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

Bản án số: 503/2019/DS-PT
Ngày: 30/5/2019
V/v Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tranh chấp về hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Văn Hiền**.

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Thanh Mai**;

Bà **Võ Thị Sang**.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Bùi Nguyễn Phương Ngân** – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà **Nguyễn Thị Mộng Linh** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09/5/2019, ngày 30/5/2019 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử công khai đối với vụ án dân sự phúc thẩm đã thụ lý số 61/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2019 về việc *"Tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tranh chấp về hợp đồng vay tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 467/2018/DSST ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1822/2019/QĐPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 3031/2019/QĐPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà **Nguyễn Thị Hằng N–** sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 61/11 đường số S, Phường V, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông **Nguyễn Minh Đ**– sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Lô C2.1602 Chung cư I, phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông Đ: Ông Hoàng Anh V – sinh năm 1980 (có mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 007762 và số 007763 cùng ngày 08/5/2018 tại Văn phòng Công chứng Đặng Văn Khanh.

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Kim H** – sinh năm 1975.

Địa chỉ L1 lạc: Số 171 đường T, Phường Q, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Như Q – sinh năm 1986 (có mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 00008226 ngày 22/3/2019 tại Văn phòng Công chứng Đầm Sen.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan:*

1. Bà **Mai Thị L1** – sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 299/23A đường S, Phường Q, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn S – sinh năm 1983 (vắng mặt tại phiên tòa ngày 30/5/2019).

Theo Giấy ủy quyền số 003881 ngày 21/02/2019 tại Văn phòng Công chứng Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Phạm Thị A**– sinh năm 1946 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 61/11 đường số R, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người làm chứng:* Bà **Nguyễn Thị L2**– sinh năm 1955 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ : Số 409 L, Phường Q, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Tại Đơn khởi kiện ngày 11/10/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hằng N và ông Nguyễn Minh Đtrình bày:*

Bà Phạm Thị Alà mẹ ruột của bà Nguyễn Thị Hằng Nvà ông Nguyễn Minh Đ. Trước đây, vì lý do an toàn nên bà N và ông Đ lần lượt gửi bản chính giấy tờ nhà của mình cho bà A giữ dùm trong két sắt tại nhà của bà A, gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 4430/2003 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp ngày 06/6/2003 cho ông Nguyễn Văn Long và được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú - Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật mua bán cho bà Nguyễn Thị Hằng N vào ngày 01/9/2004; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03762 được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân - Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/3/2011 cho ông Nguyễn Minh Đ.

Đến năm 2015, sau khi được Tòa án nhân dân Quận 6 triệu tập bà N và ông Đ với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan trong vụ án *"Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản"* giữa bà Nguyễn Thị Kim H và bà Mai Thị L1 thì bà N và ông Đ mới biết bà L1 hỏi mượn bà A giấy tờ nhà của ông, bà và giao cho bà H giữ để vay tiền. Đến năm 2016, ông, bà nhận được Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án giữa bà H và bà L1 do bà H rút đơn khởi kiện.

Bà N và ông Đ khẳng định không L1 quan đến khoản nợ của bà L1 đối với bà H nên việc bà H giữ bản chính giấy tờ nhà của ông bà là vô lý. Mẹ của bà N, ông Đ là bà A có quen biết và thân thiết với bà L1 từ năm bà L1 16 tuổi, mẹ ông bà xem bà L1 như con, bà L1 lợi dụng mối quan hệ thân tình để mượn bản chính giấy tờ nhà thế chấp cho bà H. Mẹ ông bà đã lớn tuổi, suy nghĩ đơn giản, giấy tờ nhà tên của con mình mà con mình không ký kết mua bán, vay mượn thì không sao, bà L1 có hứa với bà A là mượn vài tháng thì sẽ trả lại nhưng đến nay bà H vẫn kiên quyết không chịu trả lại giấy tờ nhà.

Do vậy, năm 2017, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 6 giải quyết buộc bà H trả lại bản chính giấy tờ nhà cho ông bà. Tuy nhiên, bà H đang cư trú tại Quận 11 nên Tòa án nhân dân Quận 6 đã chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân Quận 11 để giải quyết. Nay bà N và ông Đ tiếp tục yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 11 giải quyết buộc bà H có nghĩa vụ trả Ny bản chính giấy tờ nhà trên cho bà N và ông Đ.

