TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 118/2023/DS-PT
Ngày 17 – 3 – 2023
V/v tranh chấp quyền sở hữu tài sản; hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Văn

Các thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Ông Vũ Đức Toàn

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Thúy – Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà*:** Ông Hồ Sỹ Hoàn – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 408/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về "*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản; hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 835/2022/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 191/2023/QĐ-PT ngày 17/02/2023; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lâm Văn D, sinh năm 1930

Bà Trần Thị P, sinh năm: 1930 (Chết)

Cùng địa chỉ: 150/5 Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền cho ông Lâm Văn D: Bà Lâm Thị H, sinh năm: 1954; (có mặt)

Địa chỉ: 150/5 Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo giấy ủy quyền số công chứng 000009932 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2020 tại Văn phòng công chứng Thủ Đức).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị P:

1/ Bà Lâm Thị G, sinh năm: 1952

Địa chỉ: 150/18 Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2/ Bà Lâm Thị H; Sinh năm: 1954;

Địa chỉ: 150/5 Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3/ Bà Lâm Thị N, sinh năm: 1956

4/ Ông Lâm Văn T, sinh năm: 1971

Cùng địa chỉ: 150/5 Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà Lâm Thị C, sinh năm: 1967

Địa chỉ: Toronto, Ontario, Canada

- *Bị đơn:* Ông Lâm Văn C, sinh năm: 1963

Bà Mạch Kim H, sinh năm: 1964

Cùng địa chỉ: 76/63 Lê Văn Phan, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Đại diện theo ủy quyền cho ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H: Ông Trần Trung T, sinh năm: 1979 (Có mặt)

Địa chỉ: A1-2.20, Chung cư Ehome 3, phường A, quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền số công chứng 026425, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGĐ, lập ngày 21/11/2020 tại Văn phòng Công chứng Tân Phú).

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Lâm Thị G, sinh năm: 1952

Địa chỉ: 150/18 Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2/ Bà Lâm Thị H; Sinh năm: 1954;

Địa chỉ: 150/5 Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3/ Bà Lâm Thị N, sinh năm: 1956

4/ Ông Lâm Văn T, sinh năm: 1971

Cùng địa chỉ: 150/5 Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng đại diện theo ủy quyền cho bà Lâm Thị N, ông Lâm Văn T: Bà Lâm Thị G, sinh năm: 1952

Địa chỉ: 150/18 Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền số công chứng 000009935, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2020 tại Văn phòng công chứng Thủ Đức). (Có mặt)

5/ Bà Lâm Thị C, sinh năm: 1967

Địa chỉ: Toronto, Ontario, Canada

Đại diện theo ủy quyền cho bà Cúc: Bà Lâm Thị G, sinh năm: 1952;

Địa chỉ: 150/18 Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền số công chứng 000001779, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/2/2021 tại Văn phòng công chứng Thủ Đức). (Có mặt)

6/ Bà Lâm Thị N1 - Chết không chồng con (Theo giấy chứng tử số 195/TLKT-BS, ngày 24/8/2016 của Ủy ban nhân dân Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh).

7/ Bà Lâm Thị T1, sinh năm: 1983

8/ Bà Lâm Thị T2, sinh năm: 1984

9/ Ông Lâm Thanh T3, sinh năm: 1989

Cùng địa chỉ: 150/7 Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền cho bà T1, bà T2, ông T3: Bà Lâm Thị G, sinh năm: 1952;

Địa chỉ: 150/18 Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền số công chứng 000009934, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2020 tại Văn phòng Công chứng Thủ Đức). (Có mặt)

10/ Ông Lâm Văn T2, sinh năm: 1986

Địa chỉ: 150/5 Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

11/ Ông Lâm Văn H, sinh năm: 1992

Địa chỉ: 175/43 Nguyễn Đình Chính, Phường 11, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền cho ông T2, ông H: Bà Lâm Thị G, sinh năm: 1952;

Địa chỉ: 150/18 Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền số công chứng 000009933, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2020 tại Văn phòng công chứng Thủ Đức). (Có mặt)

12/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1 (Tầng trệt) và tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Khánh H, ông Nguyễn Xuân N, ông Trần Anh T

Địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà Pax Sky Số 26 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền số 010276 ngày 17/02/2022), (Có mặt).

