TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – NUQ3 phúc

Bản án số: 699/2022/DS-PT
Ngày 28 – 9 – 2022
V/v Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp hợp đồng thuê nhà; Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản

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: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh

Ông Lê Văn An

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường – Thư ký Tòa 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: Bà Phạm Thị Thanh Hoa – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 176/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2022 về việc *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp hợp đồng thuê nhà; Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1556/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1965. *(vắng mặt)*

Địa chỉ thường trú: Lô 1, khu dân cư U, Phường 1, thành phố TP1, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị Bé NUQ1, sinh năm 1985. *(có mặt)*

Địa chỉ: A45, Khu dân cư khóm K2, Phường 2, thành phố TP1, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Tuyết H, sinh năm 1972. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Khóm K3, Phường 1, thành phố TP1, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Tạ Như NUQ2, sinh năm 1968. *(có mặt)*

Địa chỉ: xã X1, huyện H1, tỉnh Đồng Tháp.

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

- Công ty trách nhiệm hữu hạn MTV Dịch vụ Bảo vệ NLQ1.

Đại diện theo pháp luật: Ông Dương NLQ1. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Lô 3, khu Dân cư U, Phường 1, thành phố TP1, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương NLQ1: Bà Trần Thị Tuyết NUQ3, sinh năm 1975. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Khóm 1, Phường 4, thành phố TP1, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Dương Thiên NLQ2, sinh năm 1996. *(vắng mặt)*

- Ông Dương Hoàng NLQ3, sinh năm 1958. *(vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Khóm K3, Phường 1, thành phố TP1, tỉnh Đồng Tháp.

- Ngân hàng TMCP NLQ4 – Chi nhánh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Khóm 4, Phường 1, thành phố TP1, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh X – Chức vụ: Tổng giám đốc. *(vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP NLQ4: Bà Vũ Thị Anh NUQ4 - Chức vụ: Giám đốc Phòng Quản lý nợ (Giấy ủy quyền ngày 26/6/2019). *(vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Anh NUQ4: Bà Bùi Thị Minh NUQ5 – Nhân viên. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Phường 11, Quận Q1, thành phố Hồ Chí Minh.

- Ủy ban nhân dân thành phố TP1, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn K – Chức vụ: Chủ tịch.. *(xin vắng mặt)*

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị Tuyết H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết M có đại diện ủy quyền bà Phan Thị Bé NUQ1 trình bày:

Năm 2000, do hộ bà M thuộc diện đất lở nên được Nhà nước cấp diện tích đất 76m² (ngang 4m x 19m), thửa đất số 49, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Lô K1, khu dân cư U, Phường 1, thị xã TP1 (nay là thành phố TP1), tỉnh Đồng Tháp, nguồn gốc đất Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất. Đồng thời, bà M có nhận chuyển nhượng thêm nền đất Lô K3, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 16, liền kề nền đất Lô K1 của bà M, do Nhà nước giao có thu tiền từ bà Ong Thị Minh D, giá chuyển nhượng 42.000.000 đồng. Bà M đã giao đủ tiền và bà D đã giao đất cho bà M sử dụng, nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất, do đất thuộc diện Nhà nước giao có thu tiền đối với hộ tái định cư nên có hạn chế về thời gian giao dịch là 10 năm.

Tháng 10/2000, bà M thực hiện thủ tục xin giấy phép xây dựng và bà M đã xây dựng căn nhà cấp 3 gồm 01 trệt và một lầu đã tô trát xong, còn lầu 2 đang xây dựng, chưa có mái nhà và chưa tô tường. Đồng thời, hộ bà M cũng đăng ký chuyển hộ khẩu về địa chỉ nhà mới Lô K1 nêu trên.

Tháng 4/2004, bà M cùng hai người con nhỏ xuất cảnh sang Pháp, còn lại người con lớn là anh Huỳnh Trần Minh Tài ở Việt Nam.