** Tại bản tự khai ngày 05/9/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:*

Trước đây bà H có cho bà Mai Thị L1 vay số tiền 1.850.000.000 đồng, có bà Nguyễn Thị L2 làm chứng và ký tên trên giấy vay tiền. Khi vay tiền, bà Mai Thị L1 có thế chấp giấy tờ đất do bà L1 và chồng đứng tên. Sau đó bà L1 mượn lại bản chính giấy tờ đất với lý do để chuyển mục đích sử dụng sang đất thổ cư. Để làm tin bà L1 tiếp tục giao bản chính giấy tờ nhà có tên Nguyễn Thị Hằng Ncho bà H giữ, một năm sau bà L1 giao tiếp giấy tờ nhà có tên Nguyễn Minh Đ.

Sự việc bà L1 giao giấy tờ nhà của bà N và ông Đ cho bà H có bà Nguyễn Thị L2 làm chứng và bà A, bà N, ông Đ đều biết rõ sự việc nhưng không có ý kiến gì.

Bà H xác nhận hiện bà đang giữ bản chính giấy tờ nhà của bà N và ông Đ. Bà không đồng ý với yêu cầu của bà N và ông Đ về việc buộc bà trả Ny bản chính giấy tờ nhà trên.

Ngoài ra bà H có yêu cầu độc lập đối với bà Mai Thị L1 là yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Mai Thị L1 có nghĩa vụ trả Ny cho bà số tiền 1.850.000.000 đồng, bà không yêu cầu bà L1 trả tiền lãi. Sau khi bà L1 trả đủ tiền thì bà H sẽ trả lại bản chính giấy tờ nhà của bà N và ông Đ cho bà L1.

Bà H xác định khoản tiền bà L1 nợ 1.850.000.000 đồng là tiền của cá nhân bà không L1 quan đến chồng của bà là ông Đàm Chí Quang. Bà H chỉ yêu cầu cá nhân bà L1 trả nợ, không yêu cầu chồng bà L1 là ông Ung Minh cùng có nghĩa vụ trả nợ.

** Tại bản tự khai ngày 04/5/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan bà Phạm Thị Atrình bày:*

Bà A là mẹ ruột của bà Nguyễn Thị Hằng N và ông Nguyễn Minh Đ.

Giữa bà A và bà Mai Thị L1 có mối quan hệ quen biết, do tin tưởng bà L1 nên khi bà L1 hỏi mượn giấy tờ nhà thì bà lấy giấy tờ nhà của con tên Nguyễn Thị

Hằng Ngửi giữ dùm giao cho bà L1, sau đó bà L1 tiếp tục mượn và bà giao thêm giấy tờ nhà của con trai tên Nguyễn Minh Đ cho bà L1.

Sau đó, các con N và Đ thông báo cho bà A biết là bà L1 dùng giấy tờ nhà trên để vay tiền của bà Nguyễn Thị Kim H (do Tòa án nhân dân Quận 6 có văn bản thông báo cho N và Đ biết).

Bà A khẳng định bà không L1 quan và cũng không có toan tính gì trong việc bà L1 vay tiền của bà H. Việc bà H giữ bản chính giấy tờ nhà của các con bà là gây thiệt hại cho các con bà. Bà A đồng ý với yêu cầu của hai con N và Đ về yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H trả lại bản chính giấy tờ nhà cho N và Đ.

** Tại bản tự khai ngày 31/7/2018, bản tường trình và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan bà Mai Thị L1 trình bày:*

Bà và bà H có mối quan hệ vay mượn tiền. Vào năm 2012, do nhu cầu cần vốn kinh doanh nên bà có vay của Nguyễn Thị Kim H nhiều lần tiền và bà H yêu cầu bà phải thế chấp giấy tờ nhà để làm tin. Khi biết bà A đang giữ giấy tờ nhà của con nên bà L1 hỏi mượn, do tin tưởng bà nên bà A giao giấy tờ nhà của con tên Nguyễn Thị Hằng Ncho bà L1 mượn và bà L1 đã giao giấy tờ nhà này cho bà H giữ. Sau đó bà L1 tiếp tục hỏi bà A mượn giấy tờ nhà tên Nguyễn Minh Đvà giao cho bà H để vay thêm tiền và hai bên chốt tổng số nợ từ trước đến nay gồm cả tiền lãi là 1.850.000.000 đồng.

Việc bà vay mượn tiền của bà H bà đã trả tiền lãi rất nhiều, thấp nhất là 5%/tháng, cao nhất là 7%/tháng, tổng số tiền lãi đã trả cho bà H từ năm 2012 đến 2015 là gần 4.000.000.000 đồng nhưng bà không lưu giữ giấy tờ trả tiền lãi nên không cung cấp cho Tòa án được. Bà L1 cũng không yêu cầu Tòa án tính lại tiền lãi đã trả cho bà H.