13/ Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh – Do ông Phạm Bảo Toàn – Chúc vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường làm đại diện theo ủy quyền - Giấy ủy quyền số 561/UQ-UBND, ngày 07/6/2021 của Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lâm Văn D và bà Trần Thị P có bà Lâm Thị H trình bày:

Cha của bà Trần Thị P là ông Trần Văn Trà, đã chết năm 1968, mẹ bà Trần Thị P là bà Nguyễn Thị Mưa, chết năm 1968, cả hai chết đều không có giấy chứng tử. Chồng của bà Trần Thị P là ông Lâm Văn D – Sinh năm: 1930, ông Lâm Văn D và bà Trần Thị P có 09 người con gồm:

1/ Bà: Lâm Thị G – Sinh năm: 1952; Địa chỉ: 150/5 Huỳnh Văn B, phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà: Lâm Thị H – Sinh năm: 1954

3/ Bà: Lâm Thị N - Sinh năm: 1956

Cùng địa chỉ: 150/5 Huỳnh Văn B, phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông: Lâm Văn C – Sinh năm: 1963; Địa chỉ: 76/63 Lê Văn Phan, phường Phú Thọ Hòa, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà: Lâm Thị C – Sinh năm: 1967, đang sinh sống tại Canada.

6/ Ông: Lâm Văn T – Sinh năm: 1971

Địa chỉ: 150/5 Huỳnh Văn B, phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Bà: Lâm Thị N1 - Sinh năm: 1959. Bà Nhị chết ngày 24/08/2016 theo trích lục khai tử số 1266/TLKT-BS ngày 24/08/2016 của Ủy ban nhân dân Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nhị độc thân, không có chồng, con.

8/ Ông: Lâm Văn M – Sinh năm: 1961. Ông Lâm Văn M chết ngày: 17/3/2017 theo trích lục khai tử số 195/TLKT-BS ngày 22/11/2017 của Ủy ban nhân dân Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lâm Văn M có 03 người con:

8.1/ Bà: Lâm Thị T1; Sinh năm: 1983

8.2/ Bà: Lâm Thị T2; Sinh năm: 1984

8.3/ Ông: Lâm Thanh T3; Sinh năm: 1986

9/ Ông Lâm Văn T1 - Chết có 02 người con gồm:

9.1/ Ông Lâm Văn T2, sinh năm: 1986

9.2/ Lâm Văn H, sinh năm: 1992

Ông Lâm Văn D và bà Trần Thị P vì mong muốn có một ngôi nhà mặt tiền để kinh doanh nên ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P có mua của bà Dương Huỳnh H một ngôi nhà và đất tại địa chỉ số 167 Huỳnh Văn B, phường 12, quận P(Nay địa chỉ mới là 191 Huỳnh Văn B) với giá là 29,5 lượng vàng (24K).

Tại thời điểm mua nhà ông Lâm Văn D và bà Trần Thị P không thể tự đứng tên nhà và đất được nên ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P đã nhờ con ruột là Lâm Văn C và con dâu là Mạch Kim H đứng tên giùm. Điều này được thể hiện trong biên bản họp gia đình vào ngày 01/05/2002. Việc mua bán ngôi nhà và đất trên thực tế là giao dịch giữa ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P với bà Hoa. Nhưng vì lý do ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P lớn tuổi nên đã nhờ con ruột là Lâm Thị G đứng ra giao dịch về việc giao vàng cho bà Hoa, còn người ký hợp đồng mua bán nhà ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P nhờ con ruột là Lâm Văn C đứng ra làm hợp đồng mua bán với bà Lê Thị Mỹ D là con dâu của bà Dương Huỳnh H. Sau đó ông Lâm Văn C và bà Mạch Kim H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất vào năm 2002. Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1075/2662 (bản cấp cho chủ sở hữu) ngày 22 tháng 10 năm 2002 của Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi mua nhà của bà Hoa thì ông Lâm Văn D và bà Trần Thị P có bỏ tiền ra để xây dựng ngôi nhà và có hợp đồng với ông Nguyễn Đức Long là Kiến trúc sư để thiết kế, xây dựng căn nhà trên và giao trước cho ông Long số tiền là 2.000.000 (hai triệu) đồng vào ngày 26/04/1994, đến ngày 25/05/1994 thì ông Lâm Văn C đại diện ký hợp đồng thi công nhà với ông Nguyễn Đức Long. ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P nhờ bà Gái giao vàng cho bà Hoa thành 04 lượt cụ thể như sau:

- Ngày 13/10/1991: 05 lượng vàng tuổi 96
- Ngày 07/11/1991: 09 lượng vàng tuổi 96 và 06 lượng vàng 10 tuổi
- Ngày 10/12/1991: 3,5 lượng vàng tuổi 96
- Ngày 16/02/1992: 06 lượng vàng 10 tuổi

