

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **03/2021/HNGĐ - PT**

Ngày: 15/11/2021

V/v: “Tranh chấp chia tài sản sau ly hôn; tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản; hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Trường

Các Thẩm phán: Ông Trương Minh Tuấn

Ông Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Mỹ Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thế Vinh, Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử vụ án Hôn nhân và gia đình thụ lý số 01/2020/TLPT-HNGĐ ngày 23/11/2020 về “*Tranh chấp chia tài sản sau ly hôn; tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản; hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*” do Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 24/2020/HNGĐ-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 322/QĐ-PT ngày 28/10/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1970,

Địa chỉ: tỉnh Bình Định. Có mặt.

2. Bị đơn: Anh Hồ Văn L, sinh năm 1968,

Địa chỉ: tỉnh Bình Định. Có đơn đề nghị xử vắng mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định;

3.2. Chủ tịch UBND huyện P, tỉnh Bình Định;

Người đại diện theo ủy quyền Văn bản ủy quyền số 13/GUQ-UBND ngày 24/8/2020 của Chủ tịch UBND huyện P là ông Hồ Ngọc C (Phó Chủ tịch UBND huyện P). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - Chi nhánh huyện P; địa chỉ: thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Định. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Định; địa chỉ: tỉnh Bình Định. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.5. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T; địa chỉ: thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Định. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.6. Ngân hàng Thương mại cổ phần X Việt Nam; địa chỉ hội sở: thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo Văn bản ủy quyền số 711/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 20/6/2019 của Chủ tịch Hội đồng quản trị X gồm: bà Võ Thị Thu T (Phó Giám đốc X chi nhánh Bình Định và bà Bành Thị Xuân H (Phó Giám đốc X chi nhánh Bình Định); địa chỉ: tỉnh Bình Định. Bà T vắng mặt, bà H có mặt.

3.7. Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại M; địa chỉ: tỉnh Bình Định. Người đại diện hợp pháp của Công ty M là ông Hồ Văn Q (Giám đốc Công ty); địa chỉ: tỉnh Bình Định, là người đại diện theo pháp luật. Vắng mặt.

3.8. Ông Hồ Q, sinh năm 1941.

3.9. Bà Hồ Thị N, sinh năm 1945.

Ông Q, bà N cùng địa chỉ: Thôn 4, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định. Có đơn đề nghị xử vắng mặt.

3.10. Chị Hồ Thị Hồng N, sinh năm 1983. Có đơn đề nghị xử vắng mặt.

3.11. Cháu Hồ Anh K, sinh ngày 13/3/2007,

3.12. Cháu Hồ Quang K, sinh ngày 18/8/2015;

Cùng địa chỉ: tỉnh Bình Định.

Chị N (mẹ cháu K, cháu K) là người đại diện hợp pháp của 2 cháu. Có đơn đề nghị xử vắng mặt.

3.13. Chị Hồ Thị Phương D, sinh năm 1989. Có đơn đề nghị xử vắng mặt.

3.14. Chị Hồ Hồng H, sinh năm 1996. Có mặt;

Cùng địa chỉ: huyện P, tỉnh Bình Định.

3.15. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1934. Địa chỉ: P, Bình Định. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn là chị Nguyễn Thị H trình bày:*

Nhà và đất thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ 23 nay là thửa đất số 159, tờ bản đồ 35, diện tích 178,57m² tọa lạc tại thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định là tài sản chung của chị H và anh Hồ Văn L chưa chia khi ly hôn. Nguồn gốc nhà đất này chị H và anh L mua của vợ chồng ông Nguyễn Q V, bà Trần Thị Mỹ N giá 17,5 chỉ vàng, vợ chồng chị H có 10 chỉ vay của cha mẹ anh L 7,5 chỉ. Việc mua bán nhà đất thể hiện tại **Giấy bán nhà** ngày 10/11/1989 ghi giá tiền mua bán là 1.000.000 đồng, có chữ ký của hai bên mua bán, có xác nhận của người làm chứng là ông Trương Đình T (Đội trưởng đội 4), ông Huỳnh Ngọc T (đại diện tập thể Ban Chủ nhiệm Hợp tác xã sản xuất Mỹ L) và được UBND xã Mỹ L chứng thực ngày 09/12/1989. Sau khi mua nhà đất chị H, anh L sửa chữa, lắp hệ thống thấp điện, làm mái hiên, láng nền xi măng, xây nhà kho, nhà tắm, nhà vệ sinh. Ngày 25/11/1989 anh L làm đơn xin UBND xã Mỹ L cấp đất ở và xin thêm phần diện tích đất trồng liền kề 150m² và anh L đăng ký kê khai đứng tên trong Sổ mục kê địa chính. Do đó, ngày 20/02/2002 UBND huyện P cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sêri S2171063* đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ 23 cho “*hộ ông Hồ Văn L*” gồm anh L, chị H và 02 con chung là Hồ Thị Phương D và Hồ Hồng H. Tại *Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự* số 08/2012/QĐST-HNGĐ ngày 20/01/2012, Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định công nhận chị H được quyền sở hữu, sử dụng nhà và đất thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ số 23, thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định, chị H có nghĩa vụ trả anh L 300.000.000 đồng. Tại *Quyết định tái thẩm* số 03/2012/DSST-TT ngày 16/5/2012, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã hủy *Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự* số 08/2012/QĐST-HNGĐ, giao hồ sơ cho TAND huyện P xét xử sơ thẩm lại.

Tại Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 02/2013/HNGĐ-ST ngày 10/01/2013, Tòa án nhân dân huyện P xử buộc anh L, chị H trả lại nhà đất thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ 23, diện tích 163,28m² cho vợ chồng ông Hồ Q và bà Hồ Thị N, giao vợ chồng ông Q và bà N trọn quyền sở hữu, sử dụng nhà đất, kiến nghị UBND huyện P thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện P đã cấp cho hộ ông Hồ Văn L. Tại Bản án hôn nhân và gia đình phúc thẩm số

10/2013/HNGĐ-PT ngày 28/3/2013, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Ngày 14/5/2014 UBND huyện P ban hành Quyết định số 3149/QĐ-UBND thu hồi *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri S2171063* đã cấp cho *hộ ông Hồ Văn L.* Chị H khiếu nại và ngày 11/11/2014 Chủ tịch UBND huyện P ban hành Quyết định số 9158/QĐ-UBND không chấp nhận khiếu nại của chị H. Ngày 16/4/2015 chị H khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy Quyết định số 3149/QĐ-UBND ngày 14/5/2014 của UBND huyện P. Ngày 12/5/2015 Tòa án nhân dân huyện P thụ lý yêu cầu khởi kiện vụ án hành chính của chị H.

