TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** Bản án số: 767/2024/DSPT Ngày: 27/12/2024 *V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và Yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại về hành vi chiếm giữ nhà trái phép*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Như Lâm

Các Thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Ông Trương Chí Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Bách Thiện Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 27/12/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 766/2023/TLPT-DS ngày 29/12/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại về hành vi chiếm giữ nhà trái phép*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 123/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Toà án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 128/2024/QĐXX-PT ngày 14/3/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 213/2024/QĐHPT-PT ngày 05/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 280/2024/QĐHPT-PT ngày 03/5/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 426/2024/QĐHPT-PT ngày 12/9/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 565/2024/QĐHPT-PT ngày 11/10/2024; Thông báo mở lại phiên tòa số 463 ngày 28/10/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 593/2024/QĐHPT-PT ngày 13/11/2024; Thông báo mở lại phiên tòa số 922/2024/TB-TA ngày 11/12/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1. 1. Ông Văn Hồng P(tức Nguyễn Hồng Phương); sinh năm: 1941 (đã chết ngày 21/8/2021).

1. 2. Bà Nguyễn Thị T; sinh năm: 1945; địa chỉ: 19B Phan Đình Phùng, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Phương:*

- Bà Nguyễn Thị T; sinh năm: 1945; địa chỉ: 19B Phan Đình Phùng, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

- Bà Nguyễn Quỳnh Dung, sinh năm 1968; địa chỉ: 19B Phan Đình Phùng, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

- Bà Nguyễn Minh Phượng, sinh năm 1980; đăng ký hộ khẩu thường trú: B111-02, lô B2, chung cư Hoàng Anh Gia Lai 1, Lê Văn Lương, phường Tân Quy, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt tại phiên tòa.

- Ông Nguyễn Quang Huy, sinh năm 1981; đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 09, ngõ 160 Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tuyết, bà Phượng, ông Huy: Bà Nguyễn Quỳnh Dung; sinh năm: 1968; địa chỉ: 19B Phan Đình Phùng, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội; bà Dung có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Kim T; sinh năm: 1949 (Đã chết ngày 19/9/2021);

2. 2. Ông Ngô Huy Tâm; sinh năm: 1942; vắng mặt tại phiên tòa.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Thanh:

- Ông Ngô Huy Tâm; sinh năm: 1942; vắng mặt tại phiên tòa.

- Ông Ngô Đức Trung; sinh năm: 1980; có mặt tại phiên tòa.

Ông Tâm , ông Trung cùng địa chỉ: Phòng 303, chung cư N11A, khu đô thị Sài Đồng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

- Bà Ngô Thị Lan Phương; sinh năm: 1975; vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Số 21D Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tâm, bà Phương là ông Ngô Đức Trung; sinh năm: 1980; địa chỉ: Phòng 303, chung cư N11A, khu đô thị Sài Đồng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội; ông Trung có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Trung: Luật sư Mạnh Xuân Sơn, sinh năm 1978 – Công ty Luật TNHH Á Châu, Đoàn luật sư TP Hà Nội; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Quỳnh Dung; sinh năm: 1968; địa chỉ: 19B Phan Đình Phùng, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo, kháng nghị: Bà Nguyễn Quỳnh Dung – Là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và ông Ngô Đức Trung – Là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/4/2019 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 06/2/2007, giữa vợ chồng ông Văn Hồng P(tức Nguyễn Hồng Phương), bà Nguyễn Thị T và vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim T, ông Ngô Huy Tâm đã ký Hợp đồng vay tiền. Theo đó, vợ chồng bà Tuyết cho vợ chồng bà Thanh vay số tiền 5.000.000.000 đồng, mục đích để kinh doanh. Hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hà nội ngày 6.2.2007.

Hai bên thỏa thuận thời hạn vay là 6 tháng, tính từ ngày 6.2.2007 đến ngày 6.8.2007, lãi suất là 1,5%/ tháng. Ngay sau khi ký hợp đồng thì bên vay đã nhận đủ số tiền vay.

Theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng về biện pháp đảm bảo nghĩa vụ trả nợ thể hiện: bà Thanh và ông Tâm dùng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Căn hộ 19 (1P), nhà A2 TTQĐ, số 25A Phan Đình Phùng (nay là số 19B phố Phan Đình Phùng), phường Quán Thánh, quận Ba Đình, Hà nội, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T để đảm bảo cho khoản vay. Bên cho vay là vợ chồng bà Tuyết giữ giấy tờ nhà đất bản gốc.

