là ấp 2, Xuân Tây, Xuân Lộc, Đồng Nai và bà Đỗ Thị Bích K1 sinh năm 1977, thường trú 127/7A, Khu phố 1, phường Hiệp Bình Phước, Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, ký giấy tay bán cho ông Nguyễn Trọng C, số CMND 021407961 và vợ là bà Nguyễn Ngọc M1, CMND số 023816039 cùng địa chỉ 36/2E khu phố 2, phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh hai căn nhà diện tích 25m² với số tiền là 121.000.000. Ngày 01/3/2010, ông Nguyễn Trọng C và bà Nguyễn Ngọc M1 cùng địa chỉ số 36B/2E khu phố 2, phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh bán lại căn nhà trên cho Ông Phạm Thái Đ và Bà Đào Thị L. Như vậy, việc Ông Đ, Bà L quản lý, sử dụng một phần tài sản tranh chấp là do xuất phát từ các giao dịch với các ông bà Nguyễn Trọng C, Nguyễn Ngọc M1, Nguyễn Văn G, Đỗ Thị Bích K1. Do đó, căn cứ khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cần đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ các tình tiết liên quan đến các giao dịch nói trên, xác định quyền và nghĩa vụ của họ khi Tòa án giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc giao nhà hoặc khi Tòa án tuyên về việc xử lý tài sản thế chấp. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không xác định được địa chỉ cư trú hiện nay của các ông bà Nguyễn Trọng C, Nguyễn Ngọc M1, Nguyễn Văn G, Đỗ Thị Bích K1 từ đó không đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án là thiếu sót. Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung này là có căn cứ.

[5] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thỏa thuận ngày 01/4/2009.

[5.1] Về chủ thể giao kết hợp đồng

Căn cứ văn bản ủy quyền ngày 19/11/2008, nguyên đơn ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị D nhân danh nguyên đơn giải quyết mọi vấn đề liên quan đến Hợp đồng vay có thế chấp tài sản ngày 26/3/2008, khởi kiện, nhận số tiền nợ vay và lãi. Việc ủy quyền được lập văn bản và được công chứng tại Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn ủy quyền là cho đến khi hoàn thành công việc. Do đó, việc Bà Nguyễn Thị D đại diện nguyên đơn ký kết Hợp đồng thỏa thuận ngày 01/4/2009 để xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng vay có thế chấp tài sản ngày 16/3/2008 là phù hợp với quy định tại Điều 144 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Các bên tham gia hợp đồng gồm nguyên đơn (do Bà D đại diện hợp pháp) và bị đơn cùng chồng là ông V có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, đảm bảo điều kiện về chủ thể theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[5.2] Về hình thức của hợp đồng

Hợp đồng thỏa thuận ngày 01/4/2009 được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên tham gia hợp đồng.

[5.3] Về nội dung của hợp đồng

Hợp đồng thỏa thuận ngày 01/4/2009 có nội dung như sau :

1. Ông V, Bà Kim A đồng ý giao tài sản thế chấp cho bên cho vay để thay thế việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông V, Bà Kim A với tổng số tiền là 1.250.000.000 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng).

2. Bà H đồng ý nhận chính tài sản thế chấp để thay thế việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông V, Bà Kim A, thời gian ông V, Bà Kim A giao tài sản cho Bà H là 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thỏa thuận.

Căn cứ Hợp đồng vay có thế chấp tài sản ngày 26/3/2008 tại Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh thì nguyên đơn cho vợ chồng bị đơn vay số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) để bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay 1,75%/tháng, tài sản thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 147/5C khu phố 6 (số cũ 10/60), phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, nay là số 147/5C Tân Lập 2, tổ 1, khu phố 6, phường Hiệp Phú, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng vay tài sản có thế chấp tài sản được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Trong quá trình vay, ông V và Bà Kim A không trả được tiền gốc và tiền lãi. Tại Điều 7 của Hợp đồng vay có thế chấp tài sản ngày 26/3/2008 ghi nhận thỏa thuận của các bên về việc xử lý tài sản thế chấp như sau: “Trong trường hợp đến hạn trả nợ mà bên B không thanh toán xong cho bên A thì bên A và bên B thỏa thuận như sau:

7.1. Bên A nhận chính tài sản thế chấp để thay thế việc thực hiện nghĩa vụ của bên B”

Như vậy, việc các bên thỏa thuận xác định nghĩa vụ trả nợ của ông V, Bà Kim A là 1.250.000.000 đồng và Bà Kim A, ông V sẽ giao tài sản thế chấp cho

Bà H đề thay thế cho nghĩa vụ trả nợ là thỏa thuận về việc xử lý tài sản đảm bảo, đúng với nội dung Hợp đồng vay có thể chấp tài sản ngày 26/3/2008 và phù hợp với quy định tại Điều 355, khoản 2 Điều 324 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[5.4] Về hiệu lực của Hợp đồng thỏa thuận ngày 01/4/2009

Hợp đồng thỏa thuận ngày 01/4/2009 đảm bảo các điều kiện về chủ thể, hình thức, mục đích và nội dung của hợp đồng, các bên tham gia giao dịch đều tự nguyện do đó, căn cứ Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đây là giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật.

[6] Về việc giải quyết hợp đồng vay tài sản có thể chấp ngày 26/3/2008

[6.1] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Căn cứ đơn khởi kiện đề ngày 14/10/2016, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn và những người đang cư trú tại nhà số 147/5C Tân Lập 2, tổ 1, khu phố 6, phường Hiệp Phú, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao nhà cho nguyên đơn theo Hợp đồng thỏa thuận ngày 01/4/2009. Ngoài yêu cầu này, nguyên đơn không còn yêu cầu khởi kiện nào khác. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, không yêu cầu Tòa án xác định số tiền bị đơn còn nợ nguyên đơn theo hợp đồng vay tài sản có thể chấp ngày 26/3/2008. Căn cứ khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự “*Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó*”, bản án sơ thẩm giải quyết số tiền bị đơn nợ nguyên đơn theo Hợp đồng vay tiền có thể chấp ngày 26/3/2008, giải quyết việc phát mãi tài sản thế chấp khi đương sự không có đơn khởi kiện là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

[6.2] Về việc xác định số nợ và xử lý tài sản thế chấp

Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông V thì cho đến nay, bị đơn và những người thừa kế của ông V chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn.

Văn bản đồng ý ngày 18/6/2016 của nguyên đơn do Bà D đại diện hợp pháp ký, do Văn phòng công chứng Ychúng nhận là văn bản có hiệu lực pháp luật. Theo đó, nguyên đơn đồng ý cho bị đơn và các đồng thừa kế phân chia di sản thừa kế đối với tài sản thế chấp, những người thừa kế có trách nhiệm trả nợ gốc và lãi cho nguyên đơn. Như vậy, bằng văn bản này, nguyên đơn đã thay đổi phương thức xử lý nợ và tài sản thế chấp đã được ghi nhận tại Hợp đồng thỏa thuận ngày 01/4/2009. Ngày 05/11/2016, nguyên đơn do Bà D đại diện hợp pháp đã làm Văn bản tuyên bố hủy bỏ giấy đồng ý ngày 18/6/2015. Do đó, giữa bên cho vay (bên nhận thế chấp) và bên vay (bên thế chấp) chưa thỏa thuận được với nhau về việc xử lý tài sản thế chấp.