Đại diện bên bán là bà Lê Thị Mỹ Duyên có làm giấy cam kết thực hiện giao nhà và đất trên cho ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P. ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P đã giao nhà và đất nêu trên cho tôi là Lâm Thị H sử dụng ổn định từ lúc mua cho đến nay, tôi là người đại diện cho ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P đóng thuế hàng năm và tôi đã nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Do ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H sau khi đứng tên giùm trên giấy chứng nhận nhà và đất cho ông Lâm Văn D và bà Trần Thị P đã tự ý đi thế chấp nhà và đất nêu trên cho Ngân hàng Quốc tế Việt Nam VIB, hiện nay số tiền nợ, gốc và lãi đối với những khoản vay của ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H tính đến ngày 28/02/2022 là 7.791.200.946 (bảy tỷ, bảy trăm chín mươi mốt triệu, hai trăm nghìn, chín trăm bốn mươi sáu) đồng. Với mong muốn được giữ lại ngôi nhà và đất tại địa chỉ 191, Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, tránh trường hợp ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp nêu trên nên vào ngày

09/6/2022 tôi (Lâm Thị H) đã đi vay ngân hàng để trả trước cho khoản vay của ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H với tổng số tiền là 7.897.403.000 (bảy tỷ, tám trăm chín mươi bảy triệu, bốn trăm lẻ ba nghìn, không trăm không không) đồng. Nếu sau này giữa chị em trong gia đình không giải quyết được với nhau về số tiền tôi (Lâm Thị H) đứng ra tất toán thay cho ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H thì tôi sẽ khởi kiện yêu cầu ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H trả lại số tiền 7.897.403.000 (bảy tỷ, tám trăm chín mươi bảy triệu, bốn trăm lẻ ba nghìn, không trăm không không) đồng cho tôi bằng một vụ kiện khác tại Tòa án có thẩm quyền.

Tại phiên tòa hôm nay, tôi đại diện cho ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

+ Công nhận quyền sở hữu nhà đất tại địa chỉ 191, Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lâm Văn D và bà Trần Thị P.

+ Rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1075/2002 do Ủy ban Nhân dân quận Pcấp ngày 22/10/2002 cho ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H.

+ Buộc ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H trả lại giấy tờ nhà và đất tại địa chỉ 191, Huỳnh Văn B, Phường 12, quận Pcho ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P.

+ Trường hợp Ngân hàng Thương mại Quốc tế Việt Nam VIB còn giữ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo hồ sơ gốc số 1075/2002 do UBND quận Pcấp ngày 22/10/2002, đứng tên ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H là tài sản thế chấp nêu trên thì đề nghị Tòa án buộc Ngân hàng phải trả lại giấy tờ nhà đất cho ông Lâm Văn D để làm thủ tục sang tên theo quy định.

Tại các bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Bị đơn ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H do ông Trần Trung Tính làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tài sản đang tranh chấp tại địa chỉ số 167 Huỳnh Văn B, phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Số mới 191 Huỳnh Văn B, phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh) tại thửa đất số 07, tờ bản đồ 1 (BĐĐC), tổng diện tích sử dụng đất 278,9m2, diện tích xây dựng 82,8m2, loại đất ở đô thị được Ủy ban nhân dân quận Pcấp giấy chứng nhận ngày 22/10/2002 cho ông Lâm Văn C và bà Mạch Kim H.

Khi mua căn nhà này vợ chồng ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H có nhờ chị Lâm Thị G giao dịch mua giùm vợ chồng ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H. Vì ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H nghĩ chị Lâm Thị G đang công tác tại Tòa án biết luật vì thế ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H nhờ giao dịch giùm.

Năm 2018, vợ chồng ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H thiếu vốn kinh doanh. Ông bà có thế chấp vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam VIB. Quyền sở hữu và tài sản đất đai của ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H hợp lệ rõ ràng cho nên Ngân hàng và công chứng Nhà nước chấp thuận cho ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H thế chấp đến nay.

Nay, ông Lâm Văn D khởi kiện ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H về quyền sở hữu đối với tài sản tại 191 Huỳnh Văn B, phường 12, quận P, Thành phố Hồ

Chí Minh. ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H không chấp nhận đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam VIB thì ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H không đồng ý vì ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H không vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam VIB.