Tại Điều 3.6 của Hợp đồng thể hiện: Nếu hết thời hạn vay mà bên vay không trả được nợ thì bên vay có trách nhiệm làm các thủ tục tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để bên cho vay được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng, khi đến hạn bên vay không thanh toán được cả nợ gốc và lãi. Sau 4 lần khất nợ bằng văn bản và không có khả năng trả nợ nên vợ chồng bà Thanh đã tự nguyện bàn giao nhà đất. Gia đình bà Tuyết đã trực tiếp quản lý và sử dụng nhà đất từ ngày 21/8/2007 đến nay. Việc bàn giao nhà đất không có biên bản bàn giao, tuy nhiên có anh Trường – Cảnh sát khu vực công an phường Quán Thánh và ông Nguyễn Cao Mạn – Tổ trưởng tổ dân phố chứng kiến việc gia đình ông Tâm giao lại nhà đất. Việc tự nguyện bàn giao nhà đất thể hiện ở chỗ khi vợ chồng bà Thanh kiện vợ chồng bà Tuyết thì Công an quận Ba Đình đã mời các bên đến lập biên bản, trong đó nêu rõ bà Thanh và ông Tâm đồng ý cho gia đình bà Tuyết quản lí và sử dụng nhà đất, chính vì thế vụ việc đã được cơ quan công an trả lời là việc dân sự và hướng dẫn các bên khởi kiện tại tòa án.

Ngoài ra, sau khi ký kết Hợp đồng vay tiền thì vợ chồng bà Tuyết cũng đã đến Văn phòng đăng kí nhà đất (số 10 Đặng Dung) để thực hiện đăng ký giao dịch đảm bảo và được trả lời đây là giao dịch của cá nhân nên không cần phải đăng ký giao dịch đảm bảo.

Cho đến nay, vợ chồng bà Thanh vẫn chưa thanh toán khoản nợ cho nguyên đơn cũng như không tự nguyện thực hiện các thủ tục để đăng ký sang tên nhà đất cho nguyên đơn. Hiện bà Thanh đã chết nên nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ đề nghị Tòa án buộc ông Tâm và các con của ông Tâm, bà Thanh phải có trách nhiệm thực hiện đúng cam kết hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng vay tiền.

Theo đơn khởi kiện, vợ chồng bà Tuyết yêu cầu bị đơn trả số tiền gốc là 5 tỷ đồng; tiền lãi tạm tính đến ngày 6.2.2019 là 10.800.000.000 đồng; tiền lãi chậm trả là 5.175.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu bị đơn phải trả là 20.975.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và trình bày: Do vợ chồng bà Thanh không trả được nợ nên đã tự nguyện bàn giao nhà đất theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng vay tiền (Số tiền gốc và lãi phải thanh toán cũng tương ứng với giá trị nhà đất khi bàn giao). Phía vợ chồng bà Thanh cũng đã cam kết về nghĩa vụ làm các thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để vợ chồng bà Tuyết được nhận chuyển nhượng nhà đất theo Điều 3.6 của Hợp đồng. Tuy nhiên, đến nay hai bên chưa thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn; buộc ông Ngô Huy Tâm và những người thừa kế của bà Thanh phải làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho nguyên đơn tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng thỏa thuận đã ký kết.

Đến nay, nguyên đơn là ông Văn Hồng Pđã chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phương đều thống nhất với quan điểm như trên.

Tại Bản tự khai và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Ngô Đức Trung trình bày:

Bị đơn xác nhận việc 2 bên ký kết hợp đồng vay tiền với số tiền và thời hạn vay, lãi suất cũng như các thỏa thuận tại Hợp đồng vay tiền đúng như nguyên đơn trình bày. Hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hà nội ngày 6.2.2007.

Đến thời hạn phải thanh toán nợ nhưng do việc làm ăn gặp khó khăn nên vợ chồng bà Thanh không thanh toán được đúng hạn và đã khất miệng với vợ chồng bà Tuyết. Sau đó gia đình bà Thanh đã thu xếp được một khoản tiền để trả nợ nhưng phía gia đình bà Tuyết không nhận.

Khoảng tháng 8/2007, bà Dung đã cho người đến đe dọa, uy hiếp và chiếm nhà đất của gia đình ông Tâm, việc này có tổ dân phố và bà con hàng xóm xung quanh chứng kiến. Từ đó đến nay, nhà đất do gia đình bà Dung chiếm giữ và sử dụng. Phía gia đình ông Tâm đã nhiều lần làm đơn đến cơ quan công an đề nghị giải quyết việc nhà đất bị chiếm giữ trái phép, song đều được giải thích là hành vi dân sự và hướng dẫn khởi kiện ra tòa. Liên tục từ năm 2007 đến nay, bà Dung gọi điện thoại đe dọa và gây sức ép đến tinh thần của các thành viên trong gia đình ông Tâm, buộc gia đình ông phải sang tên nhà đất. Bị đơn khẳng định hai bên chưa bao giờ ký kết giấy tờ chuyển nhượng nhà đất. Cho đến nay, nhà đất tại số 19B Phan Đình Phùng vẫn thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng bà Thanh, ông Tâm, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất bản gốc do bà Dung giữ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn xác định bà Thanh và ông Tâm có vay nợ của nguyên đơn số tiền gốc 5.000.000.000 đồng, đến nay chưa thanh