Ngày 25/6/2005, bà M được UBND thị xã TP1, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy QSD đất lô K1 nêu trên. Đối với bà D cũng được cấp giấy QSD đất ngày 17/02/2004.

Năm 2012, thửa đất của bà D hết thời gian hạn chế giao dịch, nhưng bà M đang ở Pháp. Bà M nhận được thông tin bà D lấy chồng ở Nha Trang, vì sợ không liên lạc được với bà D nên bà M nhờ bà Trần Thị Tuyết H là cháu ruột thực hiện thủ tục sang tên để bà H đứng tên dùm.

Cũng năm 2012, bà M đồng ý cho bà H vào ở tại căn nhà này, với thỏa thuận bà H phải cho bà Võ Kim Luông (mẹ ruột bà M, bà Nội của bà H) mỗi

tháng 1.000.000 đồng. Khi vào ở, bà H tự ý sửa chữa nhà bà M không biết. Sau đó, bà H có gọi điện nói sữa chữa nhà hơn 800.000.000 đồng.

Bà Trần Thị Tuyết M thống nhất: Giá trị đất và nhà do bà M xây dựng theo Biên bản định giá ngày 19/11/2019; Giá trị sửa chữa căn nhà theo báo cáo kết quả giám định ngày 26/6/2020 của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng.

Nay bà M yêu cầu:

- Bà Trần Thị Tuyết H, ông Dương Hoàng NLQ3 và Công ty TNHH MTV NLQ1 di dời tài sản bên trong (đã xác định theo Biên bản định giá ngày 19/11/2019) để trả lại căn nhà gắn liền thửa đất Lô K1, Lô K3 thuộc khu dân cư khóm U, phường 1, thành phố TP1, tỉnh Đồng Tháp. Bà M đồng ý trả chi phí sửa chữa cho bà H theo báo cáo kết quả giám định ngày 26/6/2020 với số tiền 272.287.609 đồng.

- Yêu cầu bà Trần Thị Tuyết H, ông Dương Hoàng NLQ3 di dời hàng rào thép lưới B40 và mái che, giá trị 24.574.391 đồng theo báo cáo kết quả giám định ngày 26/6/2020.

- Yêu cầu bà Trần Thị Tuyết H, ông Dương Hoàng NLQ3 trả giá trị phục hồi lại hiện trạng ban đầu các vách tường do bà Trần Thị Tuyết H, ông Dương Hoàng NLQ3 phá bỏ với số tiền 14.173.200 đồng.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ CHO1509 ngày 11/4/2012 do UBND thị xã TP1 (nay là thành phố TP1) cấp cho bà Trần Thị Tuyết H diện tích đất 76m², thửa 17, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại Khu dân cư khóm U, phường 1, thành phố TP1, tỉnh Đồng Tháp để trả lại đất cho bà Trần Thị Tuyết M; Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/8/2019 giữa bà H, ông NLQ3 và bà Dương Thiên NLQ2.

- Yêu cầu bà H trả lại cho bà M 50% số tiền cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ NLQ1 thuê căn nhà, từ ngày 16/4/2012 đến khi Tòa án xét xử vụ án là 1.000.000 đồng/tháng.

- Rút yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp QSD đất ngày 28/10/2020 giữa bà Dương Thiên NLQ2 với Ngân hàng TMCP NLQ4 - Chi nhánh Đồng Tháp do bà Dương Thiên NLQ2 đã trả xong tiền vay, tài sản tranh chấp không còn thế chấp Ngân hàng.

- Bà M không đồng ý chuyển nhượng căn nhà Lô K1, K3 và thửa đất số 49, tờ bản đồ số 16 cho bà H.