Nay tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và trong quá trình làm việc tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lâm Thị H trình bày:

Tôi là con gái của ông Lâm Văn D và bà Trần Thị P, ba mẹ tôi mong muốn có căn nhà mặt tiền, nên năm 1999 ba mẹ tôi nhờ bà Lâm Thị G đứng ra mua căn nhà 167 (nay là 191), Huỳnh Văn B, phường 12, quận P. Căn nhà trên do bà Lê Thị Mỹ Duyên đứng tên sở hữu, mẹ bà Duyên là bà Dương Huỳnh H trực tiếp giao dịch với bà Lâm Thị G.

Đôi bên thống nhất giá mua bán là 29,5 lượng vàng và thỏa thuận để em tôi là Lâm Văn C đứng tên văn tự mua bán, lý do vào thời điểm đó người mua nhà có gia đình, chưa có nhà và có công việc làm ổn định và việc mua bán phải thông qua phòng xây dựng quận P.

- Ngày 08/11/1991 đôi bên có làm văn tự mua bán nhà, có địa phương xác nhận. Văn tự mua bán này chính tôi là người ghi phần bên bán, chỉ có Chánh ký tên, còn tên Huệ là do tôi ký.

- Ngày 09/11/1991, Ủy ban nhân dân quận Pcó cấp giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 2340/GP-UBDV, trong giấy phép này có đề nghị của Phòng xây dựng.

- Tháng 4/1994, ba mẹ tôi xây cất lại căn nhà (do mở rộng đường Huỳnh Văn B).

- Ngày 22/10/2002, em tôi là Lâm Thị N1 là người đứng ra làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà.

- Ngày 01/05/2002 trong biên bản họp gia đình vợ chông Lâm Văn C, Huệ có ký tên xác nhận đứng tên nhà và đất tại địa chỉ 191 Huỳnh Văn B, phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh giùm cho cha mẹ tôi là ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P.

Từ lúc mua nhà ba mẹ tôi giữ toàn bộ giấy tờ sở hữu nhà và các giấy tờ có liên quan. Khoảng năm 2012, vợ chồng ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H có mượn giấy sở hữu nhà để làm hộ khẩu, ba mẹ tôi có nhiều lần đòi lại nhưng vợ chông Lâm Văn C không trả.

Từ năm 2013 đến nay vợ chông Lâm Văn C đã đem giấy tờ nhà đi thế chấp tại ngân hàng. Gần đây nhất ngày 07/12/2018 căn nhà thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam Chi nhánh Sài Gòn (VIB), địa chỉ Ngân hàng một phần tầng trệt, tòa nhà Mê Linh Point, số 2 Ngô Văn Kế, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi biết tin ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H đã thế

chấp nhà, đất cho ngân hàng, ba tôi nhiều lần trực tiếp yêu cầu ông Lâm Văn C trả lại giấy tờ nhà nhưng ông Lâm Văn C không đồng ý. Ba tôi trách tôi tại sao để vợ chông Lâm Văn C đứng tên nhà, đất và tôi có giải thích lý do cho ba tôi hiểu.

Tôi xác định toàn bộ số tiền mua nhà và xây dựng là của ba mẹ tôi. Khi mua nhà ba mẹ tôi giao cho tôi là người trực tiếp quản lý và sử dụng, vợ chồng ông Lâm Văn C chỉ đứng tên giùm và tìm cách lấy giấy chứng nhận sở hữu nhà và đem thế chấp cho ngân hàng. Với mong muốn được giữ lại ngôi nhà cho cha, mẹ và tránh trường hợp ngân hàng phát mãi tài sản mà ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H đã thế chấp nên tôi đã vay mượn và đứng ra trả thay đối với khoản vay của ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H tại ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam VIB. Sau này ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H không thỏa thuận được với tôi về số tiền tôi đã đứng ra tất toán thay cho ngân hàng VIB cũng như nội bộ trong gia đình không thỏa thuận giải quyết được số nợ mà tôi đã trả cho thay cho ông Lâm Văn C bà Mạch Kim H tôi sẽ khởi kiện giải quyết trong một vụ án khác.

Nay, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

+ Công nhận quyền sở hữu nhà đất tại địa chỉ 191, Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lâm Văn D và bà Trần Thị P.

+ Buộc ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H trả lại giấy tờ nhà và đất tại địa chỉ 191, Huỳnh Văn B, Phường 12, quận Pcho ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P.