toán được khoản vay này. Bị đơn khẳng định nhà đất đã bị gia đình bà Dung chiếm giữ trái phép, không được sự đồng ý của gia đình ông Tâm. Bị đơn không đồng ý sang tên nhà đất cho nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã có đơn phản tố, cụ thể như sau: đề nghị Tòa án xác định bị đơn là chủ sở hữu và sử dụng hợp pháp nhà đất tại địa chỉ căn hộ 19(1P) Nhà A2 TTQĐ, số 25A Phan Đình Phùng (nay là số 19B Phan Đình Phùng), phường Quán Thánh, quận Ba Đình, Hà nội; buộc nguyên đơn phải trả lại nhà đất đã bị chiếm giữ trái phép và giấy tờ nhà đất bản gốc cho bị đơn; Buộc nguyên đơn phải bồi thường toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ, sử dụng trái phép nhà đất gây ra theo qui định của pháp luật.

Tuy nhiên, đến nay bị đơn đã có đơn đề nghị Cơ quan công an giải quyết, khởi tố nguyên đơn về hành vi chiếm giữ tài sản trái phép theo quy định của pháp luật hình sự và cơ quan công an quận Ba Đình đã thụ lý giải quyết đơn. Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân quận Ba Đình tạm đình chỉ vụ án dân sự, chờ kết quả trả lời của cơ quan điều tra về vụ án hình sự.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim T đã chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Thanh giữ nguyên quan điểm đã trình bày ở trên.

Tại bản tự khai và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Quỳnh Dung trình bày: Bà Dung thống nhất với lời khai của nguyên đơn. Hiện tại nhà đất tại địa chỉ 19B Phan Đình Phùng chỉ có bà và mẹ bà là bà Nguyễn Thị T sinh sống.

Đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, bà đề nghị Tòa không chấp nhận. Bị đơn nói rằng gia đình bà chiếm giữ nhà đất trái phép thì phải cung cấp chứng cứ để chứng minh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Toà án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc *"Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản".*

+ Xác định ông Ngô Huy Tâm và bà Nguyễn Thị Kim T còn nợ bà Nguyễn Thị T và ông Văn Hồng P(tức Nguyễn Hồng Phương) số tiền gốc là: 5.000.000.000 đồng + tiền lãi là: 11.196.369.863 đồng. Tổng số tiền nợ là: 16.196.369.863đ (mười sáu tỉ một trăm chín sáu triệu ba trăm sáu chín nghìn tám trăm sáu ba đồng).

Kỷ phần mỗi người là: 8.098.184.931đ (tám tỉ không trăm chín tám triệu một trăm tám tư nghìn chín trăm ba mốt đồng).

+ Buộc ông Ngô Huy Tâm phải thanh toán số tiền 8.098.184.931 đồng cho bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Quỳnh Dung, bà Nguyễn Minh Phượng và ông Nguyễn Quang Huy.

+ Buộc những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim T là ông Ngô Huy Tâm, ông Ngô Đức Trung và bà Ngô Thị Lan Phương phải thanh toán số tiền

8.098.184.931 đồng trong phạm vi di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim T để lại, kỷ phần của mỗi người là 2.699.394.977đ (Hai tỉ sáu trăm chín chín triệu ba trăm chín tư nghìn chín trăm bảy bảy đồng) cho bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Quỳnh Dung, bà Nguyễn Minh Phượng và ông Nguyễn Quang Huy.

Bác các yêu cầu khác của nguyên đơn.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc "Đòi tài sản".

+ Xác nhận nhà đất tại địa chỉ căn hộ 19(1P) Nhà A2 TTQĐ, số 25A Phan Đình Phùng (nay là số 19B Phan Đình Phùng), phường Quán Thánh, quận Ba Đình, Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim T và ông Ngô Huy Tâm, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101050074 do UBND thành phố Hà nội cấp ngày 16/1/2004 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T; Tổng diện tích sử dụng nhà ở 44,46m2; diện tích đất ở 158,70m2 (hình thức sử dụng riêng: 112,90m2, hình thức sử dụng chung: 45,8m2). Tại mục IV của Giấy chứng nhận thể hiện: ngày 20.3.2004 đã chuyển nhượng một phần cho ông Đỗ Quốc Vượng và vợ bà Cao Thị Hồng Minh diện tích nhà sử dụng 20,9m2 trên 23,5m2 diện tích đất giới hạn bởi các điểm (1', 1'', 16, 17, 1') trên sơ đồ của GCN.

