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

Bản án số: 335/2021/DS-PT
Ngày: 22/10/2021
V/v "Tranh chấp QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Ông Lê Hoàng Tấn

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Đức Thiện, 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 tham gia phiên tòa: Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 125/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2021 về việc "Tranh chấp QSDĐ".

Nguyên đơn:

1/ Ông Trần Lê Hải, sinh năm 1968.(vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị Niềm, sinh năm 1970.(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 513/4B đường Phạm Văn Đồng, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hải, bà Niềm: Ông Huỳnh Văn Hòa, sinh năm1973. (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/9/2019) (Có mặt).

Địa chỉ: Số 146/2/3 Đường 30, Phường 6, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Huỳnh Văn Hợp, sinh năm 1974. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 146/2/7A Đường 30, Phường 6, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hợp: Bà Trần Thị Ngọc Hương, sinh năm1975. (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/01/2019) (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Huỳnh Tấn Bình, sinh năm 1976. (vắng mặt)

- Ông Phạm Minh Hòa, sinh năm 1965. (vắng mặt)

- Bà Huỳnh Thị Vân, sinh năm 1966. (vắng mặt)

- Ông Huỳnh Văn Tới, sinh năm 1965(vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Hồng, sinh năm 1967. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Cấn, sinh năm 1940. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 146/2/7 Đường 30, Phường 6, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Cấn, bà Huỳnh Thị Vân, ông Phạm Minh Hòa, ông Huỳnh Văn Tới, bà Nguyễn Thị Hồng, ông Huỳnh Tấn Bình: Ông Huỳnh Văn Hòa, sinh năm 1973. (Có mặt)

- Bà Trần Thị Ngọc Hương, sinh năm 1975. (Có mặt)

- Trẻ Huỳnh Trần Phúc Ái Linh – sinh ngày 24/8/2002. (có mặt)

- Trẻ Huỳnh Trần Phúc Ngọc Linh – sinh năm 2010.

Người đại diện hợp pháp của trẻ Ái Linh, trẻ Ngọc Linh là bà Trần Thị Ngọc Hương và ông Huỳnh Văn Hợp (cha mẹ).

- Ngân hàng TMCP Á Châu.

Trụ sở chính: 2/20 Cao Thắng, Phường 05, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/6/2020) của Ngân hàng TMCP Á Châu là ông Hồ Nguyên Lợi, sinh năm 1997. (Có mặt)

Địa chỉ liên lạc: 444A-446 Cách Mạng Tháng 8, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: Số 332 đường Quang Trung, Phường 10, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp:

Bà Trần Thị Thu Hà, sinh năm 1978. (có đơn xin vắng mặt)

(Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 27/9/2019)

- Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Tạc, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 41/4 Đường Nguyễn Oanh, Phường 10, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản làm việc, các biên bản hòa giải, nguyên đơn ông Trần Lê Hải, bà Nguyễn Thị Niềm có ông Huỳnh Văn Hòa là người đại diện hợp pháp, trình bày*:**

Năm 1985, do quy định về Luật đất đai thời điểm đó nên ông Huỳnh Văn Nghĩa và bà Nguyễn Thị Cấn có mua đất và giao cho bà Huỳnh Thị Vân (con gái) đứng tên mua của ông Lê Hữu Lễ và bà Nguyễn Thị Thanh Loan căn nhà và đất số 74/807C Tổ 34, Phường 17, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (là căn nhà số 146/2/5 đường 30, Phường 6, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phạm Minh Hòa và bà Huỳnh Thị Vân đang cư ngụ) theo giấy phép số 391/GP-7 ngày

10/6/1985, đã trước bạ ngày 28/6/1985; Phần đất trên thuộc bằng khoán số 380 An Nhơn xã do ông Lê Văn Trọng đứng bộ và bà Huỳnh Thị Vân đã được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời số 3587/GCN-RĐ ngày 25/11/1992 với diện tích 600 m^2. Phần nhà đất này bà Huỳnh Thị Vân sở hữu trước khi có chồng.

Tháng 12/1992, bà Huỳnh Thị Vân có làm thủ tục giấy tay sang nhượng cho ông Huỳnh Văn Nghĩa và bà Nguyễn Thị Cấn phần diện tích đất 221 m^2 để làm nhà ở và đất làm vườn, trồng cây. Ông Huỳnh Văn Nghĩa và bà Nguyễn Thị Cấn được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời số 37/GCN-RĐ ngày 04/01/1993.

Ngày 01/6/1997, do gia đình khó khăn nên theo yêu cầu của ông Huỳnh Văn Nghĩa và bà Nguyễn Thị Cấn thì bà Huỳnh Thị Vân và chồng là ông Phạm Minh Hòa đồng ý ký giấy sang nhượng (giấy tay) một phần đất diện tích 70 m^2 (ngang 3,5m và dài 20m) cho dì dượng là ông Trần Lê Hải và bà Nguyễn Thị Niềm. Việc mua bán 70 m^2 đất này do ông Huỳnh Văn Nghĩa và bà Nguyễn Thị Cấn làm giấy sang nhượng, ông Phạm Minh Hòa và bà Huỳnh Thị Vân đồng ký tên cùng sang nhượng (giấy sang nhượng do bà Vân viết và có sự chứng kiến của ông Huỳnh Văn Tới và bà Nguyễn Thị Hồng).

Tháng 03/2000, bà Huỳnh Thị Vân có làm thủ tục sang nhượng một phần đất với diện tích 70 m^2 cho ông Huỳnh Văn Hòa và sang nhượng (thực chất là bà Vân cho) 01 phần đất với diện tích 55 m^2 cho ông Huỳnh Văn Nghĩa và bà Nguyễn Thị Cấn, sau đó bà Cấn và ông Nghĩa làm thủ tục sang nhượng phần đất trên cho ông Huỳnh Văn Hòa.