Ngoài ra, bà Lâm Thị H không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lâm Thị G trình bày: Với trách nhiệm là một người con tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo yêu cầu của ba mẹ tôi cụ thể như sau:

+ Công nhận quyền sở hữu nhà đất tại địa chỉ 191, Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lâm Văn D và bà Trần Thị P.

+ Buộc ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H trả lại giấy tờ nhà và đất tại địa chỉ 191, Huỳnh Văn B, Phường 12, quận Pcho ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam – Do ông Nguyễn Xuân Ngọc trình bày: Ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H có vay của ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam những khoản vay cụ thể như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 0943/HĐTD -VIB888/18 ngày 04/12/2018, nội dung: VIB cho Lâm Văn C, bà Mạch Kim H vay số tiền 4.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ đồng); Mục đích vay: Bù đắp tiền nhận chuyển nhượng Bất động sản tại thửa đất số: 763, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ: Phường Thới An, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay 168 tháng từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 07 tháng 12 năm 2032. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 9,9%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở trong kỳ + biên độ 2,8%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,8%/năm; Số tiền/ ngày hoàn trả: Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng vào ngày 15 kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 15/01/2019 mỗi tháng trả 23.809.000

đồng, tháng cuối trả số tiền còn lại. Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 15, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/01/2019. Trả phí: theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Ngày 07/12/2018, VIB đã giải ngân cho ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 0943/KUNN-VIB888/18 với số tiền 4.000.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của Khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

2. Hợp đồng tín dụng số 4752818.19 ngày 05/12/2019, nội dung: VIB cho Lâm Văn C, bà Mạch Kim H vay số tiền 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng). Mục đích vay: Sửa chữa nhà để ở và mua sắm trang thiết bị gia đình tại địa chỉ 167 Huỳnh Văn B, phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay: 156 tháng từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến 06/12/2032. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 11%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3,5%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ Ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời gian ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,1/năm. Số tiền/ngày hoàn trả: Hoàn trả khoản tín dụng gốc hàng tháng trả số tiền 6.410.000 đồng vào ngày 10, số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 10, Kỳ trả nợ đầu tiên ngày 10/01/2020. Trả phí: theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Ngày 06/12/2019, VIB đã giải ngân cho ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 6752818(1).19 với số tiền 1.000.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

3. Hợp đồng tín dụng số 1128538.20 ngày 17/04/2020, nội dung: VIB cho Lâm Văn C, bà Mạch Kim H vay số tiền 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng). Mục đích vay: Sửa chữa nhà (bao gồm mua sắm trang thiết bị) tại địa chỉ 167 Huỳnh Văn B, phường 12, quận P, TP.HCM. Thời hạn vay: 120 tháng từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến 17/04/2030. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 11.9%/năm. Lãi suất này sẽ được VIB chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,5%/năm; Số tiền/ngày hoàn trả: Hoàn trả khoản tín dụng gốc: hàng tháng trả 1.667.000 đồng vào ngày 10, số còn lại trả vào cuối cùng. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 10, Kỳ trả nợ đầu tiên ngày 10/05/2020. Trả phí: theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Ngày 17/04/2020, VIB đã giải ngân cho ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 1128538(1).20 với số tiền 200.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của Khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

4. Hợp đồng tín dụng số 9641281.20 ngày 17/04/2020, nội dung: VIB cho Lâm Văn C, bà Mạch Kim H vay số tiền 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng). Mục đích vay: Bù đắp vốn tự có nhận chuyển nhượng bất động sản tại số B8/15B đường Trải đá, ấp 2, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay: 144 tháng từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến 09/10/2032.

Lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9.5%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3,3%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời gian ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm; Số tiền/ngày hoàn trả: Hoàn trả khoản tín dụng gốc: hàng tháng vào ngày 10, mỗi tháng trả 4.166.000 đồng, tháng cuối cùng trả 4.262.000 đồng. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 10, Ngày trả nợ đầu tiên ngày 10/11/2020. Trả phí: theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Ngày 09/10/2020, VIB đã giải ngân cho ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 9641281(1) với số tiền 600.000.000 đồng và ngày 19/11/2020, VIB đã giải ngân cho ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 9641281(2) với số tiền 400.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của Khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng

5. Hợp đồng tín dụng số 4411902.21 ngày 03/03/2021, nội dung: VIB cho Lâm Văn C, bà Mạch Kim H vay số tiền 2.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ năm trăm triệu đồng). Mục đích vay: Bù đắp vốn tự có mua bất động sản tại số B8/15B đường Trải đá, ấp 2, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay: 144 tháng từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến 05/03/2033. Lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 12.7%/năm. Lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.3%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Sau thời gian ân hạn: hàng tháng trả 17.362.000 đồng cùng với ngày trả lãi, phần còn lại trả vào kỳ cuối cùng. Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 10, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 10/04/2021. Trả phí: theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Ngày 05/03/2021, VIB đã giải ngân cho ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 4411902.21 với số tiền 2.500.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của Khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

6. Hợp đồng tín dụng số 7570348.21 ngày 11/11/2021, nội dung: VIB cho Lâm Văn C, bà Mạch Kim H vay số tiền 600.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng). Mục đích vay: Mua sắm trang thiết bị phục vụ đời sống gia đình. Thời hạn vay: 36 tháng từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến 11/11/2024. Lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 11.70%/năm. Lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.3%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Sau thời gian ân hạn: hàng tháng vào ngày 15, mỗi tháng trả 9.083.000 đồng, tháng cuối cùng trả hết phần còn lại. Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 15, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 15/12/2021. Trả phí: theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Ngày 11/11/2021, VIB đã giải ngân cho ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 7570348.21 với số tiền 600.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của Khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

Để bảo đảm cho các khoản vay trên ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H đã thế chấp Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 13 (BĐĐC) tại địa chỉ: 167 Huỳnh Văn B, phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số phát hành 70131210603, hồ sơ gốc số: 1075/2002 (Bản cấp cho chủ sở hữu) do Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/10/2002, đứng tên ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0943/HĐTC-VIB888/18 được công chứng ngày 06/12/2018 tại Văn phòng Công chứng Châu Á, số công chứng 034202, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật

Quá trình thực hiện hợp đồng, đôn đốc thu hồi nợ:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H đã vi phạm quy định tại điểm 9.1.3 khoản 9.1 Điều 9 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0943/HĐTC-VIB888/18 ngày 06/12/2018, theo đó, Bên B (ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H) sẽ bị coi là vi phạm nếu Bên B là đối tượng của bất cứ vụ tranh chấp/kiện tụng nào mà theo VIB là ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp. Hiện tại, ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H là bị đơn trong vụ kiện dân sự "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản" được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý theo Thông báo thụ lý vụ án số 361/DSST ngày 23/06/2020. Xét việc tranh chấp trên ảnh hưởng đến quyền lợi của VIB. Vì vậy, VIB đã yêu cầu ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H thực hiện thanh toán toàn bộ khoản nợ cho VIB, tuy nhiên ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H vẫn không thực hiện.

VIB đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc của ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H sang nợ quá hạn từ ngày 19/1/2022. Trong quá trình giải quyết, VIB đã đôn đốc, tạo điều kiện nhiều lần để ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H trả nợ nhưng ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H không thực hiện theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/01/2022, VIB đã tiến hành nộp Đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo quy định của Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và quy định pháp luật.

Tạm tính đến ngày 29/03/2022, ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H còn nợ Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam số tiền là: 7.921.805.621 đồng (Bảy tỷ, chín trăm hai mươi mốt triệu, tám trăm lẻ năm nghìn, sáu trăm hai mươi mốt đồng), bao gồm:

Nợ gốc: 7.643.700.946 đồng

Nợ lãi trong hạn: 27.463.837 đồng

Nợ lãi quá hạn: 250.640.838 đồng

Đề nghị Quý Tòa tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 30/03/2022 cho đến khi ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký (Chi tiết xem Hợp đồng tín dụng; khế ước nhận nợ đính kèm).

- Trong trường hợp ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam được quyền đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam có quyền được tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cùng toàn bộ vật phụ và tài sản gắn liền với đất là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 13 (BĐĐC) tại địa chỉ: 167 Huỳnh Văn B, phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số phát hành 70131210603, hồ sơ gốc số: 1075/2002 (Bản cấp cho chủ sở hữu) do Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/10/2002, đứng tên ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H. (Chi tiết xem Hợp đồng thế chấp đính kèm. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: 70131210603, hồ sơ gốc số: 1075/2002).