Bị đơn bà Trần Thị Tuyết H có người đại diện theo ủy quyền là ông Tạ Như NUQ2 trình bày:

Bà H đồng ý lời khai của bà M về việc: Năm 2000, bà M được giao nền đất Lô K1 và có nhận chuyển nhượng từ bà D nền đất Lô K3 (không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất), đất tọa lạc Khu dân cư U, Phường 1, thành phố TP1, tỉnh Đồng Tháp. Năm 2000, bà M có xin giấy phép xây dựng và tiến hành xây căn nhà cấp 3 như trình bày của bà M, nhà xây chưa hoàn thiện. Đến năm 2004, bà M cùng hai người con đi Pháp. Do không sử dụng căn nhà, nên năm 2011 bà M đồng ý giao cho bà H được sửa chữa, quản lý sử dụng. Do đó, năm 2012 bà H tiến hành sửa chữa và sử dụng căn nhà, giá trị 1.300.000.000 đồng.

Đối với thửa đất 17, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại Lô K3, khu dân cư U, Phường 1, thành phố TP1, tỉnh Đồng Tháp, bà M đã tặng cho bà H. Do đó, năm 2012 bà Ong Thị Minh D đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và ngày 11/4/2012 bà H cấp giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp CHO1509.

Khi thực hiện chuyển nhượng QSD đất từ bà D cho bà H, hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng 60.000.000 đồng để đủ điều kiện làm thủ tục, không giao nhận tiền vì bà M đã trả tiền cho bà D vào năm 2000. Nhưng bà H có cho bà D 5.000.000 đồng, số tiền này bà H không có yêu cầu gì đối với bà D và bà M.

Ngày 16/4/2012, bà H ký hợp đồng cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ NLQ1 thuê căn nhà, thời hạn 10 năm, giá 2.000.000 đồng/tháng. Năm 2017 bà M về Việt Nam cũng biết việc cho thuê, nhưng bà M không có ý kiến.

Ngày 05/8/2019, bà H, ông NLQ3 đã thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho Dương Thiên NLQ2, bà D đã được cấp giấy QSD đất.

Bà Trần Thị Tuyết H thống nhất: Giá trị đất và nhà do bà M xây dựng theo Biên bản định giá ngày 19/11/2019; Giá trị sửa chữa căn nhà theo báo cáo kết quả giám định ngày 26/6/2020 của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng.

Đối với yêu cầu của bà M, bà H có ý kiến như sau:

- Không đồng ý hủy giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà H thửa 17, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại Lô K3; không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H, ông NLQ3 và bà Dương Thiên NLQ2 và không đồng ý di dời tài sản để trả lại một phần căn nhà và thửa đất số 17, tờ bản đồ 16 (gắn liền

nền nhà Lô K3). Yêu cầu được công nhận quyền sở hữu một phần căn nhà gắn liền thửa 17 và quyền sử dụng thửa đất số 17.

- Đồng ý trả 50% số tiền cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ NLQ1 thuê nhà, từ ngày 16/4/2012 đến khi Tòa án xét xử vụ án.

+ Nếu thực tế không thể phân chia căn nhà thì bà H đồng ý nhận chuyển nhượng lại căn nhà gắn liền Lô K1 và nền nhà Lô K1, thửa đất số 49, tờ bản số 16 của bà M theo giá đất và giá trị căn nhà đã định tại biên bản định giá ngày 19/11/2019.

+ Nếu có căn cứ là nhà và đất giao cho bà M thì bà H đồng ý di dời hàng rào lưới B40 và mái che, giá trị 24.574.391 đồng.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Dương Hoàng NLQ3 có văn bản ý kiến ngày 17/12/2021 và ngày 20/12/2021: Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 16 và căn nhà gắn liền với đất là của bà Trần Thị Tuyết M đã tặng cho bà H, ông NLQ3 là tài sản chung của vợ chồng. Do đó, bà H và ông NLQ3 đã tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho con gái là bà Dương Thiên NLQ2, ông NLQ3 không đồng ý trả tài sản đang tranh chấp theo yêu cầu của bà M. Trường hợp, Tòa án xác định là tài sản tranh chấp là của bà M thì ông NLQ3 đồng ý cùng bà H di dời tài sản bên trong nhà (tài sản của bà H được ghi tại biên bản định giá ngày 19/11/2019) để trả lại nhà và đất cho bà M.