Tại *Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 159/2015/KN-DS* ngày 28/5/2015, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 10/2013/HNGĐ-PT ngày 28/3/2013 của TAND tỉnh Bình Định và yêu cầu tạm đình chỉ thi hành Bản án Hôn nhân và gia đình phúc thẩm số 10/2013/HNGĐ-PT ngày 28/3/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định về phần phân chia tài sản cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm. Tuy nhiên, ngày 26/6/2015, UBND huyện P đã cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri CH03150* cho vợ chồng ông Hồ Q và bà Hồ Thị N được quyền sở hữu, sử dụng nhà cấp 4 diện tích 98,32m² và thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m² (cũ là thửa đất số 250, tờ bản đồ số 23). Cùng ngày 26/6/2015, vợ chồng ông Q, bà N đã tặng cho nhà đất cho anh Hồ Văn Q theo *Hợp đồng tặng cho số công chứng số 2244*, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Định. Ngày 29/6/2015, anh Q được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P chỉnh lý, biến động sang tên. Ngày 02/7/2015 anh Q thế chấp nhà đất tại X - Chi nhánh Bình Định để bảo đảm khoản vay 1.350.000.000 đồng của Công ty M do anh Q là Giám đốc. Tại *Quyết định giám đốc thẩm số 04/2016/HNGĐ-GĐT* ngày 27/01/2016 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định hủy bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 10/2013/HNGĐ-PT ngày 28/3/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định và hủy bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 02/2013/HNGĐ-ST ngày 10/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện P về phần chia tài sản chung là nhà đất tại thửa số 250, tờ bản đồ 23, thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện P xét xử sơ thẩm lại.

Sau khi Tòa án thụ lý sơ thẩm lại vụ án, chị H nêu lại các yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Yêu cầu xác định nhà và đất thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m² tại thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định là tài sản chung của chị

H và anh L. Yêu cầu chia nhà đất thành 4 phần cho 02 vợ chồng và 02 con chung, giao hiện vật cho chị H để chị H thanh toán giá trị cho anh L và 02 con.

+ Yêu cầu hủy Quyết định số 3149/QĐ-UBND ngày 14/5/2014 của Ủy ban nhân dân huyện P về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện P cấp cho hộ ông Hồ Văn L ngày 20/02/2002. Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 9158/QĐ-UBND ngày 11/11/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03150 ngày 26/6/2015 của UBND huyện P cấp cho vợ chồng ông Hồ Q, bà Hồ Thị N.

+ Yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m², tại thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định giữa vợ chồng ông Q, bà N với anh Hồ Văn Q, số công chứng 2244, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26/6/2015 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Định. Hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý *“Thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m² đất ở đô thị của ông Hồ Q và bà Hồ Thị N đã tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản cho ông Hồ Văn Q, sinh năm 1982, CMND số 211755194, thường trú tại thôn 4, xã M, huyện P, theo hợp đồng số 2244, ngày 26/6/2015”* do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện P xác nhận ngày 29/6/2015.

+ Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 131.15/HĐTC-GDCL, số công chứng 982, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 02/7/2015 tại Văn phòng công chứng Đất Võ. Hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý *“Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với Ngân hàng TMCP X Việt Nam - Chi nhánh Bình Định, đại diện bên nhận thế chấp là ông Đặng Kiều Hưng, chức vụ giám đốc, theo hợp đồng số 131.15/HĐTC-GDCL, ngày 02/07/2015 chứng thực 982 ngày 02/07/2015”* do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện P xác nhận ngày 02/7/2015 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 840380 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03150) của UBND huyện P cấp ngày 26/6/2015.

- Bị đơn là anh Hồ Văn L trình bày:

Nhà đất là của cha mẹ anh là vợ chồng ông Q và bà N mua của vợ chồng ông V bà N cho vợ chồng anh L, chị H ở nhờ. Ngày 10/11/1989, anh L gặp vợ chồng ông V nói giấy mua bán đất cha mẹ anh L bị mất nên nhờ ông V viết lại giấy mua bán đứng tên người mua là vợ chồng anh L, chị H. Do đó, ông V đã viết lại *Giấy bán nhà* đề ngày 10/11/1989 ghi tên người mua là anh L và chị H. Sau đó, anh L đem các giấy tờ này làm thủ tục và được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho *hộ ông Hồ Văn L* năm 2002. Khi về ở, anh L và chị H đã sửa chữa, lắp

hệ thống điện, làm thêm mái hiên, nhà kho, nhà tắm, nhà vệ sinh. Vì nhà đất là của ông Q, bà N nên anh L đồng ý trả lại cho ông Q, bà N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Hồ Q, bà Hồ Thị N trình bày: Ngày 08/10/1989 Ông Bà mua của vợ chồng ông Nguyễn Q V, bà Trần Thị Mỹ N 01 ngôi nhà và đất thuộc khu gần ngoại thương cũ thửa đất số 250, tờ bản đồ số 23, diện tích 117m² (nay là thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35), tại thôn D, thị trấn B với giá 17,5 chỉ vàng. Ông Bà trực tiếp giao vàng cho vợ chồng ông V, bà N và ông V, bà N ký Giấy mua bán giao cho Ông Bà, Giấy mua bán không có xác nhận của Chính quyền địa phương, diện tích đất mua bán không có đường luồng sát vách tường ngoại thương. Sau khi mua, Ông Bà thuê ông Hồ Văn C và ông Nguyễn Hữu T sửa chữa, xây dựng lại nhà, sau khoảng 1 tháng Ông Bà cho anh L và chị H ở nhờ. Quá trình ở nhờ vợ chồng anh L, chị H có xây dựng công trình phụ bao gồm nhà vệ sinh, nhà kho chứa thuốc bảo vệ thực vật. Vợ chồng anh L ly hôn, Ông Bà yêu cầu trả lại nhà đất nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện cho UBND huyện P và Chủ tịch UBND huyện P trình bày:

UBND huyện P ban hành Quyết định 3149/QĐ-UBND ngày 14/5/2014 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02098/QQSDĐ/D4 ngày 20/02/2002 cấp cho *hộ ông Hồ Văn L*; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03150 ngày 26/6/2015 cho ông Hồ Q, bà Hồ Thị N căn cứ Bản án có hiệu lực của Tòa án nên không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của chị H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện của Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Định trình bày:

Ngày 26/5/2015, theo yêu cầu của các bên, Công chứng viên của Phòng Công chứng số 2 công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, vào sổ công chứng số 2244, quyển số 01, TP/CC- SCC/HĐGD giữa bên tặng cho là vợ chồng ông Hồ Q, bà Hồ Thị N với bên nhận tặng cho là ông Hồ Văn Q về việc tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m² tọa lạc tại thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định, đã được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH03150) ngày 26/6/2015. Tại thời điểm công chứng, quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên đủ điều kiện giao dịch theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Công chứng viên đã thực hiện trình tự, thủ tục, thẩm quyền công chứng Hợp đồng tặng cho nêu trên theo đúng quy định tại Điều 40 Luật Công chứng năm 2014,

do đó, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu của bà H theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P trình bày:

Trên cơ sở kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Q, bà N và Hợp đồng tặng cho giữa vợ chồng ông Q, bà N cho anh Q hợp lệ theo quy định của pháp luật thì ngày 29/6/2015, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P chỉnh lý biến động sang tên thửa đất 159 cho anh Q là đúng pháp luật. Sau khi kiểm tra hồ sơ về việc anh Q thế chấp tài sản được tặng cho tại X để bảo đảm khoản vay của Công ty M hợp pháp thì ngày 02/7/2015 Văn phòng đăng ký đất đai P xác nhận thế chấp là đúng pháp luật nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị H liên quan đến việc Văn phòng đăng ký đất đai P chỉnh lý biến động, đăng ký thế chấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 02/7/2015, Văn Phòng công chứng Nguyễn Văn T tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp bất động sản, giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP X Việt Nam-Chi nhánh Bình Định với bên thế chấp là anh Hồ Văn Q. Sau kiểm tra hồ sơ lưu trữ về việc ngăn chặn giao dịch, hồ sơ do người yêu cầu công chứng đầy đủ và đúng theo quy định của pháp luật, bên nhận thế chấp và bên thế chấp tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, tại thời điểm công chứng hai bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Công chứng viên công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 982 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2015 là đúng pháp luật, Văn phòng công chứng không chịu trách nhiệm đối với các nội dung và những hành vi khác mà hai bên đương sự cố ý che giấu (nếu có).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện hợp pháp của Ngân hàng X Việt Nam trình bày:

X cho Công ty M vay 1.350.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 185/2015/HĐTDHM/NHCT540- MY THANG ngày 02/7/2015, thời hạn vay 01 năm, mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh, lãi suất theo lãi suất ghi trên từng giấy nhận nợ. Hợp đồng tín dụng được bảo đảm bằng tài sản của anh Hồ Văn Q là giá trị quyền sử dụng nhà đất tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m² đất ở đô thị, tọa lạc tại thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 131.15/HĐTC-GDCL đã được công chứng số công chứng

982, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/ 2015 tại Văn phòng công chứng Đất Võ. Hợp đồng thế chấp được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện P xác nhận đăng ký thế chấp ngày 02/7/2015.

Hết hạn hợp đồng, Công ty M không thanh toán nợ nên X yêu cầu Công ty M trả 700.000.000đ tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 30/9/2020 gồm lãi trong hạn 294.206.374 đồng và lãi quá hạn 135.291.274 đồng, nếu Công ty M không trả thì X yêu cầu được xử lý tài sản bảo đảm là nhà đất thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m² đất ở tại đô thị, tọa lạc tại thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định để thu hồi nợ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Hồ Thị Phương D, chị Hồ Thị Hồng H đều trình bày:

Đất tranh chấp cấp cho hộ gia đình mà các Chị là thành viên của hộ nên yêu cầu được chia quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Hồ Thị Hồng N (vợ anh Hồ Văn Q đã chết ngày 27/02/2016) trình bày:

Nhà đất tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m² đất ở tại đô thị, tọa lạc tại thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định là tài sản anh Q được cha mẹ anh Q tặng cho riêng, Chị và các con không có yêu cầu gì đối với di sản cũng như các giao dịch của anh Q liên quan đến tài sản này.

Tại Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 24/2020/HNGĐ-ST ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 122, 170, 320, 338, 342, 343, 355, 465, 467, 471, 474, 476, 688, 715, 717, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 17, Khoản 1, 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009; Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016. Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H về yêu cầu xác định nhà và đất thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m² tọa lạc tại thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định là tài sản chung của chị Nguyễn Thị H, anh

Hồ Văn L. Yêu cầu hủy Quyết định số 3149/QĐ-UBND ngày 14/5/2014 của UBND huyện P về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02098/QSĐĐ/D4 ngày 20/02/2002 cấp cho hộ ông Hồ Văn L; Hủy Quyết định số 9158/QĐ- UBND ngày 11/11/2014 của Chủ tịch UBND huyện P; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03150 ngày 26/6/2015 của UBND huyện P cấp cho ông Hồ Q, bà Hồ Thị N. Yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m² tọa lạc tại thôn Dương Liễu, TT P, tỉnh Bình Định giữa vợ chồng ông Q, bà N với anh Hồ Văn Q, số công chứng 2244, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2015 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Định. Hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý “Thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m² đất ở đô thị của ông Hồ Q và bà Hồ Thị N đã tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản cho ông Hồ Văn Q, sinh năm 1982, CMND số 211755194, thường trú tại thôn 4, xã M, huyện P, theo hợp đồng số 2244, ngày 26/6/2015” do VPĐKĐĐ chi nhánh huyện P xác nhận ngày 29 tháng 6 năm 2015. Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2244, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HDGD ngày 26/6/2015 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Định. Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp bất động sản số 131.15/HĐTC-GDCL, số công chứng 982, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2015 tại Văn phòng công chứng Đất Võ. Hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý “Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với Ngân hàng TMCP X Việt Nam chi nhánh Bình Định, đại diện bên nhận thế chấp là ông Đặng Kiều Hưng, chức vụ giám đốc, theo hợp đồng số 131.15/HĐTC-GDCL, ngày 02/07/2015 chứng thực số 982 ngày 02/07/2015” do VPĐKĐĐ chi nhánh huyện P xác nhận ngày 02 tháng 7 năm trong GCNQSĐĐ số BY 840380, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03150 của UBND huyện P cấp ngày 26 tháng 6 năm 2015.