Sau khi ông Huỳnh Văn Hòa nhận phần đất tặng cho từ bà Vân và được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và đất ở. Thì phần đất còn lại của bà Vân bao gồm căn nhà 146/2/7, phần đất trống 81,80 m^2 (gồm phần đất dư từ 221 m^2 đất của bà Vân và phần đất dư từ 55 m^2 do chị Huỳnh Thị Vân sang nhượng lại cho ông Hòa) ngay sau căn nhà 146/2/7 (là phần đất mà bà Vân cho ông Huỳnh Văn Hợp) được gộp chung lại do ông Huỳnh Văn Nghĩa và bà Nguyễn Thị Cấn chủ sở hữu (gồm đất và căn nhà số 146/2/7).

Khi đó, phần diện tích đất còn lại của ông Phạm Minh Hòa và bà Huỳnh Thị Vân sở hữu bao gồm phần nhà và đất số 146/2/5 của ông Phạm Minh Hòa và bà Huỳnh Thị Vân, nhà và đất số 146/2/3 của ông Huỳnh Văn Tới và bà Nguyễn Thị Hồng, phần đất trống 60,5 m^2 đã bán cho ông Trần Lê Hải và bà Nguyễn Thị Niềm ngày 01/6/1997.

Ông Nghĩa mất năm 2003, để thực hiện việc cho đất các con, ngày 08/5/2005, ông Huỳnh Văn Tới, bà Huỳnh Thị Vân, ông Huỳnh Văn Hòa, ông Huỳnh Văn Hợp và ông Huỳnh Tấn Bình (là con theo quy định của Pháp luật của ông Huỳnh Văn Nghĩa và bà Nguyễn Thị Cấn) đồng thuận ký chuyển toàn bộ phần tài sản thừa kế của ông Huỳnh Văn Nghĩa cho bà Nguyễn Thị Cấn đứng tên chủ sở hữu.

Ngày 13/3/2007, theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Cấn, vợ chồng bà Vân làm thủ tục công chứng sang nhượng một phần đất 60,5 m^2 (phần đất này nằm trong

phần diện tích đất 70 m^2 mà bà Vân đã bán ngày 01/6/1997). Việc hợp đồng công chứng này chỉ là thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Lê Hải và bà Nguyễn Thị Niềm (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 250032 ngày 04/5/2020 của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp), thực chất phần đất này đã là đất mà bà Vân đã bán cho ông Hải, bà Niềm năm 1997.

Do khi làm thủ tục tách thửa cho ông Trần Lê Hải và bà Nguyễn Thị Niềm, ông Huỳnh Tấn Bình được bà Nguyễn Thị Cấn và ông Trần Lê Hải, bà Nguyễn Thị Niềm giao làm các thủ tục. Do ông Huỳnh Tấn Bình không biết việc mua bán đất năm 1997 nên chỉ làm bản vẽ tách thửa phần đất diện tích 60,5 m^2 cho ông Trần Lê Hải và bà Nguyễn Thị Niềm trong phần đất của ông Phạm Minh Hòa và bà Huỳnh Thị Vân. Đồng thời, theo yêu cầu của bà Cấn, ông Phạm Minh Hòa và Huỳnh Thị Vân cũng làm thủ tục sang nhượng nhà ở và đất ở cho ông Huỳnh Văn Tới và bà Nguyễn Thị Hồng từ thời điểm này và đến tháng 8/2007, ông Tới và bà Hồng nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và đất ở.

Sau khi Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 250032 ngày 04/5/2007 cho ông Trần Lê Hải và bà Nguyễn Thị Niềm, thì ông Hải và bà Niềm phát hiện diện tích đất không đúng như khi mua năm 1997 (70 m^2). Gia đình bà Vân cũng đã tiến hành các thủ tục để tách trả phần đất còn lại trong diện tích đất của bà Nguyễn Thị Cấn đứng tên cho ông Hải và bà Niềm, tuy nhiên do phần diện tích đất còn lại ít (9,95 m^2) việc tách thửa gặp rất nhiều khó khăn do quy định của Luật đất đai thời điểm đó, nên do đó ngày 01/7/2007 gia đình bà Vân đã làm cam kết thỏa thuận ranh đất và xây tường ranh với ông Hải và bà Niềm.

Tháng 11/2009, bà Nguyễn Thị Cấn làm thủ tục tách thửa và cho tặng ông Huỳnh Tấn Bình 81,80 m^2 đất,sau đó ông Huỳnh Tấn Bình được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00090 ngày 09/3/2010.

Lúc này tài sản còn lại của bà Nguyễn Thị Cấn còn lại căn nhà 146/2/7 (là nhà bà Cấn đang cư ngụ hiện nay). Bà Nguyễn Thị Cấn dự tính sẽ tặng cho ông Huỳnh Văn Hợp căn nhà này (do thời điểm này ông Huỳnh Văn Hợp chưa có nhà cửa ổn định). Nhưng thời điểm này phát sinh ý kiến của bà Trần Thị Ngọc Hương (vợ ông Hợp) cho rằng căn nhà bà Cấn cho ông Hợp thấp, trong hẻm, không làm ăn được nên bà Cấn quyết định không cho ông Huỳnh Văn Hợp căn nhà 146/2/7 nữa mà yêu cầu ông Huỳnh Tấn Bình cho lại phần đất 81,80 m^2 mà ông Huỳnh Tấn Bình đứng chủ sở hữu cho ông Huỳnh Văn Hợp. Đến tháng 09/2010, ông Huỳnh Tấn Bình thực hiện yêu cầu của bà Nguyễn Thị Cấn tặng cho lại phần đất 81,80 m^2 cho ông Huỳnh Văn Hợp và ngày 13/10/2010, ông Huỳnh Văn Hợp được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 839531.

Thời điểm trước khi ông Huỳnh Văn Hợp nhận phần đất tặng cho, gia đình đã phát hiện sự gian manh của bà Trần Thị Ngọc Hương nên bà Cấn đã yêu cầu ông Huỳnh Tấn Bình chỉ làm thủ tục cho đất 01 mình ông Huỳnh Văn Hợp (đang trong thời kỳ hôn nhân với bà Trần Thị Ngọc Hương) và ông Hợp đồng ý. Đồng thời, bà Nguyễn Thị Cấn cũng đã cho ông Hợp biết phần đất trong giấy tờ đất mà ông Hợp đứng chủ sở hữu (BC 83953) có phần đất của ông Trần Lê Hải và bà Nguyễn Thị Niềm; bản thân ông Hợp là con trong nhà nên khi ông Hợp nhận đất cũng không có

thắc mắc hay ý kiến gì về phần đất của ông Trần Lê Hải và bà Nguyễn Thị Niềm. Phần đất này được thể hiện là phần đất trống được xây tường ranh xung quanh, trong đó có 02 bức tường nằm trong đất của ông Hợp (BC 83953).