+ Buộc bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Quỳnh Dung, bà Nguyễn Minh Phượng và ông Nguyễn Quang Huy phải trả lại nhà đất và Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ căn hộ 19(1P) Nhà A2 TTQĐ, số 25A Phan Đình Phùng (nay là số 19B Phan Đình Phùng), phường Quán Thánh, quận Ba Đình, Hà nội cho ông Ngô Huy Tâm, ông Ngô Đức Trung và bà Ngô Thị Lan Phương ngay sau khi ông Ngô Huy Tâm, ông Ngô Đức Trung và bà Ngô Thị Lan Phương hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo quyết định của bản án này.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại do hành vi chiếm giữ, sử dụng trái phép nhà đất. Giành quyền khởi kiện cho ông Ngô Huy Tâm, ông Ngô Đức Trung và bà Ngô Thị Lan Phương trong một vụ án khác nếu có yêu cầu và có tài liệu chứng cứ chứng minh.

4. Giành quyền khởi kiện trong một vụ án khác cho bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Quỳnh Dung, bà Nguyễn Minh Phượng và ông Nguyễn Quang Huy về việc yêu cầu thanh toán tiền sửa chữa, cải tạo nhà tại địa chỉ căn hộ 19(1P) Nhà A2 TTQĐ, số 25A Phan Đình Phùng (nay là số 19B Phan Đình Phùng), phường Quán Thánh, quận Ba Đình, Hà Nội nếu có yêu cầu và có tài liệu chứng cứ chứng minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, ngày 15/7/2023 bà Nguyễn Quỳnh Dung là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Văn Hồng Pvà là đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của các nguyên đơn nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bà không đồng ý trả nhà và giấy tờ

nhà, đề nghị Tòa án buộc ông Tâm, bà Thanh phải thực hiện nốt nghĩa vụ cam kết sau khi tự nguyện giao nhà cho ông Phương, bà Tuyết vào ở.

Ngày 19/7/2024, ông Ngô Đức Trung là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận Ba Đình để giải quyết theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Quỳnh Dung trình bày: Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bà Dung đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm, buộc ông Tâm và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Thanh phải tiếp tục thực hiện các thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có kháng cáo là ông Ngô Đức Trung trình bày: Ông vẫn giữ nguyên các yêu cầu kháng cáo. Ông Trung đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án dân sự sơ thẩm do có những vi phạm nghiêm trọng trong tố tụng và nội dung giải quyết vụ án; nếu không hủy án ông Trung đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm về việc xem xét tính lại số tiền lãi quá hạn và buộc bên nguyên đơn phải bàn giao nhà ngay cho phía bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Minh trình bày bản luận cứ để bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm số 123/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình buộc phía bị đơn phải thực hiện các nghĩa vụ theo Điều 2 biện pháp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ và Điều 3 khoản 3.6 bên B có trách nhiệm cùng bên A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại căn hộ 19 (IP), nhà A2 tập thể quân đội, số 25A phố Phan Đình Phùng (ngày là số 19B phố Phan Đình Phùng), phường Quán Thánh, quận Ba Đình, Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101050074 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 16/01/2004 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T cho ông Văn Hồng Phường (tức Nguyễn Hồng Phương) và bà Nguyễn Thị T như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Buộc bên vay bồi thường mọi thiệt hại liên quan đến việc chậm thực hiện nghĩa vụ thực hiện giao kết trong hợp đồng và những chi phí hợp lý cho ông Văn Hồng Pvà bà Nguyễn Thị T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Ước trình bày thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Minh.

Bà Nguyễn Quỳnh Dung thống nhất với ý kiến của Luật sư Minh và Luật sư Ước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Sơn có gửi bản luận cứ để bảo vệ quyền lợi cho bị đơn; nội dung bản luận cứ đề nghị Hội đồng xét xử:

- Bác bỏ toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Buộc bên phía nguyên đơn phải trả lại căn nhà 19B phố Phan Đình Phùng, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, Hà Nội cho bị đơn để quản ly sự dụng theo đúng quy định của pháp luật.

- Xem xét khấu trừ cho bị đơn một phần tiền lãi suật quá hạn để đảm bảo quyền lợi cho bị đơn

- Ra quyết định hoãn phiên tòa và quyết định tạm đình chỉ giải quyết vu án dân sự chờ kết quả giải quyết nguồn tin tố giác tội phạm của Công an quận Ba Đình đê đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho bị đơn.