2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông Nguyễn Q V bà Trần Thị Mỹ N với anh Hồ Văn L và chị Nguyễn Thị H xác lập ngày 10/11/1989 vô hiệu.

3. Công nhận nhà và đất thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m² tọa lạc tại thôn D, TT. B, huyện P, tỉnh Bình Định thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hồ Q, bà Hồ Thị N đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp GCNQSĐĐ số BY 840380, sổ vào sổ CH03150 ngày 26 tháng 6 năm 2015.

4. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m², tọa lạc tại thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định giữa vợ chồng ông Hồ Q, bà Hồ Thị N với anh Hồ Văn Q, số công chứng 2244, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2015 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Định.

5. Công nhận hợp đồng thế chấp bất động sản số 131.15/HĐTC-GDCL ngày 02/7/2015 giữa anh Hồ Văn Q với Ngân hàng thương mại cổ phần X Việt Nam chi nhánh Bình Định, số công chứng 982, quyền số 01 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 02/7/2015 tại Văn phòng công chứng Đất Võ.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần X Việt Nam:

6.1. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại M trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần X Việt Nam số tiền nợ tính đến ngày 30/9/2020 là 1.129.497.648đ (Một tỷ một trăm hai mươi chín triệu bốn trăm chín mươi bảy nghìn sáu trăm bốn mươi tám đồng), trong đó: nợ gốc 700.000.000đ, lãi trong hạn 294.206.374đ, lãi quá hạn 135.291.274đ. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong án, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận của HĐTD số 185/2015/HĐTDHM/NHCT540-MY THANG ngày 02/7/2015 và các Giấy nhận nợ ngày 09/11/2015, ngày 16/11/2015, ngày 27/11/2015, ngày 24/12/2015, ngày 29/12/2015, ngày 31/12/2015, ngày 15/01/2016.

6.2. Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại M không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần X Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m² tọa lạc tại thôn D, TT. B, huyện P, tỉnh Bình Định theo GCNQSDĐ, QSH nhà ở số CH03150 do UBND huyện P cấp ngày 26/6/2015 cho ông Hồ Q, bà Hồ Thị N và đã được chỉnh lý biến động “tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản cho ông Hồ Văn Q, sinh năm 1982, CMND số 211755194, thường trú tại thôn 4, xã M, huyện P, theo hợp đồng số 2244, ngày 26/6/2015”. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp số tiền thu được không đủ thanh toán nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần X Việt Nam thì Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại M có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng thương mại cổ phần X Việt Nam.

- Ngày 07/10/2020 chị Nguyễn Thị H và các con là chị Hồ Thị Phương D, chị Hồ Hồng H có đơn kháng cáo (ngày 12/10/2020 có đơn kháng cáo bổ sung) cho rằng khi đã có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân tối cao tạm đình chỉ thi hành bản án nhưng UBND huyện P vẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Q, bà N là vi phạm Luật đất đai; tiếp đó vợ chồng ông Q, bà N tặng cho thửa đất cho con trai là anh Q cũng là vi phạm pháp luật nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H. Nay các chị

đề nghị HĐXX phúc thẩm xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa đất 159, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của hộ gia đình chị có 04 người. Trong trường hợp Tòa án xác định nhà và đất nói trên thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Hồ Q và bà Hồ Thị N và giao nhà đất nói trên cho Ngân hàng TMCP X Việt Nam-chi nhánh Bình Định để xử lý thu hồi nợ, thì tôi (Nguyễn Thị H) yêu cầu được quyền mua lại nhà và đất nói trên.

Ngày 24/3/2021 đại diện Ngân hàng X Việt Nam-Chi nhánh Bình Định và chị Nguyễn Thị H thỏa thuận chị H sẽ thanh toán toàn bộ số nợ của anh Q vay cho Ngân hàng với số tiền 800.000.000đ là dứt điểm số nợ cả gốc và lãi còn lại là ..., ngân hàng sẽ giao lại toàn bộ hồ sơ nhà đất và căn nhà trên cho chị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị Nguyễn Thị H bổ sung thêm nội dung kháng cáo: Căn nhà trên là tài sản do vợ chồng chị tạo lập nên, đã gắn liền với ba mẹ con chị từ trước đến nay và hiện nay chị cũng đang quản lý, sử dụng ổn định cho các con ăn ở học hành, do vậy chị đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của chị và đại diện Ngân hàng tại Biên bản thỏa thuận ngày 24/3/2021 với nội dung: Chị sẽ thanh toán toàn bộ số nợ của ông Hồ Văn Q là 800.000.000đ, Ngân hàng đồng ý sẽ giao toàn bộ giấy tờ nhà đất trên cho chị tiếp tục quản lý, sử dụng và lập thủ tục sang tên sở hữu căn nhà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định về tố tụng. Án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự chưa đúng về trình tự, thủ tục như nhập chung vụ án kinh doanh thương mại của Ngân hàng khởi kiện Công ty TNHH M vào vụ án dân sự do bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn ông Hồ Văn L là bị đơn là chưa đúng; anh Hồ Q chết nhưng án sơ thẩm không xác định tư cách tố tụng người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của anh Q và Công ty TNHH M là vi phạm tố tụng. Tuy nhiên, về nội dung án sơ thẩm xử đúng pháp luật; bà Nguyễn Thị H kháng cáo không có căn cứ nên đề nghị không chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 21/12/2020 phiên tòa lần thứ nhất được triệu tập, bị đơn và 13/14 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đại diện Ngân hàng X có mặt; chị Nguyễn Thị H có đơn đề nghị hoãn phiên tòa; nên HĐXX hoãn