Ngày 01/6/1997, khi bà Vân bán phần đất cho ông Trần Lê Hải và bà Nguyễn Thị Niềm, có diện tích 20 x 3,5m (70m^2), nhưng thực tế là bà Vân bán cho ông Hải và bà Niềm một phần đất trống còn lại cạnh nhà ông Huỳnh Văn Tới để có tiền chữa bệnh cho ông Nghĩa và lo cho ông Hợp (đang ở tù do phạm tội cướp tài sản). Thời điểm này do là người trong nhà nên việc mua bán không xác định và xây tường ranh.

Phần đất này được xác định ranh chính thức từ ngày 01/7/2007, như thỏa thuận tại giấy xác định ranh giữa gia đình bà Vân với ông Trần Lê Hải và bà Nguyễn Thị Niềm. Liền ngay sau đó, gia đình bà Vân đã xây bức tường ranh, trong đó có 02 bức nằm trong phần đất 81,80 m^2 (Có xác nhận của ông Trần Thanh Dũng là người trực tiếp xây dựng 02 bức tường ranh này và biết 02 bức tường ranh này có đến khi nào; xác nhận của ông Đinh Văn Thương là thợ sửa xe gần nhà ...)

Do đã xác định phần đất đã bán năm 1997, nên thực tế phần đất tính 70m^2 như thỏa thuận với ông Hải, bà Niềm được tính từ bức tường cách nhà ông Huỳnh Văn Hòa ra 80 cm có chiều dài 3,5m cao 2m (phạm vi đường cống thoát nước chung); bức tường ranh còn lại thẳng từ bức tường cuối nhà ông Huỳnh Văn Tời cho đến bức tường ranh kia, tạo thành chữ L, có chiều dài 3,7m và cao 2m.

Bức tường ranh này tồn tại từ năm 2007 đến khi ông Huỳnh Văn Hợp tiến hành xây dựng nhà (tháng 8/2018). Khi bắt đầu xây dựng nhà, ông Hợp cũng xác định bức tường ranh và phần đất bên kia bức tường ranh là của ông Hải, bà Niềm nên đã xin ông Hải, bà Niềm đập 01 phần tường ranh để vận chuyển vật tư xây dựng nhà, sau đó đập hẳn 02 bức tường ranh và khi nhà xây dựng gần xong thì thể hiện ý đồ chiếm đoạt phần đất của ông Hải, bà Niềm nằm trong phần đất của ông Hợp. Đây là ý đồ tính toán chiếm đất của ông Hợp và bà Hương nhưng gia đình bà Vân, cũng như ông Hải và bà Niềm không lường trước được, do nghỉ rằng người trong nhà. Nếu ý đồ này bộc lộ từ trước khi xây dựng nhà thì chắc rằng ông Hợp và bà Hương thừa biết là không thể xây dựng nhà được (do sẽ có thưa kiện).

Do đó, việc xác định xây dựng móng nhà của ông Huỳnh Văn Hợp nằm trong phạm vi phần đất còn lại của ông Hợp, ông Hợp đã xác định chừa lại phần đất để trả lại cho ông Hải và bà Niềm là diện tích 3,5 x 2,85 m (9,95 m^2), nên không xây dựng gì trên phần đất này.

Trong giai đoạn đang xây dựng nhà của ông Hợp, ngày 01/01/2019, ông Huỳnh Văn Hợp đã cam kết và thỏa thuận (có xác nhận của bà Nguyễn Thị Cấn là má ông Hợp) về việc ông Hợp xây dựng nhà trên đất của ông Hải và bà Niềm, ông Hợp thống nhất theo nội dung bản cam kết và thỏa thuận là: Vợ chồng ông Hải đồng ý để ông Hợp sử dụng 01 phần đất của mình (nằm trong phần sở hữu của ông Hợp) đề hoàn tất thủ tục xây dựng nhà, sau khi ông Hợp hoàn tất giấy tờ xây dựng nhà, ông Hợp phải làm thủ tục trả lại phần đất diện tích 3,5m x 2,85m = 9,95m^2 cho vợ chồng ông Hải, bà Niềm để ông Hải, bà Niềm xây dựng tường ranh và làm thủ tục

sáp nhập vào phần đất vợ chồng ông Hải hiện hữu. Ngoài ra, ông Hợp thỏa thuận miệng đồng ý để ông Hải và bà Niềm xây tạm tường ranh (cao khoảng 50cm) tại phần đất của ông Hải bà Niềm trong đất ông Hợp.

Tuy nhiên, sang ngày 02/01/2019, khi ông Hải và bà Niềm tiến hành xây tường ranh phần đất mà ông Hợp để trống trả lại cho ông Hải và bà Niềm thì bà Trần Thị Ngọc Hương (vợ ông Hợp) ngăn cản.

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc ông Huỳnh Văn Hợp trả lại phần diện tích đất 3,5m x 2,85m = 9,95m^2 tại thửa số 4, tờ bản đồ số 6, Phường 6, quận Gò Vấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CH00093 ngày 11/3/2010 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp cho ông Huỳnh Văn Hợp;

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 000259/HĐ-TCQSDĐ ngày 12/01/2010 xác lập giữa bà Nguyễn Thị Cấn với ông Huỳnh Văn Bình và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 8903 ngày 21/9/2010 xác giữa ông Huỳnh Tấn Bình với ông Huỳnh Văn Hợp đối với phần đất tại tại thửa số 4, tờ bản đồ số 6, Phường 6, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, cả hai hợp đồng lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CH00093 ngày 11/3/2010 của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp cho ông Huỳnh Văn Hợp.