Người làm chứng theo yêu cầu của bà Nguyễn Quỳnh Dung là ông Nguyễn Văn Trường trình bày: Ông là cảnh sát khu vực của tổ 56A Phan Đình Phùng trong đó có số nhà 19B phố Phan Đình Phùng có chứng kiến việc gia đình ông Ngô Huy Tâm, bà Nguyễn Thị Kim T có bàn giao căn nhà số 19B phố Phan Đình Phùng cho gia đình ông Văn Hồng Phương, bà Nguyễn Thị T vào ở để thực hiện các cam kết trong hợp đồng vay tiền.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 123/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên toà. Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử thấy:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn thanh toán tiền nợ vay và xử lý tài sản đảm bảo theo thỏa thuận tại Hợp đồng vay tiền được ký kết giữa hai bên vào ngày 06/2/2007. Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" là có căn cứ. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố và căn cứ vào lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cần phải bổ sung thêm quan hệ pháp luật "Yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại về hành vi chiếm giữ nhà trái phép theo quy định tại Khoản 2, 3 và 6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Khoản

1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 và Điểm g Khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án nhân dân quận Ba Đình thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm ở nội dung này.

1.2. Về thời hiệu khởi kiện:

Hợp đồng vay tài sản được ký kết ngày 06/2/2007, phía bị đơn yêu cầu Tòa án dụng thời hiệu vì cho rằng thời hiệu khởi kiện đối với khoản vay đã hết. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện: Đến thời hạn phải thanh toán khoản vay, do bị đơn không trả được nợ gốc và lãi nên bên vay đã bàn giao nhà đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình để trừ vào khoản vay, hai bên không tranh chấp về tiền nợ. Tuy nhiên, cho đến khi nguyên đơn yêu cầu bị đơn làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà đất theo thỏa thuận tại hợp đồng thì bị đơn trốn tránh, không trả nợ cũng như không làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất nên hai bên phát sinh tranh chấp, vì vậy nguyên đơn đã khởi kiện ra tòa. Về vấn đề này, Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định :

"...đơn khởi kiện nằm trong thời hiệu theo quy định của pháp luật nên đ□ợc chấp nhận... " là có căn cứ.

1.3. Về sự vắng mặt của đương sự:

Tại cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Ngô Đức Trung vắng mặt tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa tuy nhiên đã được triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa hai lần. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn vắng mặt và gửi văn bản về quan điểm bảo vệ quyền lợi cho bị đơn. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và Luật sư là phù hợp Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, phía bị đơn sau đó đã trực tiếp tham gia phiên tòa là đã được đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình tại phiên tòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ các quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng các đương sự này.

1.4. Về yêu cầu của bị đơn đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tạm đình chỉ giải quyết vụ án:

Tại cấp sơ thẩm ngày 06/4/2021, Cơ quan cảnh điều tra – Công an quận Ba Đình đã có Công văn số 89 thông báo về kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm như sau: Cơ quan cảnh điều tra – Công an quận Ba Đình đã ra Quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết tin báo về tội phạm của Tòa án nhân dân quận Ba Đình về việc làm rõ việc chiếm giữ trái phép tài sản, sử dụng trái phép tài sản xảy ra tại số nhà 19B Phan Đình Phùng, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, Hà Nội.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh tại Công an quận Ba Đình. Tại biên bản xác minh ngày 17/9/2024, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Ba Đình cung cấp:

"…Điều tra viên Hoàng Tiến Công - Đội điều tra tổng hợp, quận Ba Đình cho biết: Cơ quan cảnh sát điều tra công an Quận Ba Đình nhận được tin báo của TAND Quận Ba Đình về việc làm rõ việc chiếm giữ trái phép tài sản xảy ra tại nhà số 19B Phan Đình Phùng và đã được quyết định phân công giải quyết ngày 20/11/2020.

Đến ngày 06/04/2021 Cơ quan CSĐT công an Quận Ba Đình đã ra quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết nguồn tin về tội phạm số 46/CQĐT-ĐTTH ngày 06/04/2021 và thông báo cho TAND Quận Ba Đình được biết.

Đến ngày 17/05/2023 Cơ quan CSĐT Công an Quận Ba Đình đã ra quyết định phục hồi việc giải quyết nguồn tin về tội phạm số 31/QĐ-CQĐT-ĐTTH ngày 17/05/2023 đối với tin báo TAND Quận Ba Đình.

Ngày 17/06/2023 cơ quan CSĐT Công an Quận Ba Đình đã ra quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết nguồn tin về tội phạm số 101/QĐ/QĐ-CQĐT(ĐTTH) do đã yêu cầu cơ quan tổ chức có liên quan cung cấp tài liệu đồ vật quan trong có ý nghĩa quyết định đối việc khởi tố hoặc không khởi tố vụ án nhưng chưa có kết quả, thời hạn xác minh đã hết. Ngoài ra đồng chí Công không cung cấp thông tin gì khác."

Như vậy trong trường hợp này Công an quận Ba Đình mới đang thụ lý, giải quyết tin báo tội phạm chưa có quyết định khởi tố vụ án. Yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án của bị đơn không thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự nên không được chấp nhận.