+ Bà Dương Thiên NLQ2 có văn bản ý kiến ngày 28/01/2021, 28/4/2021 và ngày 14/12/2021: Tài sản đang tranh chấp là một phần căn nhà và quyền sử dụng đất thửa số 17, tờ bản đồ số 16, diện tích 76m², đất tọa lạc tại lô K3, khu dân cư U, Phường 1, thành phố TP1, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc của bà Trần Thị Tuyết M tặng cho bà Trần Thị Tuyết H vào năm 2012. Tháng 8/2019 bà Trần Thị Tuyết H, ông Dương Hoàng NLQ3 đã tặng cho tài sản tranh chấp cho bà Thiên NLQ2. Thủ tục tặng cho được thực hiện theo quy định và bà D đã được công nhận quyền sử dụng tài sản đang tranh chấp. Do đó, bà D không đồng ý yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 05/8/2019 giữa bà H, ông NLQ3 và bà Dương Thiên NLQ2.

+ Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ NLQ1 có đại diện ủy quyền bà Trần Thị Tuyết NUQ3 vắng mặt nhưng có văn bản ý kiến ngày 27/02/2020 và ngày 14/12/2021 như sau: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ NLQ1 có ký hợp đồng thuê nhà với bà H, thời hạn 10 năm, đến ngày 16/4/2022 hết hạn. Công ty

không đồng ý trả nhà, nhưng sẽ thực hiện theo bản án có hiệu lực của Tòa án khi giải quyết vụ án giữa bà M và bà H.

+ Ngân hàng TMCP NLQ4 (Ngân hàng NLQ4), đại diện ủy quyền bà Bùi Thị Kim Thu trình bày: Ngân hàng NLQ4 cấp tín dụng cho bà Dương Thiên NLQ2 căn cứ theo Hợp đồng tín dụng số SDE.SN.2298/261020 và Thẻ tín dụng cấp cùng ngày 28/10/2020, với tổng số tiền cho vay là 330.000.000 đồng. Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ với NLQ4, bà Dương Thiên NLQ2 đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 16, địa chỉ U, Phường 1, Tp TP1, tỉnh Đồng Tháp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SDE.SN-2298.261020 công chứng tại Phòng công chứng 02 (tỉnh Đồng Tháp) ngày 27/10/2020 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố TP1 ngày 28/10/2020.

Đối với việc thẩm định, đo đạc và định giá tài sản Ngân hàng NLQ4 đồng ý với hồ sơ do Tòa án đã thực hiện và không có ý kiến khác.

Nay Ngân hàng NLQ4 có yêu cầu như sau:

- Bà Dương Thiên NLQ2 trả ngay cho Ngân hàng NLQ4 tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 25/12/2020 là 331.381.234 đồng, trong đó gồm vốn gốc 329.129.712 đồng, lãi trong hạn 2.251.522 đồng, lãi quá hạn và phạt chậm trả lãi chưa phát sinh.

- Bà Dương Thiên NLQ2 còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng, Bản các điều kiện khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của NLQ4, tính từ ngày 26/12/2020 đến ngày trả dứt nợ. Thứ tự nợ như sau: vốn gốc, phạt chậm trả lãi, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

Nếu bà Dương Thiên NLQ2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 16, địa chỉ U, Phường 1, thành phố TP1, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 03/03/2021, Ngân hàng NLQ4 có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập nêu trên do bà Dương Thiên NLQ2 đã thanh lý toàn bộ nợ vay và Ngân hàng NLQ4 đã giải chấp tài sản đang tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã quyết định như sau:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 37, Điều 34, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 124 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 6 Điều 5, khoản 1 Điều 186 Luật đất đai; Điều 7, Điều 8 Luật Nhà ở; Điều 3 Luật Quốc tịch, khoản 2 Điều 5 Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết M:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BK 297993, số vào sổ CH1509 do UBND thành phố TP1 cấp cho bà Trần Thị Tuyết H ngày. 11/11/2012.

2. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 856 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2019 giữa bà Trần Thị Tuyết H, ông Dương Hoàng NLQ3 và bà Dương Thiên NLQ2 là vô hiệu.

Đề nghị UBND thành phố TP1 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BK 297993, số vào sổ CH1509 do UBND thành phố TP1 cấp cho bà Trần Thị Tuyết H ngày 11/11/2012 và được cập nhật thay đổi quyền sử dụng đất tại trang 4 vào ngày 28/8/2019 để cấp lại cho bà Trần Thị Tuyết M.

Bà Trần Thị Tuyết M được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Buộc bà Trần Thị Tuyết H, ông Dương Hoàng NLQ3 và Công ty TNHH MTV NLQ1 di dời tài sản bên trong nhà (*tài sản theo Biên bản định giá ngày 19/11/2019, Báo cáo kết quả giám định ngày 26/6/2020*) để trả cho bà Trần Thị Tuyết M căn nhà gắn liền thửa đất 49 (Lô K1), diện tích 80,6m², thửa 17 (Lô K3) diện tích 76,8m² cùng tờ bản đồ số 16 theo phạm vi các mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 1, tọa lạc khu dân cư U, Phường 1, thành phố TP1, tỉnh Đồng Tháp.

(*Kèm Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/10/2018, Mảnh trích đo địa chính số 91/2018 ngày 27/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đại thành phố TP1; Biên bản định giá ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Báo cáo kết quả giám định ngày 26/6/2020 của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng tỉnh Đồng Tháp*).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết H, buộc bà Trần Thị Tuyết M trả chi phí sửa chữa nhà cho bà Trần Thị Tuyết H với số tiền 272.287.609 đồng.

5. Buộc bà Trần Thị Tuyết H, ông Dương Hoàn NLQ3 trả lại cho bà Trần Thị Tuyết M giá trị phục hồi các vách tường với số tiền 14.173.200 đồng.

6. Buộc bà Trần Thị Tuyết H, ông Dương Hoàng NLQ3 di dời hàng rào thép lưới B40 và mái che, thể hiện theo báo cáo kết quả giám định ngày 26/6/2020 của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng tỉnh Đồng Tháp.

7. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc bà Trần Thị Tuyết H trả cho bà Trần Thị Tuyết M số tiền cho thuê nhà là 117.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên có quyền có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thị hình nghĩa vụ của mình thì hàng tháng phải chịu lãi trên số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong.

8. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP NLQ4 đối với nợ vay của Dương Thiên NLQ2 và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

9. Đình chỉ yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết M yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp QSD đất ngày 28/10/2020 giữa bà Dương Thiên NLQ2 với Ngân hàng TMCP NLQ4 chi nhánh Đồng Tháp.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/02/2022, bị đơn bà Trần Thị Tuyết H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm như sau:

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại nhà và đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 16, diện tích 76m² đất OĐT tọa lạc tại Khu dân cư U, thành phố TP1, tỉnh Đồng Tháp do bà Trần Thị Tuyết H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà M đã cho bà H.

- Công nhận việc tặng cho thửa đất nêu trên giữa bà H và con gái là Dương Thiên NLQ2 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký tháng 8/2019 là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng bà M đã hứa cho bà H thửa đất trên để bà

H trông coi nhà và nuôi dưỡng mẹ ruột của bà M. Thực tế bà M biết bà H xây thêm một phần căn nhà còn chưa hoàn thiện của bà M và cho Công ty Bảo vệ NLQ1 thuê nhà để thu tiền hàng tháng. Bà M cũng đồng ý cho bà H đứng tên hợp đồng chuyển nhượng với bà Ong Thị Minh D và đi đăng ký quyền sử dụng đất nên thửa đất đang tranh chấp là tài sản thuộc bà M, bà có quyền tặng cho con gái. Án sơ thẩm đã không đánh giá chứng cứ chính xác và phù hợp với thực tế nên cần chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm và bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Ông NUQ2 cũng thừa nhận căn nhà đang hiện hữu trên cả hai thửa đất và bà M đã xin phép xây dựng 03 tầng nhưng mới xây 02 tầng thì xuất cảnh, hiện trạng nhà như tòa án cấp sơ thẩm đi thẩm định là có phần xây dựng mới của bà H. Ngoài ra không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào mới.