Tại phiên tòa, ông Hòa trình bày: Thống nhất giá trị tài sản tranh chấp như Biên bản định giá ngày 27/2/2020. Tất cả các anh chị em trong gia đình đều thừa nhận toàn bộ đất trước đây bà Vân đứng tên là của cha mẹ là ông Nghĩa, bà Cấn, bà Vân chỉ là người đứng tên nhưng tất cả phải làm theo ý của ông Nghĩa, bà Cấn. Đối với tranh chấp này là giữa ông Hợp, bà Hương với Ngân hàng, thì ông đại diện cho nguyên đơn và các anh chị em trong gia đình không có ý kiến gì đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng vì không có liên quan. Nay nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Trường hợp Tòa án xem xét quy định của pháp luật và để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án mà không thể tuyên trả đất và không hủy được các văn bản như nguyên đơn yêu cầu thì đề nghị Tòa án buộc ông Huỳnh Văn Hợp phải bồi thường cho ông Hải, bà Niềm bằng giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp (3,5m x 2,85m = 9,95m^2) theo giá trị đã được định tại Biên bản định giá ngày 27/2/2020.

Bị đơn –ông Huỳnh Văn Hợp có bà Trần Thị Ngọc Hương là người đại diện hợp pháp (đồng thời bà Hương là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Đại diện hợp pháp của trẻ Huỳnh Trần Phúc Ngọc Linh, Huỳnh Trần Phúc Ái Linh) trình bày:

Đối với phần đất tranh chấp nguyên đơn yêu cầu tranh chấp diện tích 3,5m x 2,85m mà Nhà nước đã cấp quyền sử dụng cho ông Huỳnh Văn Hợp là chồng bà tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 6 tại Phường 6, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (nằm trong 01 phần thửa đất này), bị đơn ký đồng ý vì có lý do như sau:

Phần đất nói trên thuộc quyền sử dụng của ông Hợp hoàn toàn đúng luật pháp bà không dính với đất đai và không thuộc quyền sử dụng của ai, còn đất mà bà Huỳnh Thị Vân bán đất cho ông Hải không liên quan gì tới phần đất của ông, tại sao ông Hải lại nói ông Hợp trả đất, đất của ông Hợp do bà Vân bán đất của bà Vân cho ông Hải. Bà thấy vấn đề trên là hoàn toàn vô căn cứ và cho rằng ông Hải đã vu khống cho ông Hợp. Bà đề nghị Tòa án xem xét đầy đủ chứng cứ để không oan uổng cho người dân. Trong hiện trạng hiện nay, vợ chồng bà đã xây dựng nhà trên thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Hợp đã được Nhà nước công nhận đúng pháp luật là 81,8m^2 và hiện nay vợ chồng bà và 02 con đang ở trên mảnh đất trên. Ông Hải yêu cầu phải cắt bớt một phần của ông Hợp được quyền sử dụng là không đung. Ông Hợp yêu cầu ông Hải phải đưa ra bằng chứng cụ thể nào mà buộc ông Hợp đưa phần đất 3,5m x 2,85m là hợp lý.

Không đồng ý với Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, bà Hương thừa nhận chữ ký trên tờ cam kết và thỏa thuận ngày 01/01/2019 là chữ ký của ông Huỳnh Văn Hợp. Nhưng ông Hợp ký là do bị sức ép từ phía mẹ ông Hợp là bà Cấn và các anh chị em bắt ông Hợp phải ký. Thống nhất giá trị tài sản tranh chấp như Biên bản định giá ngày 27/2/2020.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, bà và ông Hợp không đồng ý vì bà đã và đang đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, không để nợ quá hạn. Thực hiện đúng theo như thỏa thuận tại hợp đồng vay. Ngày 01/7/2020, bà nhận được thông báo thu hồi nợ trước hạn của Ngân hàng nội dung như phía Ngân hàng trình bày. Bà và ông Hợp không đồng ý với thông báo này của phía Ngân hàng, cũng không có tiền để trả nên ông bà không thực hiện theo như nội dung thông báo, sau đó một thời gian bà nhân được tin nhắn của Ngân hàng yêu cầu trả nợ số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), bà có lên Ngân hàng khiếu nại nhưng được nghe nhân viên Ngân hàng giải thích trả nợ 3 kỳ gì đó, bà không đồng ý nên không trả số tiền này. Bà xác định từ ngày 01/7/2020 tới nay bà chưa trả nợ và lãi cho Ngân hàng do Ngân hàng có yêu cầu độc lập buộc bà, ông Hợp phải trả nợ. Việc Ngân hàng yêu cầu như vậy là không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Hợp không đồng ý trả đất, cũng không đồng ý trả giá trị đất; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng vì bà và ông Hợp không có vi phạm hợp đồng, đề nghị Ngân hàng tiếp tục thực hiện hợp đồng tín dụng.

Bị đơn – ông Huỳnh Văn Hợp có bản khai trình bày: Ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà Hương. Không đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng vì vợ chồng ông không có vi phạm hợp đồng. Đồng thời ông có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – trẻ Huỳnh Trần Phúc Ái Linh trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà Hương. Không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Cấn, ông Phạm Minh Hòa, ông Huỳnh Văn Tới, bà Nguyễn Thị Hồng, ông Huỳnh Tấn Bình có ông Huỳnh Văn Hòa là người đại diện hợp pháp trình bày:

Thống nhất nội dung trình bày của phía nguyên đơn. Không có yêu cầu độc lập. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Ông Huỳnh Văn Hòa là người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị Vân trình bày:

Thống nhất nội dung trình bày của phía nguyên đơn. Không có yêu cầu độc lập.