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lâm Thị N, bà Lâm Thị C, ông Lâm Văn T – Do bà Lâm Thị G làm đại diện theo ủy quyền trình bày: Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà đất tại địa chỉ 191, Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lâm Văn D và bà Trần Thị P. Buộc ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H trả lại giấy tờ nhà và đất tại địa chỉ 191, Huỳnh Văn B, Phường 12, quận Pcho ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân quận P– Do ông Phạm Bảo Toàn, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận Plàm đại diện theo ủy quyền có văn bản gửi cho Tòa án và có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cho ông Lâm Văn Mai gồm: Bà Lâm Thị T1, bà Lâm Thị T2, ông Lâm Thanh T3 – Do bà Lâm Thị G làm đại diện theo ủy quyền yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cho ông Lâm Văn T1 gồm: Ông Lâm Văn T2, ông Lâm Văn H – Do bà Lâm Thị G làm đại diện theo ủy quyền yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 835/2022/DSST ngày 14/6/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, khoản 9 Điều 26; Điều 34; khoản 3 Điều 35; Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 38, Điều 39, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, nộp án phí, lệ phí;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sở hữu nhà, đất tại địa chỉ 191, Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lâm Văn D và bà Trần Thị P (đã chết).

2. Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam VIB xóa thế chấp, trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1075/2662 (bản cấp cho chủ sở hữu) ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H, địa chỉ: 167 Huỳnh Văn B (Số mới 191 Huỳnh Văn B), Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. tổng diện tích sử dụng 278,9m2, diện tích xây dựng 82,8m2, thửa đất số 07, tờ bản đồ 13, diện tích 82,8m2 do Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 10 năm 2002 cho ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P (Đã chết) do ông Lâm Văn D là người trực tiếp nhận.

3. Ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H phải có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên cho ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P (Đã chết) theo quy định.

Trường hợp ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H không thực hiện việc làm thủ tục sang tên giấy tờ về nhà, đất cho ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P (Đã chết) thì ông Lâm Văn D được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên hoặc cấp lại giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sợ gốc số 1075/2002 do Ủy ban Nhân dân quận Pcấp ngày 22/10/2002 cho ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H.

5. Đình chỉ đối với toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB).

Việc thực hiện các phần nội dung của Quyết định nêu trên được thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 268 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về phần án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/6/2022 ông Lâm Văn C và bà Mạch Kim H làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng tại phiên tòa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo của bị đơn: Theo các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy việc Tòa sơ thẩm xác định căn nhà 191 Huỳnh Văn B, Phường 12, quận Plà của ông Lâm Văn D là có căn cứ. Thực tế cho thấy bà Gái là người đứng ra thanh toán tiền mua bán nhà. Trong biên bản họp gia đình ngày 01/5/2012 chính bản thân ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H cũng ký vào biên bản xác nhận căn nhà 191 Huỳnh Văn B là của ông Lâm Văn D. Tại phúc thẩm người kháng cáo không có chứng cứ mới, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo. Giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bởi các lẽ sau:

[1] Xét về quan hệ gia đình: Ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P là cha mẹ ruột của ông Lâm Văn C.

[2] Đối tượng tranh chấp căn nhà số 191 Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P. Căn cứ vào lời khai của các bên đương sự, quá trình tố tụng tại Tòa án, cùng với tài liệu và các chứng cứ khác do các bên cung cấp và Tòa án thu thập được có cơ sở xác định nguồn gốc căn nhà và đất tại số 191 (số cũ: 167) Huỳnh Văn B, phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do ông Nguyễn Ngọc Tuấn và bà Lê Thị Mỹ Duyên làm chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 1194/HGN ngày 30/10/1991. Năm 1991, bà Lê Thị Mỹ Duyên và ông Nguyễn Ngọc Tuấn bán căn nhà trên cho ông Lâm Văn C và bà Mạch Kim H. Năm 1994, ông Lâm Văn C và bà Mạch Kim H xây dựng căn nhà trên theo giấy phép xây dựng số 3401/GPXD ngày 18/06/1994 của Kiến Trúc Sư Trưởng Thành phố và Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành số 1121/BBHC ngày 07/9/1995 của Kiến Trúc Sư Trưởng Thành phố. Năm 2002, Ủy ban nhân dân quận Pđã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1075/2002 ngày 22/10/2002 cho ông Lâm Văn C và bà Mạch Kim H tại căn nhà số 191 (số cũ: 167) Huỳnh Văn B, phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Biên bản họp gia đình lập ngày 01/5/2002, trong nội dung biên bản có mặt ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P và đầy đủ 09 người con gồm: Bà Lâm Thị G, bà Lâm Thị H, bà Lâm Thị N, bà Lâm Thị N1, ông Lâm Văn Mai (đã chết), Lâm Văn C, Lâm Văn T1 (đã chết), Lâm Thị C và ông Lâm Văn T đã ghi nhận căn nhà tại số 191 (số cũ: 167) Huỳnh Văn B, phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Lâm Văn C và bà Mạch Kim H đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sở

hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là tài sản chung của ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P.