phiên tòa. Ngày 20/01/2020 phiên tòa lần thứ hai được triệu tập, bị đơn và 13/14 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đại diện Ngân hàng X có mặt; chị Nguyễn Thị H có đơn đề nghị hoãn phiên tòa; nên HĐXX hoãn phiên tòa. Tại phiên tòa hôm nay, chỉ có chị Nguyễn Thị H, chị Hồ Hoàng H và đại diện Ngân hàng có mặt, tất cả các đương sự còn lại đều vắng mặt. Chị Nguyễn Thị H đề nghị tiếp tục xét xử mà không phải hoãn phiên tòa. Theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy vụ án đã đưa ra xét xử nhiều lần nhưng hầu hết các đương sự đều vắng mặt, qua trao đổi HĐXX thống nhất tiếp tục tiến hành phiên tòa.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay, chị Nguyễn Thị H và chị Hồ Hoàng H giữ nguyên nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn hủy tất cả các văn bản hành chính của UBND huyện P và các văn bản công chứng như trong đơn khởi kiện; công nhận sự thỏa thuận của chị và đại diện Ngân hàng tại Biên bản thỏa thuận ngày 24/3/2021 với nội dung: Chị sẽ thanh toán toàn bộ số nợ của ông Hồ Văn Q là 800.000.000đ, Ngân hàng sẽ xóa thế chấp và giao toàn bộ nhà đất trên kèm theo giấy tờ về quyền sử dụng, sở hữu nhà đất trên cho chị trọn quyền sở hữu, sử dụng; HĐXX thấy rằng:

[2.1]. Chị Nguyễn Thị H và anh Hồ Văn L đăng ký kết hôn vào ngày 01/7/1989, ngày 20 tháng 01 năm 2012 Tòa án nhân dân huyện P giải quyết việc thuận tình ly hôn giữa chị Nguyễn Thị H và anh Hồ Văn L theo Quyết định Công nhận thuận tình ly hôn số 08/2012/QĐST-HNGĐ, chị Nguyễn Thị H được giao quyền sở hữu 01 ngôi nhà cấp 4 gắn liền với 117m² đất ở tại thửa đất số 250, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2098/QSĐĐ/D4 ngày 20 tháng 02 năm 2002 của Ủy ban nhân dân huyện P đã cấp cho hộ anh Hồ Văn L; chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ giao cho anh Hồ Văn L số tiền 300.000.000 đồng. Tại Quyết định tái thẩm số 03/2012/DSST-TT ngày 16/5/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã hủy Quyết định số 08/2012/QĐST-HNGĐ ngày 20/01/2012 của Tòa án nhân dân huyện P, giao hồ sơ cho TAND huyện P để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo quy định pháp luật. Tại Bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số 02/2013/HNGĐ-ST ngày 10/01/2013 của TAND huyện P và Bản án Hôn nhân gia đình phúc thẩm số 10/2013/HNGĐ-PT ngày 28/3/2013 của TAND tỉnh Bình Định đều quyết định buộc anh L, chị H trả lại nhà và đất trên cho vợ chồng ông Hồ Q và bà Hồ Thị N (là cha mẹ anh L), kiến nghị UBND huyện P thu hồi Giấy CNQSDĐ số S271063 ngày 20/02/2002 cấp cho hộ anh Hồ Văn L. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 04/2016/HNGĐ-GĐT ngày 27/01/2016, Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Đà

Những quyết định hủy 02 bản án HNGĐ sơ thẩm và phúc thẩm về phần chia tài sản chung là nhà và đất tại thửa đất số 250, tờ bản đồ số 23, có diện tích theo Giấy CNQSDĐ là 117m², thực tế đo là 163,28m² (đã được cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Hồ Văn L) và giao hồ sơ vụ án cho TAND huyện P, Bình Định xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

[2.2]. Xét về nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp; HĐXX thấy tại hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 22/7/1987 vợ chồng ông Nguyễn Q V và bà Trần Thị Mỹ N có mua lại căn nhà của vợ chồng ông Mai Xuân M và bà Nguyễn Thị L; giấy bán nhà có xác nhận của Đội trưởng Đội 4+5, Ban quản lý Hợp tác xã Mỹ L và UBND xã Mỹ L. Ngày 22/7/1987 ông Nguyễn Q V có gửi đơn xin đất thổ cư có diện tích 150m² với lý do là ông mua nhà 24m² trên đất, đơn được Đội trưởng Đội 4+5, Ban quản lý Hợp tác xã Mỹ L và UBND xã Mỹ L xác nhận. Ngày 8/10/1989 vợ chồng ông Nguyễn Q V và bà Trần Thị Mỹ N viết Giấy nhượng nhà cho vợ chồng ông Hồ Q và bà Hồ Thị N với giá 17,5 chỉ vàng, giấy không có chữ ký của người mua nhà, không có xác nhận của địa phương, không có giấy giao nhận vàng. Đồng thời ngày 10/11/1989 vợ chồng ông Nguyễn Q V và bà Trần Thị Mỹ N viết Giấy bán nhà cho vợ chồng anh Hồ Văn L và chị Nguyễn Thị H, giấy có chữ ký của hai bên bán và mua, có xác nhận của ông Trương Đình T -Đội trưởng đội 4, ông Huỳnh Ngọc T đại diện Ban chủ nhiệm HTX sản xuất Mỹ L và chủ tịch UBND xã Mỹ L vào ngày 09.12.89. Ngày 25/11/1989 vợ chồng anh L chị H viết “ Đơn xin đất thổ cư” gửi UBND xã Mỹ L xin cấp đất mua nhà và đất trồng, tổng cộng là 150m²; đơn có xác nhận của Đội trưởng Đội 4+5, Chủ nhiệm HTX nông nghiệp Mỹ L, UBND xã Mỹ L và tổ Quản lý ruộng đất huyện P, sau đó anh L đăng ký quyền sử dụng đất, thể hiện tại sổ Mục kê năm 2002. Ngày 20/2/2002 UBND huyện P cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ gia đình L. Tại thời điểm năm 2002 hộ gia đình anh L có 04 thành viên là anh L chị H và 02 người con là chị Hồ Thị Phương D, sinh năm 1989 và chị Hồ Hồng H, sinh năm 1996. Năm 2012 anh L chị H ly hôn, anh L chị H khai nhà đất trên là của vợ chồng và thống nhất giao toàn bộ cho chị hay, anh L nhận tiền thanh toán lại 50% là 300.000.000đ; vì vậy mà tại Quyết định thuận tình ly hôn số 08/HNGĐ-ST ngày 20/01/2012 TAND huyện P đã giao toàn bộ căn nhà trên cho chị H, chị H thôi lại anh L 300.000.000đ.