Bà Vân xác định toàn bộ khu đất bao gồm:

+ Nhà số 146/2/3 đường 30, Phường 6, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, của ông Huỳnh Văn Tới và bà Nguyễn Thị Hồng (là anh trai bà Vân);

+ Nhà số 146/2/5 đường 30, Phường 6, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, của bà Vân và ông Phạm Minh Hòa;

+ Nhà số 146/2/7 đường 30, Phường 6, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, của ông Huỳnh Tấn Bình (là em trai bà Vân, hiện tại bà Nguyễn Thị Cấn đang ở);

+ Nhà số 146/2/9 đường 30, Phường 6, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, của ông Huỳnh Văn Hòa (là em trai bà Vân) và bà Lê Thị Thanh;

+ Nhà số 146/2/7A đường 30, Phường 6, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, của ông Huỳnh Văn Hợp (là em trai bà Vân, có phần đất đang tranh chấp với ông Trần Lê Hải và bà Nguyễn Thị Niềm);

+ Thửa đất số 412 tờ bản đồ số 6 Phường 17 (nay là Phường 6) quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Trần Lê Hải và bà Nguyễn Thị Niềm (được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 250032 ngày 04/5/2007 của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp).

Toàn bộ khu đất là do ông Huỳnh Văn Nghĩa và bà Nguyễn Thị Cấn mua và cho anh em bà Vân *(trong đó có 01 phần đất 70 m^2 bà Vân đã bán ngày 01/6/1997 cho ông Trần Lê Hải và bà Nguyễn Thị Niềm);*

- Vợ chồng bà Vân chỉ là người được bà Vân giao đứng tên sở hữu; việc sang nhượng đất cho ai là do ông Huỳnh Văn Nghĩa và bà Nguyễn Thị Cấn quyết định;

- Việc sang nhượng đất cho ai thì bà Huỳnh Thị Vân và ông Phạm Minh Hòa đồng ý thực hiện theo yêu cầu ông Huỳnh Văn Nghĩa và bà Nguyễn Thị Cấn.

Tại bản tự khai cung cấp cho Tòa án, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp là bà Trần Thị Thu Hà trình bày:

Nguồn gốc nhà đất do ông bà Huỳnh Văn Nghĩa xây dựng tháng 02/1993 không xin phép trên phần đất được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 37/GCN-RĐ ngày 04/01/1993. Đến năm 2000, ông bà Nghĩa bán một phần đất cho ông Huỳnh Văn Hòa bằng giấy viết tay và ông bà

Nghĩa mua thêm một phần đất của ông bà Huỳnh Thị Vân bằng giấy viết tay ngày 02/3/2000 (phần đất này thuộc một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3587/GCN-RĐ ngày 25/11/1992 của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp cho bà Huỳnh Thị Vân). Năm 2000, ông bà Nghĩa sửa chữa nhà không xin phép. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7508/2003 ngày 03/7/2003 cho ông bà Huỳnh Văn Nghĩa – Nguyễn Thị Cấn với diện tích đất ổ 191,31m^2, diện tích xây dựng 78,54m^2. Tổng diện tích sử dụng 134,44m^2.

Căn cứ Quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì việc Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp Giấy chứng nhận số 7508/2003 ngày 03/7/2003 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Theo thông tin cập nhật ngày 08/5/2006, bà Nguyễn Thị Cấn nhận theo thỏa thuận phân chia tài sản chia số 20844 lập ngày 10/8/2005 tại Phòng công chứng số 5 do ông Huỳnh Văn Nghĩa mất.

Tháng 11/2009, bà Cấn lập thủ tục tách thửa và cho tặng ông Huỳnh Tấn Bình phần đất 81,80m^2. Theo hợp đồng số 000259 ngày 12/01/2010 ghi rõ: Diện tích đất sử dụng riêng là 81,80m^2; trong đó diện tích vi phạm lộ giới được công nhận 9,5m^2 và ông Bình đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00090 ngày 09/3/2010 đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 6, Phường 6, quận Gò Vấp với diện tích đất 81,8m^2.

Tháng 9/2010, ông Bình cho tặng phần đất 81,80m^2 nêu trên cho ông Huỳnh Văn Hợp theo hợp đồng số 008903 ngày 21/9/2010 và đã được cấp đổi giấy chứng nhận số CH00411 ngày 13/10/2010 (BC839531).

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và việc xác nhận đăng ký thay đổi đối với nhà đất nêu trên trên cơ sở văn bản được công chứng đang có hiệu lực pháp luật đã được thực hiện đúng quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các yêu cầu khác của đương sự (nếu có), đại diện Ủy ban nhân dân quận đề nghị cơ quan Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Tạc trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 184, tờ bản đồ số 01, Phường 17, tọa lạc tại số 74/807K Nguyễn Oanh, Phường 17 (nay là Phường 6), quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (nay thuộc thửa số 1, phần thưa 4,7 thuộc tờ bản đồ số 6, phường 17) là của bà Nguyễn Thị Cấn được thừa kế của ông Huỳnh Văn Nghĩa theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số

7508/2003 doỦy ban nhân dânquận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 03/7/2006 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Gò Vấp đăng ký.

Ngày 12/01/2010, bà Nguyễn Thị Cấn lập hợp đồng tặng cho một phần quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) do bà Cấn được thừa kế nêu trên cho ông Huỳnh Tấn Bình theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 000259/HĐ-TCQSDĐ do Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc chứng nhận. Ông Huỳnh Tấn Bình đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00093 thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 6, Phường 6 (Phường 17 cũ), quận Gò Vấp do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 11/3/2010.

Ngày 21/09/2010, ông Huỳnh Tấn Bình đã lập hợp đồng tặng cho ông Huỳnh Văn Hợp đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 6, Phường 6 (Phường 17 cũ), quận Gò Vấp theo Hợp đồng tặng cho số 008903 do Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc chứng nhận.

Việc chứng nhận các hợp đồng tặng cho nêu trên được Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc thực hiện đúng trình tự thủ tục và đúng quy định pháp luật.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Tạc xin được phép vắng mặt cả quá trình tố tụng, hòa giải, xét xử của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và không có khiếu nại gì về việc vắng mặt của mình.

Ông Hồ Nguyên Lợi là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Á Châu trình bày:

Năm 2018, Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng với ông Huỳnh Văn Hợp và bà Trần Thị Ngọc Hương theo Hợp đồng số THD.CN.336.100.718 ngày 12/7/2018, nội dung: Cho vay 350.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất theo từng thời điểm trả nợ và có công thức tính lãi suất riêng (đính kèm cung cấp cho Tòa án), cụ thể mỗi năm khoảng 9,8% nhưng thay đổi theo từng năm, trả góp dư nợ giảm dần. Tới thời điểm chốt đến ngày 29/6/2020, còn nợ lại 257.454.613 đồng (trong đó 251.660.000 nợ gốc + 5.794.613 đồng là nợ lãi).