Căn cứ Điều 4 Hợp đồng vay tài sản có thể chấp ngày 26/3/2008, việc thế chấp chưa chấm dứt và việc xử lý tài sản thế chấp sẽ được thực hiện theo hợp đồng và theo quy định của pháp luật. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP, trong trường hợp các bên không thỏa thuận được với nhau về việc xử lý tài sản bảo đảm thì tài sản bảo đảm được bán đấu giá theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay tài sản trong trường hợp yêu cầu buộc bị đơn giao nhà của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn trình bày lý do bổ sung yêu cầu khởi kiện trong giai đoạn xét xử phúc thẩm là không hiểu biết pháp luật, chưa được nghe Tòa án cấp sơ thẩm giải thích các quy định của pháp luật liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp. Trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn có yêu cầu được giảm tiền lãi, được khấu trừ tiền nợ vào giá trị tài sản thế chấp và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn cũng đưa ra yêu cầu được trả tiền nợ gốc và lãi cho nguyên đơn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn, giải thích cho các đương sự về việc nộp đơn khởi kiện bổ sung, đơn yêu cầu phản tố theo quy định tại Điều 191, Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặc dù bản án sơ thẩm đã quyết định về việc bị đơn và những người thừa kế của ông V phải trả nợ cho nguyên đơn theo hợp đồng vay tiền có thể chấp ngày 26/3/2008 nhưng yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, hòa giải, thu thập tài liệu chứng cứ theo đúng quy định tại Điều 195, Điều 196, Điều 205 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn giao nhà thực chất là yêu cầu về việc xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng vay tiền có thể chấp tài sản ngày 26/3/2008. Do cần thiết phải giải quyết yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và hợp đồng vay tài sản trong cùng một vụ án để đảm bảo vụ án được giải quyết toàn diện, triệt để nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân quận X để giải quyết khoản nợ vay, xử lý tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Khi giải quyết lại, cần xác định trong trường hợp bị đơn và những người thừa kế tài sản của ông V trả hết nợ cho nguyên đơn thì Tòa án phải tuyên chấm dứt thế chấp tài sản. Trong trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp để thi hành nghĩa vụ thanh toán thì Tòa án cần tuyên buộc người có nghĩa vụ thanh toán và những người hiện đang cư trú tại tài sản thế chấp phải giao tài sản thế chấp cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Trong trường hợp giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn giao nhà hay xem xét giải quyết xử lý tài sản đảm bảo cũng ảnh hưởng đến những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang thực tế cư trú trên tài sản thế chấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa những người cư trú tại tài sản thế chấp vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cho họ thời gian để cung cấp tài liệu, chứng cứ và nộp đơn yêu cầu độc lập là đúng quy định. Tuy nhiên, theo thông báo thụ lý vụ án, Tòa cấp sơ thẩm chỉ thụ lý yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao nhà cho nguyên đơn, không thụ lý yêu cầu về xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng vay tài sản nên những người cư trú tại tài sản thế

chấp không được biết về nghĩa vụ phải giao tài sản để cơ quan thi hành án phát mãi trong trường hợp bị đơn không trả được nợ cho nguyên đơn. Do đó, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần giải thích, hướng dẫn cho các đương sự nộp đơn yêu cầu độc lập để từ đó giải quyết quyền lợi hợp pháp của họ trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp.

[7] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát về án phí sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn giao căn nhà 147/5C Tân Lập 2, tổ 1, khu phố 6, phường Hiệp Phú, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, không yêu cầu giải quyết về giá trị tài sản. Do đó, trường hợp không được chấp nhận yêu cầu, nguyên đơn chỉ phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng. Bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch tính trên giá trị nhà đất là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 24 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Ngoài ra, Bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu án phí đối với đối với giá trị tài sản thế chấp là căn nhà với số tiền án phí là 114.485.180 đồng, buộc bị đơn phải chịu tiền án phí đối với số tiền nợ vay 2.359.844.212 đồng là 79.196.884 đồng, là không đúng quy định bởi vì cùng một tài sản để cầm trả cho một khoản nợ nhưng lại buộc nguyên đơn và bị đơn cùng chịu án phí có giá ngạch là tính 02 lần án phí.

Ngày 12/5/2021, bị đơn Bà Kim A có đơn xin miễn, giảm án phí (bút lục 567), tại thời điểm xét xử ngày 21/6/2021 Bà Kim A đã trên 60 tuổi, (Bà Kim A sinh ngày 04/5/1961). Căn cứ Điều 2 của Luật Người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí của Tòa án thì Bà Kim A thuộc đối tượng người cao tuổi được miễn nộp tiền án phí, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Bà Kim A đóng tiền án phí là không đúng quy định, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà.

Như vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tính án phí của bản án sơ thẩm là có cơ sở.

[6] Từ những nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cần hủy bản án sơ thẩm.

[7]. Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – Bà Trương Thị Bích H. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1607/2021/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm

Bà Trương Thị Bích H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho Bà Trương Thị Bích H số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0024014 ngày 12/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. 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 tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận X;
- THADS quận X ;
- Các đương sự;
- Lưu (T/25)

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

Nguyễn Thị Huyền