[3]. Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị H, chị Hồ Thị Phương D và chị Hồ Hồng H; HĐXX thấy rằng: Quá trình thu thập chứng cứ phát sinh 02 Giấy mua bán nhà từ vợ chồng ông Nguyễn Q V và bà Trần Thị Mỹ N; tuy nhiên giấy bán nhà cho

vợ chồng anh L chị H về hình thức được đảm bảo theo quy định pháp luật, có đầy đủ chữ ký của các bên và chính quyền địa phương chứng thực; sau khi mua và dọn vô ở anh L là người gửi đơn xin đất thổ cư và đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, sau đó được cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ gia đình của anh L. Còn Giấy mua nhà của vợ chồng ông Q, bà N không có chữ ký người mua, không được các cấp chính quyền địa phương xác nhận, không đăng ký kê khai và không được cấp Giấy CNQSDĐ; ngay cả khi chia tài sản tại TAND huyện P anh L cũng khai là nhà đất trên thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh, do vợ chồng anh bỏ tiền ra mua và vợ chồng anh bỏ tiền ra sửa chữa. Ông Q bà N cho rằng ông bà mua nhà cho vợ chồng chị H, anh L ở nhờ nhưng ngay từ đầu chính con của ông bà là anh L cũng không chấp nhận và ông bà cũng không có chứng cứ gì chứng minh là cho ở nhờ. Căn cứ án lệ số 3/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thấy ngay cả trường hợp nhà đất của cha mẹ cho con ở nhưng không chứng minh được là cho ở nhờ, nhưng người con đã đăng ký quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở, cha mẹ không phản đối thì cũng thuộc quyền sở hữu của người con. Do vậy kháng cáo của chị Nguyễn Thị H, chị Hồ Thị Phương D và chị Hồ Hồng H là có căn cứ chấp nhận.

[4]. Xét đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng X Việt Nam-Chi nhánh Bình Định đối với việc ông Hồ Văn Q thế chấp tài sản vay tiền, cụ thể: Ngày 02/7/2015 anh Hồ Văn Q thế chấp 03 loại tài sản, gồm: nhà đất trên, xe ô tô và nhà đất tại Q để vay của Ngân hàng 1.350.000.000đ, trước khi chết anh Q đã trả nợ cho Ngân hàng được 650.000.000đ, số tiền còn lại đến hạn anh Q không thanh toán gốc và lãi. Tính đến ngày 15/10/2021 anh Q còn nợ Ngân hàng tổng cộng là 1.236.860.557đ, trong đó có 700.000.000đ tiền gốc và 377.784.951đ tiền lãi (lãi trong hạn 365.781.374đ, lãi quá hạn 171.079.183đ). Để có cơ sở xem xét Ngân hàng có quyền yêu cầu anh Q hoặc công ty TNHH M thanh toán số nợ trên hay không thì xem xét đến Ngân hàng có phải là người thứ ba ngay tình để được bảo vệ theo quy định của pháp luật hay không; HĐXX thấy rằng: Ngày 14/5/2014 UBND huyện P ban hành Quyết định số 3149/QĐ-UB thu hồi Giấy CNQSDĐ số S271063 ngày 20.02.2002 của hộ gia đình anh L, chị H; chị H cho rằng quyết định trên xâm phạm đến quyền lợi của mình nên chị khiếu nại. Ngày 11/11/2014 Chủ tịch UBND huyện P ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 9158/QĐ-UB không chấp nhận khiếu nại của chị H; đồng thời vào các ngày 12.8.14 và ngày 14.11.14 UBND huyện P tiếp tục ban hành 2 Quyết định đính chính số 6357/QĐ-UB và số 10041/QĐ-UB (tuy nhiên Quyết định 3149 vẫn còn sai tại trang 1 dòng 23 từ trên xuống “*NĐ 88 năm 2009 mà ghi 2004*”. Ngày

16/4/2015 chị Nguyễn Thị H và các con là chị Hồ Thị Phương D và chị Hồ Hồng H khởi kiện vụ án hành chính đến TAND huyện P yêu cầu hủy Quyết định số 3149/QĐ-UB ngày 14/5/2014 của UBND huyện P và Quyết định số 9158/QĐ-UB ngày 11/11/2014 của Chủ tịch UBND huyện P. Ngày 12/5/2015 TAND huyện P ban hành Thông báo thụ lý số 280/TB-TL. Ngày 24/6/2015 và ngày 14/7/2015 TAND huyện P mở phiên họp đối thoại, tại các phiên họp này chị H và những người con của chị đều yêu cầu UBND huyện P hủy các quyết định trên nhưng cả hai cuộc họp đều đối thoại không thành. Tuy nhiên, ngày 26/6/2015 UBND huyện P cấp Giấy CNQSDĐ số BY 840380 vào sổ CH 03150 cho vợ chồng ông Hồ Q và bà Hồ Thị N 178,57m² đất (nhà cấp 4 có diện tích 98,32m²) tại thửa số 159, tờ bản đồ số 35. Ngay trong ngày 26/6/2015 ông Q bà N đã lập Hợp đồng tặng cho con là anh Hồ Văn Q. Sau khi làm các thủ tục đăng ký, sang tên, ngày 02/7/2015 anh Hồ Văn Q đã thế chấp toàn bộ nhà đất trên và các tài sản khác như xe ô tô và căn nhà tại Q cho Ngân hàng X-Chi nhánh Bình Định bảo lãnh cho công ty TNHH TM M do anh Q làm giám đốc vay 1.350.000.000đ. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Ngân hàng trình bày riêng nhà đất tại P, Ngân hàng cho vay được 700.000.000đ. Như vậy trong lúc chị H và các con của chị đang khiếu nại, khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện P đang thụ lý vụ án hành chính về việc thu hồi Giấy CNQSDĐ của UBND huyện P đối với hộ gia đình của chị là ảnh hưởng đến quyền lợi của chị H và những người con của chị; nhưng UBND huyện P lại cấp Giấy CNQSDĐ cho bà N ông Q là trái với quy định của pháp luật; để khi được cấp Giấy CNQSDĐ trong cùng một ngày ông Q bà N đã lập thủ tục tặng cho nhà đất trên cho ông Q và ông Q thế chấp cho Ngân hàng vay tiền. Do việc UBND huyện P cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Q bà N không đúng pháp luật, vì vậy các hợp đồng tặng cho và thế chấp tài sản trên phát sinh sau đó đều vô hiệu; nên ông Hồ Văn Q không phải là chủ sở hữu tài sản và vì thế những người trong diện thừa kế của ông Q không có quyền thừa kế tài sản trên. Trong trường hợp này Ngân hàng TMCP X Việt Nam-Chi nhánh Bình Định không được pháp luật bảo vệ là người thứ ba ngay tình theo tinh thần tại Tiểu mục 4 Mục III Giải đáp số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao.