Đại diện theo ủy quyền của bà M yêu cầu bác kháng cáo của bị đơn do án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định tố tụng; Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung: Trên cơ sở chứng cứ được thu thập đủ cơ sở để xác định có việc thỏa thuận về tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện giữa nguyên đơn và bị đơn. Án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Bà H cho rằng bà M đã tặng cho bà thửa đất số 17, tờ bản đồ số 16, diện tích 76m² đất OĐT tọa lạc tại Khu dân cư khóm U, thành phố TP1, tỉnh Đồng Tháp nhưng bà M không thừa nhận vì trên đất còn hiện hữu căn nhà xây trên cả hai nền thuộc hai thửa khác nhau. Bà H cũng không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc tặng cho này trong khi bà Ong Thị Minh D có lời khai việc chuyển nhượng là giữa bà và bà M, do bà M trả tiền và đồng ý để bà H đứng tên thay khi ký hợp đồng do bà M đang ở nước ngoài nên bà mới ký với bà H sau khi hỏi ý kiến của bà M. Như vậy, bà H hoàn toàn không phải là chủ sở hữu thực sự của tài sản đang tranh chấp, nên việc vợ chồng bà H ký Hợp đồng tặng cho nhà, đất cho con gái là Dương Thiên NLQ2 là không hợp pháp.

Quá trình giải quyết vụ án, bà D có yêu cầu độc lập và Ngân hàng TMCP NLQ4 – chi nhánh Đồng Tháp có ý kiến về việc giải quyết liên quan đến tài sản

tranh chấp, sau đó Ngân hàng rút lại yêu cầu do bà D đã thanh lý hợp đồng tín dụng nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với nội dung này là có cơ sở.

Do án sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục:

Án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp là đúng theo khoản 4 Điều 34 và Điều 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Quá trình tiến hành tố tụng, tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định về thủ tục tố tụng, quyền lợi tố tụng của các đương sự được bảo đảm.

Một số đương sự vắng mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung vụ án:

Theo đơn khởi kiện: nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết M yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Tuyết H trả lại nhà và đất tại thửa đất 17, tờ bản đồ số 16, diện tích 76m² đất OĐT tọa lạc tại Khu dân cư U, thành phố TP1, tỉnh Đồng Tháp, tháo dỡ tài sản trên đất ngoài kết cấu nhà cũ của bà M xây dựng; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/8/2019 giữa bà H, ông Dương Hoàng NLQ3 với bà Dương Thiên NLQ2 là vô hiệu, do bà H chỉ được bà M yêu cầu đứng tên giúp trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Ong Thị Minh D vào năm 2012 nhưng đã tự ý thay đổi kết cấu nhà ở được bà M xây dựng từ trước, đồng thời không thực hiện cam kết đối với bà M về việc sử dụng nhà, đất nêu trên và chu cấp cho mẹ ruột của bà M từ khi bà M xuất cảnh sang Pháp năm 2004. Ngoài ra bà M còn yêu cầu bà H hoàn trả tiền cho thuê nhà theo hợp đồng đã ký với Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ NLQ1.