[2]. Về hình thức:

Ngày 05/7/2023, Tòa án nhân dân quận Ba Đình xét xử sơ thẩm và tuyên án, bà Nguyễn Quỳnh Dung và ông Ngô Đức Trung đều có mặt tại phiên tòa. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 15/7/2023 bà Dung nộp đơn kháng cáo, ngày 19/7/2024 ông Trung nộp đơn kháng cáo là trong thời hạn quy định tại Khoản 1 điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự. Bà Dung, ông Trung đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo của các đương sự hợp lệ về hình thức, vụ án được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung:

3.1. Về yêu cầu khởi kiện đòi tài sản của nguyên đơn:

Nguồn gốc nhà đất tại 19B Phan Đình Phùng, phường Quán Thánh, Ba Đình, Hà Nội đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 16/01/2004

Ngày 06/02/2007, vợ chồng ông Văn Hồng Phương, bà Nguyễn Thị T (bên A) và vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim T, ông Ngô Huy Tâm (bên B) đã thỏa thuận ký hợp đồng vay tiền tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội theo đó bên A đồng ý cho bên B vay số tiền 5 tỷ đồng để sử dụng vào mục đích kinh doanh trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 06/02/2007 đến 06/8/2007, với lãi suất 1,5%/tháng. Hết thời hạn nêu trên, bên B có nghĩa vụ trả cho bên A đầy đủ số tiền nêu trên bao gồm cả gốc lẫn lãi.

Biện pháp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ: Bên B đồng ý dùng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại số nhà 19B Phan Đình Phùng để đảm bảo cho khoản vay nói trên.

Điều 3.6: Nếu hết thời hạn vay mà bên B không trả được đầy đủ gồm gốc và lãi thì bên B có trách nhiệm cùng với bên A làm thủ tục tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để bên A được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận nói trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay tiền bên B vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Theo lời khai của Nguyên đơn thì Bị đơn đã tự nguyện bàn giao nhà cho nguyên đơn để bù trừ vào khoản nợ còn bị đơn thì cho rằng do nguyên đơn gây sức ép, chiếm giữ trái phép nhà đất của bị đơn nhưng cả hai bên đều không xuất trình được chứng cứ hay tài liệu chứng minh cho lời khai của mình là đúng.

Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bị đơn cũng thừa nhận về khoản tiền gốc theo hợp đồng vay tiền. Hai bên không tranh chấp về số tiền vay. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn buộc phía bị đơn phải trả số tiền gốc là 5.000.000.000 đồng là có căn cứ.

Đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn:

Về vấn đề này phía ông Trung trình bày và có đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại thời gian tính lãi quá hạn của khoản vay nêu trên nhưng ông Trung không xuất trình được bất cứ tài liệu gì để chứng minh tại phiên tòa phúc thẩm nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

Đối với với việc tính lãi Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định:

"…Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy: Việc vay nợ giữa hai bên là có thật. Quá trình giải quyết vụ án, hai bên đều không tranh chấp về số tiền gốc và thỏa thuận về lãi suất. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền gốc 5.000.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn tính từ ngày 06.2.2007 đến ngày 06.8.2007 là: 5.000.000.000 đồng x 1,5%/tháng x 6 tháng = 450.000.000 đồng.

Về tiền lãi quá hạn (tính từ ngày 7/8/2007): Đến hạn thanh toán, do bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên căn cứ Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005, cần áp dụng mức lái suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước buộc phía bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn khoản tiền lãi tương ứng với số tiền chậm trả, tính từ ngày 07/8/2007 đến thời điểm xét xử là 190 tháng 28 ngày. Lãi suất ngân hàng được áp dụng theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29.11.2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9%/năm. Cụ thể như sau:

[(5.000.000.000 đồng x 9%) : 12 tháng] x 190 tháng 28 ngày x 150% = 10.746.369.863 đồng…" để tính tiền lãi phải trả của bị đơn cho nguyên đơn là đã có lợi cho phía bị đơn vì trong thời gian tính lãi quá hạn thì Bộ luật Dân sự năm 2015 đã có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn không kháng cáo về vấn đề này nên Hội đồng xet xử không có căn cứ để giải quyết.

Như vậy, tổng số tiền gốc và lãi bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn là: 5.000.000.000 đồng + 450.000.000 đồng + 10.746.369.863 đồng = 16.196.369.863 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định:

"Đây là khoản vay chung của vợ chồng ông Tâm, bà Thanh, quá trình giải quyết vụ án, bà Thanh đã chết. Vì vậy, cả hai phải liên đới thanh toán khoản nợ, kỷ phần thanh toán của mỗi người là 8.098.184.931 đồng. Do bà Thanh đã chết nên căn cứ Điều 615 Bộ luật Dân sự 2015 thì những người thừa kế của bà Thanh là ông Nguyễn Huy Tâm, anh Ngô Đức Trung, chị Ngô Thị Lan Phương có nghĩa vụ phải thanh toán khoản nợ của bà Thanh trong phạm vi di sản của bà Nguyễn Thị Kim T để lại…" chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện đòi tài sản cho vay của phía nguyên đơn là có căn cứ.