[5]. Xét kháng cáo về việc chị H có nguyện vọng giữ lại ngôi nhà để làm chỗ ở cho ba mẹ con chị; HĐXX thấy rằng: Ngày 24/3/2021, giữa đại diện Ngân hàng TMCP X Việt Nam chi nhánh Bình Định và chị Nguyễn Thị H có thỏa thuận, số tiền anh Q còn nợ đến nay là 1.175.435.323đ, trong đó có 700.000đ tiền gốc, nếu chị H muốn được sở hữu tài sản thế chấp thì Ngân hàng xét hoàn cảnh của chị H giảm

cho chị 375.435.323đ, chị H còn phải thanh toán cho Ngân hàng 800.000.000đ. Tại phiên tòa hôm nay, mặc dù đại diện Ngân hàng cho biết số tiền anh Q còn nợ là 1.236.860.557đ, có tăng 61.425.234đ so với lúc thỏa thuận ngày 24/3/2021, nhưng đại diện Ngân hàng vẫn chấp nhận như thỏa thuận, chỉ yêu cầu chị H thanh toán 800.000.000đ, số tiền còn lại 436.860.557đ đại diện Ngân hàng không yêu cầu; HĐXX thấy rằng: Việc tranh chấp tài sản của chị Nguyễn Thị H kéo dài qua 10 năm nay, qua nhiều cấp xét xử, án đã hủy nhiều lần; đến nay những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án như anh Hồ Văn L; những người thừa kế của anh Hồ Văn Q là Ông Hồ Q bà Hồ Thị N, chị Hồ Thị Hồng N và các cháu Hồ Anh K, Hồ Quang K đều từ chối không tham gia tố tụng, chỉ còn lại Ngân hàng và chị Nguyễn Thị H là những người còn bị ảnh hưởng đến quyền về tài sản nên đã quyết tâm tham gia đến cùng nhằm bảo vệ quyền lợi cho mình. Do vậy, hai bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án với mục đích cả hai bên đều thống nhất được ý chí nhằm kết thúc vụ việc không để kéo dài; Ngân hàng thu được 100% nợ gốc và một phần lãi, chị Nguyễn Thị H lấy lại được tài sản mà chị cho rằng do công sức của mình tạo dựng được qua nhiều năm trước; xét đây là thỏa thuận tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nhà nước và của công dân khác, nên HĐXX ghi nhận sự thỏa thuận này. Mặc khác, qua đánh giá chứng cứ tại Mục [4] tài sản trên không còn là của anh Q nên những người trong diện thừa kế của anh Q là ông Q, bà N, chị N, cháu K và cháu K không còn quyền về thừa kế tài sản trên.

[6]. Từ những nhận định trên đây, xét thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, chị Hồ Thị Phương D và chị Hồ Hồng H là có cơ sở cần được chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm chị Hồ Thị Phương D và chị Hồ Hồng H là con của chị Nguyễn Thị H cũng đồng ý rút tên ra khỏi hộ gia đình trước đây để cho riêng chị H đứng tên; đồng thời, qua ủy thác thu thập chứng cứ ngày 11/11/2021 anh Hồ Văn L cũng đã từ chối quyền về tài sản mà chị H lấy lại với nội dung: “...*chị H yêu cầu được trả nợ Ngân hàng và Ngân hàng giao trả giấy tờ nhà đất cho chị H để làm thủ tục sang tên chị H, tôi không có ý kiến gì*”. Do vậy cần giao toàn bộ nhà đất trên cho chị Nguyễn Thị H trọn quyền sở hữu là có căn cứ pháp luật.

[7]. Ngoài ra, trong vụ án này còn có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị R; ngày 29/8/2016, bà gửi đơn yêu cầu chị H anh L phải thanh toán tiền thuê đất xây kho là 35.000.000đ, ngày 18/10/2016 TAND huyện P thông báo

nộp tạm ứng án phí 875.000đ, bà R đã nộp số tiền trên tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P theo biên lai số 0294 ngày 18/10/2016. Ngày 22/12/2016 bà R gửi đơn rút lại đơn yêu cầu; do vậy tòa án cấp sơ thẩm hoàn lại tiền án phí cho bà là có căn cứ.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án trước khi mở phiên tòa phúc thẩm nên chị Nguyễn Thị H và Ngân hàng phải chịu 50% án phí theo khoản 7 Điều 26 Nghị quyết 326; chị Hồ Thị Phương D và chị Hồ Hồng H không phải chịu án phí sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của chị Nguyễn Thị H, chị Hồ Thị Phương D và chị Hồ Hồng H được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị H, chị Hồ Thị Phương D và chị Hồ Hồng H; sửa Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 24/2020/HNGĐ-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

Áp dụng: Điều 34, 147, 148, 157, 158, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 127, 134, 137, 138, 170 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 122, 131, 160, 161 Bộ luật dân sự 2015; Án lệ số 03/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016; Tiểu mục 4 Mục III Giải đáp số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của TANDTC; Nghị quyết 326/UBTVQH năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

I/ Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H về yêu cầu xác định nhà và đất thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m² tọa lạc tại thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định là tài của hộ gia đình anh Hồ Văn L. Yêu cầu hủy Quyết định số 3149/QĐ-UBND ngày 14/5/2014 của UBND huyện P về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02098/QQSDĐ/D4 ngày 20/02/2002 cấp cho hộ anh Hồ Văn L; Hủy Quyết định số 9158/QĐ-UBND ngày