Mặt khác căn cứ vào những giấy biên nhận về việc giao nhận vàng về việc mua bán căn nhà tại số 191 (số cũ: 167) Huỳnh Văn B, phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh đều thể hiện người thực hiện giao dịch mua bán với bà Lê Thị Mỹ Duyên là bà Lâm Thị G. Bà Gái là người giao vàng cho bà Dương Huỳnh H (mẹ của bà Lê Thị Mỹ Duyên), việc giao vàng giữa hai bên có lập 04 Giấy biên nhận, trong đó đã xác định rõ bà Hoa đã nhận từ bà Gái số vàng như sau:

- Ngày 13/10/1991: 05 lượng vàng tuổi 9,6.

- Ngày 07/11/1991: 09 lượng vàng tuổi 9,6 và 06 lượng vàng 10 tuổi.

- Ngày 10/12/1991: 3,5 lượng vàng tuổi 9,6.

- Ngày 16/02/1992: 06 lượng vàng 10 tuổi.

Đồng thời, bà Lâm Thị G đã trình bày việc giao dịch giữa bà với bà Dương Huỳnh H là thực hiện thay cho ông Lâm Văn D và bà Trần Thị P. ông Lâm Văn D và bà Trần Thị P đã nhờ bà Gái làm người giao dịch hộ cho ông bà. Ngoài ra, bà Gái còn trình bày rằng các bên thống nhất để ông Lâm Văn C là người đứng tên trong văn tự mua bán nhà với bà Lê Thị Mỹ Duyên vì vào thời điểm đó người mua nhà phải có gia đình, chưa có nhà, có công việc làm ổn định và việc mua bán phải thông qua phòng xây dựng quận P.

Quá trình đóng thuế đối với nhà ở tại số 191 (số cũ: 167) Huỳnh Văn B, phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà Lâm Thị H đóng thuế hằng năm. Bà Lâm Thị H được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh cá thể tại địa chỉ 191 Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P.

Với các chứng cứ trên có cơ sở xác định nhà và đất tại địa chỉ 191, Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Lâm Văn D và bà Trần Thị P cho ông Lâm Văn C và bà Mạch Kim H đứng tên. Do đó, nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà đất tại địa chỉ 191, Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lâm Văn D và bà Trần Thị P là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên có đủ căn cứ không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Văn C, giữ y bản án sơ thẩm.

[3] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các nội dung khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H; Giữ y Bản án dân sự sơ thẩm số 835/2022/DS-ST ngày 14/6/2022 của Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sở hữu nhà, đất tại địa chỉ 191, Huỳnh Văn B, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lâm Văn D và bà Trần Thị P (đã chết).

2. Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam VIB xóa thế chấp, trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 1075/2662 (bản cấp cho chủ sở hữu) ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H, địa chỉ: 167 Huỳnh Văn B (Số mới 191 Huỳnh Văn B), Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. tổng diện tích sử dụng 278,9m^2, diện tích xây dựng 82,8m^2, thửa đất số 07, tờ bản đồ 13, diện tích 82,8m^2 do Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 10 năm 2002 cho ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P (Đã chết) do ông Lâm Văn D là người trực tiếp nhận.

3. Ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H phải có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên cho ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P (Đã chết) theo quy định.

Trường hợp ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H không thực hiện việc làm thủ tục sang tên giấy tờ về nhà, đất cho ông Lâm Văn D, bà Trần Thị P (Đã chết) thì ông Lâm Văn D được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên hoặc cấp lại giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sợ gốc số 1075/2002 do Ủy ban Nhân dân quận Pcấp ngày 22/10/2002 cho ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H.

5. Đình chỉ đối với toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB).

Việc thực hiện các phần nội dung của Quyết định nêu trên được thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 268 Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Lâm Văn C, bà Mạch Kim H, mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002541 ngày 29/6/2022 (do ông Trần Trung Tính nộp thay) của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn còn phải nộp thêm 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Các nội dung khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 02 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao(1);
- TAND cấp cao tại TP.HCM(1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM(1);
- TAND Tp.HCM(1);
- VKSND Tp.HCM(1);
- Cục THADS Tp.HCM(1);
- NĐ(5);
- BĐ(2);
- NLQ(6);
- Lưu HS (1), VP (2) THUY 19b.

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

Đã ký

Lê Thành Văn