Do trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Hợp phát sinh tranh chấp với ông Hải, bà Niềm và vụ án đang được Tòa án thụ lý giải quyết, tài sản tranh chấp là phần đất có liên quan đến tài sản thế chấp tại Ngân hàng nên ảnh hưởng đến quyền đối với tài sản thế chấp của bên nhận thế chấp (Ngân hàng) là thuộc trường hợp Ngân hàng được quyền chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn theo quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung ngày 12/7/2018.

Ngày 01/7/2020, Ngân hàng gửi cho bà Hương thông báo Thu hồi nợ trước hạn nội dung chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn, yêu cầu thanh toán toàn bộ số tiền nợ còn lại trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát hành thông báo này tổng cộng số tiền phải trả là 257.613.193 đồng, hết thời hạn nêu trên mà không thanh toán thì chuyển qua nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn. Đồng thời, ngân hàng có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu ông Huỳnh Văn Hợp và bà Trần Thị Ngọc Hương liên đới chịu trách nhiệm trả nợ ngay cho Ngân hàng tổng dư nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 29/6/2020, còn nợ lại 257.454.613 đồng.

- Ông Huỳnh Văn Hợp và bà Trần Thị Ngọc Hương còn phải liên đới trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng cấp tín dụng và Khế ước nhận nợ, tính kể từ ngày 30/6/2020 đến ngảy trả hết nợ.

- Thứ tự trả nợ: Vốn gốc, phạt chậm trả lãi, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

- Nếu ông Hợp, bà Hương 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 số 4, Tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Phường 6, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1616/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 37, Điều 38 , khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 95, Điều 147, Điều 227, Điều 271 và khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật đất đai năm 2003; Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Luật Thi hành án dân sự; 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Trần Lê Hải, bà Nguyễn Thị Niềm: Buộc ông Huỳnh Văn Hợp phải bồi thường cho ông Trần Lê Hải và bà Nguyễn Thị Niềm số tiền 398.000.000 đồng (Ba trăm chín mươi tám triệu đồng) là giá trị phần diện tích đất 3,5m x 2,85m = 9,95m^2 tại thửa số 4, tờ bản đồ số 6, Phường 6, quận Gò Vấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CH00093 ngày 11/3/2010 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp cho ông Huỳnh Văn Hợp.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Trần Lê Hải, bà Nguyễn Thị Niềm yêu cầu: Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 000259/HĐ-TCQSDĐ ngày 12/01/2010 xác lập giữa bà Nguyễn Thị Cấn với ông Huỳnh Văn Bình và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 8903 ngày 21/9/2010 xác giữa ông Huỳnh Tấn Bình với ông Huỳnh Văn Hợp đối với phần đất tại tại thửa số 4, tờ bản đồ số 6, Phường 6, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, cả hai hợp đồng lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CH00093 ngày 11/3/2010 của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp cho ông Huỳnh Văn Hợp.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng TMCP Á Châu:

- Yêu cầu ông Huỳnh Văn Hợp và bà Trần Thị Ngọc Hương liên đới chịu trách nhiệm trả nợ ngay cho Ngân hàng tổng dư nợ còn thiếu tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/9/2020 số tiền dư nợ gốc 246.660.000, lãi trong hạn 9.252.398 đồng, lãi quá hạn 3.380.594 đồng, phí chậm trả 156.535 đồng, nợ trễ hạn 2.546.987 đồng. Tổng cộng số tiền là 261.996.514 đồng (Hai trăm sáu mươi mốt triệu, chín trăm chín mươi sáu nghìn, năm trăm mười bốn đồng).

- Ông Huỳnh Văn Hợp và bà Trần Thị Ngọc Hương còn phải liên đới trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng cấp tín dụng và Khế ước nhận nợ, tính kể từ ngày 30/6/2020 đến ngày trả hết nợ.

- Thứ tự trả nợ: Vốn gốc, phạt chậm trả lãi, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

- Nếu ông Hợp, bà Hương 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 số 4, Tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại Phường 6, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí, lệ phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/9/2020 ông Huỳnh Văn Hòa đại diện theo ủy quyền cho ông Trần Lê Hải và bà Nguyễn Thị Niềm kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông Huỳnh Văn Hòa đại diện cho ông Trần Lê Hải và bà Nguyễn Thị Niềm rút lại một phần kháng cáo, chỉ kháng cáo không đồng ý việc buộc ông Huỳnh Văn Hợp trả lại giá trị 9,95m^2 đất bằng 398.000.000 đồng mà yêu cầu ông Huỳnh Văn Hợp trả bằng hiện vật (không nhận giá trị), trường hợp Tòa án vẫn quyết định cho ông Hợp trả lại bằng giá trị đất thì yêu cầu được tính lãi suất chậm trả ở giai đoạn thi hành án.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Trần Thị Ngọc Hương (Người được ông Huỳnh Văn Hợp, bị đơn trong vụ án ủy quyền) kháng cáo cho rằng phần đất trên có nguồn gốc do ông Huỳnh Văn Bình tặng cho ông Huỳnh Văn Hợp, Tòa án cấp sơ thẩm xác định là của ông Hải, bà Niềm rồi xử buộc ông Hợp trả lại giá trị bằng 398.000.000 đồng cho vợ chồng ông Hải, bà Niềm thì ông Hợp không đồng ý. Nếu bà Cấn có bán phần đất trên cho ông Hải, bà Niềm thì bà Cấn (người bán) phải có trách nhiệm bồi thường, và bản án sơ thẩm buộc ông Hợp phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ thì ông Hợp không đồng ý. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Hương vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nêu trên.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, Ngân hàng TMCP Á Châu cho rằng ông Hợp, bà Hương vi phạm hợp đồng tín dụng, nên kháng cáo yêu cầu buộc ông Hợp, bà Hương trả nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong đó có phần đất tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Ngân hàng TMCP Á Châu vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết đúng quy định

pháp luật, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Hòa (đại diện cho ông Hải, bà Niềm), cũng như kháng cáo của bà Hương và kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á Châu, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với đơn kháng cáo của ông Huỳnh Văn Hòa (Đại diện cho nguyên đơn); đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hương (Đại diện cho bị đơn); cũng như đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á Châu (Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án), các kháng cáo này được làm và nộp trong thời hạn luật định nên đây là kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

- Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Lê Hải, bà Nguyễn Thị Niềm khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Văn Hợp phải trả lại diện tích đất mà ông Hợp lấn chiếm là 9,95m^2 (có nêu tứ cận cụ thể). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00093 ngày 11/3/2010 mà UBND quận Gò Vấp cấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho ông Huỳnh Văn Hợp trong đó có phần đất nêu trên, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản trên đất) số 000259/HĐ-TCQSDĐ ngày 12/01/2010 xác lập giữa bà Nguyễn Thị Cấn với ông Huỳnh Tấn Bình; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 8903 ngày 21/9/2010 được xác lập giữa ông Huỳnh Tấn Bình với ông Huỳnh Văn Hợp đối với phần đất 9,95m^2 tại thửa số 4, tờ bản đồ số 6 thuộc quận Gò Vấp mà UBND quận Gò Vấp đã quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Hợp và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CH 00093 ngày 11/3/2010 mà UBND quận Gò Vấp cấp cho ông Huỳnh Văn Hợp, buộc ông Hợp phải trả lại 9,95m^2 đất nêu trên cho ông Hải, bà Niềm.

- Phía Ngân hàng TMCP Á Châu có yêu cầu độc lập, yêu cầu ông Huỳnh Văn Hợp, bà Trần Thị Ngọc Hương phải liên đới trả nợ theo hợp đồng tín dụng số THD.CN.336100718 ngày 12/7/2018 giữa Ngân hàng TMCP Á Châu với ông Huỳnh Văn Hợp, bà Trần Thị Ngọc Hương, nếu ông Hợp, bà Hương không thanh toán thì yêu cầu xử lý tài sản mà ông Hợp, bà Hương đã thế chấp để vay nợ.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Hải, bà Niềm thì thấy như sau:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản trên đất) theo hợp đồng số 000259/HĐ-TCQSDĐ lập ngày 12/01/2010 giữa bà Nguyễn Thị Cấn với ông Huỳnh Văn Bình; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 8903 lập ngày 21/9/2010 giữa ông Huỳnh Tấn Bình với ông Huỳnh Văn Hợp đối với phần đất tại thửa số 4, tờ bản đồ số 6 tại Phường 6, quận Gò Vấp, được ký tại phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc. Cả hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập theo đúng trình tự quy định của pháp luật, nên cả hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu

trên có hiệu lực pháp luật (theo quy định tại Điều 121, 122, 124 của Bộ luật dân sự năm 2005). Việc UBND quận Gò Vấp căn cứ vào 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên để cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho ông Huỳnh Văn Hợp là đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Đối với bản cam kết và thỏa thuận lập ngày 01/01/2019 giữa ông Trần Lê Hải, bà Nguyễn Thị Niềm với ông Huỳnh Văn Hợp thể hiện: ông Hợp cam kết sau khi hoàn tất giấy tờ xây dựng nhà thì ông Hợp làm thủ tục trả lại diện tích 3,5m x 2,85m = 9,95m^2 đất cho vợ chồng ông Hải, bà Niềm để vợ chồng ông Hải bà Niềm xây dựng bức tường làm ranh giới và sáp nhập phần đất nêu trên vào phần đất vợ chồng ông Hải bà Niềm đang sử dụng hiện hữu.

- Như trên thể hiện: trước khi ông Hợp được UBND quận Gò Vấp cấp quyền sử dụng đất cho ông Hợp thì ông Hợp có làm bản cam kết trả lại cho ông Hải, bà Niềm diện tích đất là 9,95m^2.

- Theo hồ sơ thể hiện: theo tờ phân chia di sản ngày 10/8/2005 có công chứng chứng nhận thì sau khi ông Nghĩa chồng bà Cấn chết, bà Cấn họp các con lại, các con ủy quyền cho bà Cấn được hưởng di sản do ông Nghĩa chết để lại. Theo bà Cấn khai thì sau đó bà có cho đất Huỳnh Thị Vân, Phạm Minh Hòa; Vân, Hòa có chuyển nhượng lại cho ông Trần Lê Hải, Nguyễn Thị Niềm 60m^2, khi ủy quyền cho lại đất Huỳnh Văn Bình ghi 81m^2 chồng qua 9,95m^2 đất mà Vân, Hòa đã bán cho ông Hải, bà Niềm, khi Bình tặng cho lại Huỳnh Văn Hợp ghi 81m^2 bao trùm cả 9,95m^2 đất nêu trên, nên bà Cấn và các con còn lại của bà Cấn yêu cầu ông Hợp trả lại 9,95m^2 đất nêu trên lại cho ông Hải, bà Niềm.

- Hội đồng xét xử xét thấy: tại hồ sơ có bản cam kết của ông Huỳnh Văn Hợp sẽ trả lại 9,95m^2 đất cho ông Hải, bà Niềm mà ông Hợp không thực hiện, nên án sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp 9,95m^2 đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông Hải bà Niềm là đúng.