11/11/2014 của Chủ tịch UBND huyện P; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03150 ngày 26/6/2015 của UBND huyện P cấp cho ông Hồ Q, bà Hồ Thị N. Yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 159, tờ bản đồ 35, diện tích 178,57m² tọa lạc tại thôn Dương Liễu, TT P, tỉnh Bình Định giữa vợ chồng ông Q, bà N với anh Hồ Văn Q, số công chứng 2244, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2015 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Định. Hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý “Thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m² đất ở đô thị của ông Hồ Q và bà Hồ Thị N đã tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản cho anh Hồ Văn Q, sinh năm 1982, CMND số 211755194, thường trú tại thôn 4, xã M, huyện P, theo hợp đồng số 2244, ngày 26/6/2015” do VPĐKĐĐ chi nhánh huyện P xác nhận ngày 29 tháng 6 năm 2015. Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2244, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2015 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Định. Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp bất động sản số 131.15/HĐTC-GDCL, số công chứng 982, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2015 tại Văn phòng công chứng Đất Võ. Hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý “Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với Ngân hàng TMCP X Việt Nam chi nhánh Bình Định, đại diện bên nhận thế chấp là ông Đặng Kiều Hưng, chức vụ giám đốc, theo hợp đồng số 131.15/HĐTC-GDCL, ngày 02/07/2015 chứng thực số 982 ngày 02/07/2015” do VPĐKĐĐ chi nhánh huyện P xác nhận ngày 02 tháng 7 năm trong GCNQSDĐ số BY 840380, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03150 của UBND huyện P cấp ngày 26 tháng 6 năm 2015.

2. Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở giữa ông Nguyễn Q V bà Trần Thị Mỹ N với anh Hồ Văn L và chị Nguyễn Thị H xác lập ngày 10/11/1989 có hiệu lực.

3. Công nhận căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m² tọa lạc tại thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định thuộc quyền sở hữu, sử dụng của hộ gia đình anh Hồ Văn L và chị Nguyễn Thị H đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02098/QQSDĐ/D4 ngày 20/02/2002 cấp cho hộ anh Hồ Văn L.

II/ Tuyên bố:

1. Hủy Quyết định số 3149/QĐ-UBND ngày 14/5/2014 của UBND huyện P về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02098/QQSDĐ/D4 ngày 20/02/2002 cấp cho hộ anh Hồ Văn L;

2. Hủy Quyết định số 9158/QĐ- UBND ngày 11/11/2014 của Chủ tịch UBND huyện P về việc giải quyết khiếu nại của chị Nguyễn Thị H;

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03150 ngày 26/6/2015 của UBND huyện P cấp cho ông Hồ Q, bà Hồ Thị N.

4. Hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý “Thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m² đất ở đô thị của ông Hồ Q và bà Hồ Thị N đã tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản cho anh Hồ Văn Q, sinh năm 1982, CMND số 211755194, thường trú tại thôn 4, xã M, huyện P, theo hợp đồng số 2244, ngày 26/6/2015” do VPĐKĐĐ chi nhánh huyện P xác nhận ngày 29 tháng 6 năm 2015.

5. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m², tọa lạc tại thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định giữa vợ chồng ông Hồ Q, bà Hồ Thị N với anh Hồ Văn Q, số công chứng 2244, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2015 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Bình Định là vô hiệu.

6. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 131.15/HĐTC-GDCL, số công chứng 982, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/7/2015 tại Văn phòng công chứng Đất Võ vô hiệu. Hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý “Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với Ngân hàng TMCP X Việt Nam chi nhánh Bình Định, đại diện bên nhận thế chấp là ông Đặng Kiều Hưng, chức vụ giám đốc, theo hợp đồng số 131.15/HĐTC-GDCL, ngày 02/07/2015 chứng thực số 982 ngày 02/07/2015” do VPĐKĐĐ chi nhánh huyện P xác nhận ngày 02 tháng 7 năm trong GCNQSDĐ số BY 840380, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03150 của UBND huyện P cấp ngày 26 tháng 6 năm 2015 vì vô hiệu.

7. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần X Việt Nam-Chi nhánh Bình Định; công nhận sự thỏa thuận giữa Ngân hàng thương mại cổ phần X Việt Nam-Chi nhánh Bình Định với chị Nguyễn Thị H như sau:

7.1.Chị Nguyễn Thị H trả nợ thay cho Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại M do anh Hồ Văn Q đại diện số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) là dứt điểm số tiền nợ 1.236.860.557đ của Công ty.

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 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

7.2. Ngân hàng thương mại cổ phần X Việt Nam-Chi nhánh Bình Định lập thủ tục có thể chấp theo quy định đối với nhà đất nêu trên và giao lại toàn bộ giấy tờ gốc liên quan đến căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m² tọa lạc tại thôn D, TT. B, huyện P, tỉnh Bình Định cho chị Nguyễn Thị H

8. Giao cho chị Nguyễn Thị H trọn quyền sở hữu căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m² tọa lạc tại thôn D, TT. B, huyện P, tỉnh Bình Định.

9. Chị Nguyễn Thị H được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 35, diện tích 178,57m² tọa lạc tại thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định.

10. Về án phí:

10.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị H và Ngân hàng thương mại cổ phần X Việt Nam-Chi nhánh Bình Định, mỗi bên đương sự phải chịu 9.000.000đ (chín triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

10.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị H, chị Hồ Thị Phương D và chị Hồ Hồng H không phải chịu.

10.3. Hoàn trả lại những khoản tiền tạm ứng án phí của các đương sự sau đây:

- Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 009390 ngày 23/01/2013; 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000247 ngày 30/9/2016 và 900.000đ (Chín trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 03114 ngày 12/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Định.

- Hoàn trả lại chị Hồ Thị Phương D và chị Hồ Hồng H mỗi người 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000252 và 0000253 ngày 05/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Định.

- Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần X Việt Nam –Chi nhánh Bình Định 16.344.000đ (Mười sáu triệu ba trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 04465 ngày 22/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Tp.Q, tỉnh Bình Định.

- Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị R 875.000đ (Tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000294 ngày 18/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Định.

11. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã 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 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 6,7,9 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 15 tháng 11 năm 2021.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Cục THADS tỉnh Bình Định;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Trường