3.*2. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Quỳnh Dung:*

Bà Dung không đồng ý trả nhà và giấy tờ nhà, đề nghị Tòa án buộc ông Tâm, bà Thanh phải thực hiện nốt nghĩa vụ cam kết sau khi tự nguyện giao nhà cho ông Phương, bà Tuyết vào ở.

Căn cứ vào công văn số 4651 ngày 30/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Hoàn Kiếm Đống Đa thì nhà đất tại địa chỉ 19B Phan Đình Phùng, Quán Thánh, Ba Đình, Hà Nội chưa làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm.

Theo các quy định về thế chấp tài sản tại Điều 715, 716 và 717 BLDS năm 2005; khoản 7 Điều 113 Luật đất đai năm 2003 và Nghị định 163/2006 về giao dịch bảo đảm quy định:

"…Việc thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại tổ chức tín dụng, các tổ chức kinh tế hoặc cá nhân để vay vốn sản xuất kinh doanh. Thế chấp quyền sử dụng đất phải đăng ký giao dịch bảo đảm, giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý kể từ thời điểm đăng ký...".

Căn cứ Điều 114 Luật nhà ở năm 2005 quy định:

"…Chủ sở hữu nhà ở được thế chấp nhà ở để bảo đảm thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ nếu giá trị của nhà ở đó lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ nhưng chỉ được thế chấp tại một tổ chức tín dụng…".

Từ những quy định nêu trên nhận thấy: Việc ông Tâm, bà Thanh thế chấp nhà và đất để đảm bảo cho khoản vay với ông Phương, bà Tuyết chưa phát sinh nghĩa vụ pháp lý đối với giao dịch bảo đảm vì không tuân thủ quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Phương, bà Tuyết. Tài sản vẫn đứng tên bà Thanh trên giấy chứng nhận, các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn trong việc xác định bà Thanh là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp, ông Phương, bà Tuyết (nay là bà Dung quản lý) phải hoàn trả nhà đất cũng như giấy chứng nhận cho bà Thanh.

3.3. Xét yêu cầu kháng cáo của anh Ngô Đức Trung:

Đối với yêu cầu kháng cáo phải bàn giao nhà ngay cho phía bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo thỏa thuận của các bên đương sự tại Điều 4.4 của Hợp đồng vay tiền thì: "Bên A cam đoan trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sau khi Bên B trả toàn bộ số tiền nói trên, kể cả lãi (nếu có)".

Như vậy, căn cứ thỏa thuận giữa hai bên đương sự sau khi bị đơn hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn cần buộc nguyên đơn và những người đang sinh sống tại nhà đất phải có trách nhiệm trả lại nhà đất cùng bản gốc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T cho bị đơn.

Đối với các kháng cáo khác của bị đơn đã được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết như các nội dung đã phân tích ở trên.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Quỳnh Dung khai để đảm bảo cho nhu cầu ăn ở nên gia đình bà đã xây thêm 1 nhà vệ sinh và tiến hành sửa chữa nhỏ tại căn hộ thì chính quyền địa phương thông báo yêu cầu dừng lại. Phía nguyên đơn không cung cấp tài liệu chứng minh việc sửa chữa, cải tạo nhà và cũng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là có căn cứ. Hội đồng xét xử xem xét giành quyền khởi kiện cho nguyên đơn trong một vụ án khác nếu có yêu cầu và có căn cứ chứng minh.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn còn có yêu cầu phản tố về việc buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại do hành vi chiếm giữ, sử dụng trái phép nhà đất. Tuy nhiên, bị đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại thực tế đã xảy ra và đã xin rút yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này và giành quyền khởi kiện cho bị đơn trong một vụ án khác nếu có yêu cầu và xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh là có căn cứ.

Đối với nội dung khác của bản án sơ thẩm số 123/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn và bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận; Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm như đã phân tích ở trên.

[4]. Về án phí:

4. 1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án thì ông Ngô Huy Tâm và bà Nguyễn Thị T được miễn án phí vì thuộc trường hợp người cao tuổi. Các đương sự còn lại phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308; Điều 147; Điều 148; Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 122; 124; 389; 342; 343; 348; 350; 355; 401; 471; 474, 476; 715; 716; 717 và Điều 719 Bộ luật Dân sự 2005.

- Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về "Giao dịch bảo đảm".

- Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 123/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại về hành vi chiếm giữ nhà trái phép".*

+ Xác định ông Ngô Huy Tâm và bà Nguyễn Thị Kim T còn nợ bà Nguyễn Thị T và ông Văn Hồng P(tức Nguyễn Hồng Phương) số tiền gốc là: 5.000.000.000 đồng + tiền lãi là: 11.196.369.863 đồng. Tổng số tiền nợ là: 16.196.369.863đ (Mười sáu tỉ một trăm chín sáu triệu ba trăm sáu chín nghìn tám trăm sáu ba đồng).

Kỷ phần mỗi người là: 8.098.184.931đ (Tám tỉ không trăm chín tám triệu một trăm tám tư nghìn chín trăm ba mốt đồng).

+ Buộc ông Ngô Huy Tâm phải thanh toán số tiền 8.098.184.931 đồng cho bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Quỳnh Dung, bà Nguyễn Minh Phượng và ông Nguyễn Quang Huy.

+ Buộc những người thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim T là ông Ngô Huy Tâm, ông Ngô Đức Trung và bà Ngô Thị Lan Phương phải thanh toán số tiền 8.098.184.931 đồng trong phạm vi di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Kim T để lại, kỷ phần của mỗi người là 2.699.394.977đ (Hai tỉ sáu trăm chín chín triệu ba trăm chín tư nghìn chín trăm bảy bảy đồng) cho bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Quỳnh Dung, bà Nguyễn Minh Phượng và ông Nguyễn Quang Huy.

Bác các yêu cầu khác của nguyên đơn.

1. 2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc "Đòi tài sản".

+ Xác nhận nhà đất tại địa chỉ căn hộ 19(1P) Nhà A2, tập thể quân đội, số 25A Phan Đình Phùng (nay là số 19B Phan Đình Phùng), phường Quán Thánh, quận Ba Đình, Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim T và ông Ngô Huy Tâm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101050074 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 16/1/2004 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim T; Tổng diện tích sử dụng nhà ở 44,46m^2; diện tích đất ở 158,70m^2 (hình thức sử dụng riêng: 112,90m^2, hình thức sử dụng chung: 45,8m^2). Tại mục IV của Giấy chứng nhận thể hiện: ngày 20/3/2004 đã chuyển nhượng một phần cho ông Đỗ Quốc Vượng và vợ bà Cao Thị Hồng Minh diện tích nhà sử dụng 20,9m^2 trên 23,5m^2 diện tích đất giới hạn bởi các điểm (1', 1'', 16, 17, 1') trên sơ đồ của GCN.

+ Buộc bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Quỳnh Dung, bà Nguyễn Minh Phượng và ông Nguyễn Quang Huy phải trả lại nhà đất và Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ căn hộ 19(1P) Nhà A2, tập thể quân đội, số 25A Phan Đình Phùng (nay là số 19B Phan Đình Phùng), phường Quán Thánh, quận Ba Đình, Hà Nội cho ông Ngô Huy Tâm, ông Ngô Đức Trung và bà Ngô Thị Lan Phương ngay sau khi ông Ngô Huy Tâm, ông Ngô Đức Trung và bà Ngô Thị Lan Phương hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo quyết định của bản án này.

1.3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại do hành vi chiếm giữ, sử dụng trái phép nhà đất. Giành quyền khởi kiện cho ông Ngô Huy Tâm, ông Ngô Đức Trung và bà Ngô Thị Lan Phương trong một vụ án khác nếu có yêu cầu và có tài liệu chứng cứ chứng minh.

1.4. Giành quyền khởi kiện trong một vụ án khác cho bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Quỳnh Dung, bà Nguyễn Minh Phượng và ông Nguyễn Quang Huy về việc yêu cầu thanh toán tiền sửa chữa, cải tạo nhà tại địa chỉ căn hộ 19(1P) Nhà A2 tập thể quân đội, số 25A Phan Đình Phùng (nay là số 19B Phan Đình Phùng), phường Quán Thánh, quận Ba Đình, Hà Nội nếu có yêu cầu và có tài liệu, chứng cứ chứng minh.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị T và ông Ngô Huy Tâm.

Bà Nguyễn Quỳnh Dung, bà Nguyễn Minh Phượng và ông Nguyễn Quang Huy, mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Ngô Đức Trung và bà Ngô Thị Lan Phương, mỗi người phải chịu 85.987.900đ (Tám năm triệu chín trăm tám bẩy nghìn chín trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Ngô Huy Tâm số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005618 ngày 08/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Quỳnh Dung, ông Ngô Đức Trung không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà Nguyễn Quỳnh Dung nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008053 ngày 24/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội này chuyển thành án phí.

Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Ngô Đức Trung nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008058 ngày 26/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội nay chuyển thành án phí, ông Trung phải nộp tiếp số tiền 85.687.900 đồng án phí.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- *VKSND TP Hà Nội;*
- *TAND quận Ba Đình;*
- *THADS quận Ba Đình;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Đinh Như Lâm