Do ông Hợp đem hồ sơ nhà đất nêu trên thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á Châu để vay tiền, nên án sơ thẩm xem xét không hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Cấn với ông Bình, giữa ông Bình với ông Hợp, cũng như không hủy hợp đồng thế chấp đối với phần đất tranh chấp mà xử buộc ông Hợp trả lại giá trị 9,95m^2 đất bằng 398.000.000 đồng cho ông Hải, bà Niềm là hợp lý, nên không chấp nhận theo kháng cáo của ông Hòa yêu cầu buộc ông Hợp phải trả lại đất bằng hiện vật và không chấp nhận kháng cáo của bà Hương đòi những người đã bán đất cho ông Hải bà Niềm phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Đối với kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á Châu thì Hội đồng xét xử xét thấy:

- Theo đơn yêu cầu độc lập thì Ngân hàng TMCP Á Châu có cấp hợp đồng tín dụng số THD.CN.297.110.718 ngày 12/7/2018 và khế ước nhận nợ số 267792449 ngày 16/8/2018 thì Ngân hàng TMCP Á Châu có cho ông Huỳnh Văn Hợp và bà

Trần Thị Ngọc Hương vay số tiền 350.000.000 đồng, ông Hợp bà Hương có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số BC 839531 số vào sổ CH 00411 do UBND quận Gò Vấp cấp ngày 13/10/2010 cho ông Huỳnh Văn Hợp đứng tên, tính đến ngày Ngân hàng TMCP Á Châu có yêu cầu độc lập (01/7/2020) thì ông Hợp, bà Hương còn nợ gốc là 251.660.000 đồng, lãi trong hạn là 5.794.613 đồng; Lý do mà Ngân hàng TMCP Á Châu yêu cầu ông Hợp bà Hương thanh toán nợ trước hạn là do việc ông Hải bà Niềm tranh chấp 9,95m^2 đất nêu trên nằm trong giấy chứng nhận mà UBND quận Gò Vấp cấp cho ông Hợp, ông Hợp thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á Châu.

- Theo trình bày của ông Hợp đến ngày xét xử sơ thẩm 24/9/2020 thì ông với bà Hương không vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Hội đồng xét xử xét thấy: theo hợp đồng sửa đổi bổ sung được ký ngày 21/5/2020 thì Ngân hàng TMCP Á Châu gia hạn thời hạn cho vay tính từ ngày 17/8/2018 đến ngày 16/10/2028, được bổ sung tại Điều 3 cho ông Hợp bà Hương ngừng việc trả nợ gốc kỳ thanh toán tháng 5 đến tháng 6 năm 2020, toàn bộ nợ gốc kỳ thanh toán này được chia đều và thanh toán từ kỳ thanh toán tháng 9 năm 2020 đến tháng 10 năm 2028. Như vậy, trong thời gian đến 01/7/2020 phía ông Hợp, bà Hương không có vi phạm nghĩa vụ thanh toán, hơn nữa hợp đồng thế chấp tài sản cho Ngân hàng TMCP Á Châu được Tòa án cấp sơ thẩm xác định là hợp pháp. Do ông Hợp, bà Hương không vi phạm hợp đồng tín dụng, nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Á Châu buộc ông Hợp bà Hương phải thanh toán nợ trước hạn như trên là có căn cứ, nên cũng không chấp nhận theo kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á Châu đòi buộc ông Hợp bà Hương phải thanh toán nợ trước hạn.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Huỳnh Văn Hợp phải trả cho ông Trần Lê Hải, bà Nguyễn Thị Niềm giá trị phần đất 9,95m^2 bằng 398.000.000 đồng mà không tuyên buộc ông Hợp phải chịu lãi suất nếu chậm trả ở giai đoạn thi hành án là không đúng, nên chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hải bà Niềm do ông Hòa đại diện, buộc ông Hợp phải trả thêm phần lãi suất nếu chậm trả ở giai đoạn thi hành án.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Văn Hòa đại diện cho ông Trần Lê Hải, bà Nguyễn Thị Niềm kháng cáo.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc Hương đại diện cho ông Huỳnh Văn Hợp kháng cáo.

- Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP Á Châu.

- Sửa một phần bản án sơ thẩm, bổ sung thêm phần tính lãi chậm trả ở giai đoạn thi hành án.

[2] Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 37, Điều 38 , khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 95, Điều 147, Điều 227, Điều 271 và khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật đất đai năm 2003; Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Luật Thi hành án dân sự; 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Lê Hải và bà Nguyễn Thị Niềm. Buộc ông Huỳnh Văn Hợp phải bồi thường cho ông Trần Lê Hải và bà Nguyễn Thị Niềm số tiền 398.000.000 đồng là giá trị phần diện tích đất 9,95m^2 (3,5m x 2,85m) thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 6 tại Phường 6, quận Gò Vấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00093 ngày 11/3/2010 do UBND quận Gò Vấp cấp cho ông Huỳnh Văn Hợp.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Lê Hải và bà Nguyễn Thị Niềm về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản trên đất) số 000259/HĐ-TCQSDĐ ngày 12/01/2010 xác lập giữa bà Nguyễn Thị Cấn với ông Huỳnh Tấn Bình; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 8903 ngày 21/9/2010 được xác lập giữa ông Huỳnh Tấn Bình với ông Huỳnh Văn Hợp đối với phần đất thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 6 tại Phường 6, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Cả hai hợp đồng lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc; và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00093 ngày 11.3.2010 do UBND quận Gò Vấp cấp cho ông Huỳnh Văn Hợp.

- Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á Châu về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn Hợp và bà Trần Thị Ngọc Hương liên đới chịu trách nhiệm trả nợ ngay cho Ngân hàng tổng số dư nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/9/2020 bao gồm tiền nợ gốc 246.660.000, lãi trong hạn 9.252.398 đồng, lãi quá hạn 3.380.594 đồng, phí chậm trả 156.535 đồng, nợ trễ hạn 2.546.987 đồng. Tổng cộng số tiền là 261.996.514 đồng và yêu cầu ông Hợp bà Hương còn phải liên đới trả lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ từ ngày 30/6/2020 đến ngày trả hết nợ, cũng như yêu cầu nếu ông Hợp bà Hương không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản đảm bảo được cơ quan có thẩm quyền xử lý

thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 6 tại Phường 6, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Hợp chậm trả tiền cho ông Hải bà Niềm thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm đã xét xử không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Ông Trần Lê Hải, bà Nguyễn Thị Niềm không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Hải số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0092915 ngày 28/10/2020; Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Niềm số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0092916 ngày 28/10/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Huỳnh Văn Hợp phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0092894 ngày 26/10/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngân hàng TMCP Á Châu phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0092847 ngày 19/10/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 22/10/2021.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Đương sự;
- Cục THA DS TP.HCM (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (2) (NĐT).

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

Tô Chánh Trung