Về phía bị đơn bà H cho rằng án sơ thẩm đã không khách quan khi chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà M vì bà M đã tặng cho tài sản trên cho bà do

bà H đã nhận lời chăm sóc mẹ ruột của bà M. Đề nghị Tòa án không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Qua xem xét các tài liệu chứng cứ đã thu thập và trình bày của các đương sự thấy rằng:

Tài sản tranh chấp có nguồn gốc do nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết M nhận chuyển nhượng từ bà Ong Thị Minh D từ năm 2000, năm 2001 nguyên đơn xin phép xây dựng và đã xây nhà trên đất. Năm 2004, nguyên đơn xuất cảnh sang Pháp và chưa thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Năm 2012, theo thỏa thuận 03 bên, nguyên đơn nhờ bị đơn bà Trần Thị Tuyết H đứng tên Hợp đồng chuyển nhượng với bà Ong Thị Minh D và sau đó được UBND thị xã TP1 cấp Giấy chứng nhận do bị đơn đứng tên. Bị đơn thừa nhận tài sản nêu trên do nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng và sau đó được nguyên đơn tặng cho tài sản nhưng không có tài liệu chứng minh, nguyên đơn cũng không thừa nhận đã tặng cho. Bà Ong Thị Minh D cũng trình bày việc chuyển nhượng là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng và thanh toán đủ tiền, nhưng khi lập Hợp đồng chuyển nhượng thì có trao đổi với nguyên đơn và nguyên đơn đồng ý để cho bị đơn đứng tên thay. Như vậy, không có sự việc tặng cho ở đây. Bị đơn cho rằng có quyền sở hữu và sử dụng chính thức đối với tài sản tranh chấp là không có cơ sở.

Các bên trình bày thống nhất về việc nguyên đơn xây dựng một phần công trình trên đất và bị đơn có hoàn thiện và cải sửa thêm để sử dụng. Giá trị thẩm định tài sản tranh chấp và các nội dung về phần cải sửa của bị đơn cũng như việc chia giá trị từ hợp đồng cho thuê nhà đối với Công ty TNHH MTV Dịch vụ bảo vệ NLQ1 đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định nên án sơ thẩm công nhận phần này là phù hợp quy định.

Đối với việc tặng cho tài sản từ bị đơn, ông Dương Hoàng NLQ3 đối với bà Dương Thiên NLQ2: do đây không phải là tài sản hợp pháp của người tặng cho nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho và hủy nội dung cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với bà Dương Thiên NLQ2 là có cơ sở.

Ủy ban nhân dân thành phố TP1 đã xác định: việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho bị đơn và bà Dương Thiên NLQ2 là đúng quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy. Tuy nhiên, do nguyên đơn đã chứng minh được quyền thực chất đối với tài sản này nên đối tượng được công

nhận quyền sử dụng đất là không đúng, cần hủy các giấy chứng nhận đã cấp như án sơ thẩm đã tuyên.

Đối với các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thiên NLQ2: như án sơ thẩm đã nhận định là việc tặng cho tài sản tranh chấp là không hợp pháp do ông NLQ3, bà H không phải là chủ sở hữu đích thực đối với tài sản tặng cho nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho của bà D. Ngoài ra, hợp đồng tín dụng giữa bà D với Ngân hàng TMCP NLQ4 có liên quan đến hợp đồng thế chấp là tài sản đang tranh chấp đã được thực hiện xong và không bị ảnh hưởng bởi quyết định này nên cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này là có căn cứ.

Bản thân nguyên đơn hiện tại sinh sống ở nước ngoài và vừa có quốc tịch nước ngoài vừa có quốc tịch Việt Nam nên là đối tượng được công nhận quyền sử dụng đất này. Án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc các bên hoàn trả giá trị xây dựng, bồi hoàn thiệt hại là đúng pháp luật dân sự. Giá trị hoàn trả đã được tính trên cơ sở kết quả thẩm định và theo sự thống nhất của các đương sự ở giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Xét kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Tuyết H yêu cầu sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn và hợp đồng tặng cho giữa bị đơn, ông Dương Hoàng NLQ3 với bà Dương Thiên NLQ2 là đúng pháp luật. Tuy nhiên, như các tài liệu đã thu thập được và nhận định như trên, việc Tòa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên xử là có căn cứ, đúng với sự thật khách quan của vụ việc, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo.

Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Tuyết H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 37, Điều 34, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 124 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 6 Điều 5, khoản 1 Điều 186 Luật đất đai; Điều 7, Điều 8 Luật Nhà ở; Điều 3 Luật Quốc tịch, khoản 2 Điều 5 Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết M:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BK 297993, số vào sổ CH1509 do UBND thành phố TP1 cấp cho bà Trần Thị Tuyết H ngày 11/11/2012.

2. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 856 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/8/2019 giữa bà Trần Thị Tuyết H, ông Dương Hoàng NLQ3 và bà Dương Thiên NLQ2 là vô hiệu.

Đề nghị UBND thành phố TP1 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BK 297993, số vào sổ CH1509 do UBND thành phố TP1 cấp cho bà Trần Thị Tuyết H ngày 11/11/2012 và được cập nhật thay đổi quyền sử dụng đất tại trang 4 vào ngày 28/8/2019 để cấp lại cho bà Trần Thị Tuyết M.

Bà Trần Thị Tuyết M được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Buộc bà Trần Thị Tuyết H, ông Dương Hoàng NLQ3 và Công ty TNHH MTV NLQ1 di dời tài sản bên trong nhà (*tài sản theo Biên bản định giá ngày 19/11/2019, Báo cáo kết quả giám định ngày 26/6/2020*) để trả cho bà Trần Thị Tuyết M căn nhà gắn liền thửa đất 49 (Lô K1), diện tích 80,6m², thửa 17 (Lô K3) diện tích 76,8m² cùng tờ bản đồ số 16 theo phạm vi các mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 1, tọa lạc khu dân cư U, Phường 1, thành phố TP1, tỉnh Đồng Tháp.

(*Kèm Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/10/2018, Mảnh trích đo địa chính số 91/2018 ngày 27/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố TP1; Biên bản định giá ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân*

tỉnh Đồng Tháp và Báo cáo kết quả giám định ngày 26/6/2020 của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng tỉnh Đồng Tháp).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết H, buộc bà Trần Thị Tuyết M trả chi phí sửa chữa nhà cho bà Trần Thị Tuyết H với số tiền 272.287.609 đồng.

5. Buộc bà Trần Thị Tuyết H, ông Dương Hoàn NLQ3 trả lại cho bà Trần Thị Tuyết M giá trị phục hồi các vách tường với số tiền 14.173.200 đồng.

6. Buộc bà Trần Thị Tuyết H, ông Dương Hoàng NLQ3 di dời hàng rào thép lưới B40 và mái che, thể hiện theo báo cáo kết quả giám định ngày 26/6/2020 của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng tỉnh Đồng Tháp.

7. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc bà Trần Thị Tuyết H trả cho bà Trần Thị Tuyết M số tiền cho thuê nhà là 117.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên có quyền có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thị hình nghĩa vụ của mình thì hàng tháng phải chịu lãi trên số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong.

8. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP NLQ4 đối với nợ vay của bà Dương Thiên NLQ2 và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

9. Đình chỉ yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết M yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp QSD đất ngày 28/10/2020 giữa bà Dương Thiên NLQ2 với Ngân hàng TMCP NLQ4 chi nhánh Đồng Tháp.

10. Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Bà Trần Thị Tuyết M phải chịu 10.552.000 đồng, bà Trần Thị Tuyết H và ông Dương Hoàng NLQ3 phải chịu 10.552.000 đồng. Bà Trần Thị Tuyết M đã tạm ứng và chi xong 4.497.000 đồng, bà Trần Thị Tuyết H đã tạm ứng và chi xong 16.600.000 đồng; do đó bà Trần Thị Tuyết M phải hoàn trả lại cho bà Trần Thị Tuyết H, ông Dương Hoàng NLQ3 số tiền 6.055.000 đồng.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Trương Thị Tuyết H phải chịu là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà H đã nộp theo biên lai thu số 0004596 ngày 14 tháng 02 năm 2022 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Tháp. Bà H đã nộp đủ.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Đồng Tháp (1);
- VKSND tỉnh Đồng Tháp (1);
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp (1);
- ĐS (8);
- Lưu VP(3), HS(2).19b.NHT.

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