Bà L1 khẳng định bà A, bà N và ông Đ không biết việc bà sử dụng giấy tờ nhà để vay tiền của bà H. Khi bà mượn giấy tờ nhà của bà A thì chỉ nói mượn có việc riêng trong thời gian 2 tháng sẽ trả.

Nay, bà N và ông Đ yêu cầu bà H trả lại giấy tờ nhà thì bà đồng ý với yêu cầu của bà N và ông Đ. Riêng khoản nợ 1.850.000.000 đồng, bà đề nghị bà H cho bà được trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến khi hết số nợ.

** Tại bản tự khai ngày 28/9/2018, người làm chứng bà Nguyễn Thị L2trình bày:*

Bà có quen biết bà H thông qua bà Mai Thị L1, bà cũng là người vay tiền của bà H.

Trước đây bà viết tờ cam kết ngày 27/01/2015 với nội dung cam kết làm hồ sơ chuyển mục đích sử dụng sang đất thổ cư cho thửa đất của bà Mai Thị L1, với mục đích là để bà Mai Thị L1 thế chấp cho bà H để vay tiền. Tuy nhiên, bà H và bà L1 không thỏa thuận được nên bà không làm nữa. Nội dung tờ cam kết này L1 quan đến việc vay tiền giữa bà Mai Thị L1 và bà H.

Bà Nguyễn Thị L2khẳng định bà không biết bà A, bà N và ông Đ.

Bà Nguyễn Thị L2đề nghị Tòa án không triệu tập bà vì bà không L1 quan đến việc đòi lại giấy tờ nhà giữa bà N, ông Đ và bà H.

** Tại bản án 467/2018/DSST ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:*

- Căn cứ Điều 342, 343, 471, 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227; Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hằng Nvà ông Nguyễn Minh Đ.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim H có nghĩa vụ trả Ny cho bà Nguyễn Thị Hằng Nbản chính giấy tờ căn nhà số 316/18/5 đường Gò Dầu, phường Tân Quí, quận Tân Phú (số cũ: Phường 16, quận Tân Bình), Thành phố Hồ Chí Minh gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số hồ sơ gốc 4430/2003 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình - Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/6/2003 cho ông Nguyễn Văn Long và được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú - Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật mua bán cho bà Nguyễn Thị Hằng Nvào ngày 01/9/2004; trả Ny cho ông Nguyễn Minh Đbản chính giấy tờ căn nhà số 55/107 đường Tây Lân, khu phố 7, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03762 được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân - Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/3/2011 cho ông Nguyễn Minh Đ.

3. Trường hợp bà H không thực hiện nghĩa vụ thi hành án thì ngoài việc bà H chịu trách nhiệm về việc không thi hành án thì giao cho người được thi hành án là bà N và ông Đ được quyền L1 hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đề nghị cấp lại giấy chứng nhận đối với hai căn nhà và đất trên theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim H. Buộc bà Mai Thị L1 có nghĩa vụ trả Ny cho bà H số tiền 1.850.000.000 đồng (một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng).

5. Trong trường hợp bà Mai Thị L1 chậm trả tiền thì L1 còn phải trả tiền lãi cho bà H đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được tính theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Kim H chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hằng Nđược chấp nhận là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); đối với yêu cầu của ông Nguyễn Minh Đđược chấp nhận là 300.000 đồng (ba trăm

nghìn đồng); tổng cộng là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 33.750.000 đồng (ba mươi ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2016/0009275 ngày 22/10/2017 và của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh; bà H được trả lại số tiền chênh lệch là 33.150.000 đồng (ba mươi ba triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Mai Thị L1 chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của nguyên đơn được chấp nhận là 67.500.000 đồng (sáu mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Hoàn lại cho bà N và ông Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0028204 ngày 13/10/2017 và của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ngày 04/12/2018, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H nộp đơn kháng cáo, nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Bị đơn là người kháng cáo bà Nguyễn Thị Kim H do người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị Như Q trình bày: Bà H kháng cáo đề nghị Tòa cấp phúc thẩm xét xử theo hướng khi nào bà Mai Thị L1 trả đủ số tiền 1.850.000.000 đồng thì bà H sẽ trả Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 4430/2003 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp ngày 06/6/2003 cho ông Nguyễn Văn Long và được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú - Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật mua bán cho bà Nguyễn Thị Hằng Nvào ngày 01/9/2004; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03762 được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân - Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/3/2011 cho ông Nguyễn Minh Đ. Hiện bà H đã thế chấp hai giấy tờ nhà trên cho ông Lương Chí Hùng để vay tiền, theo bản photo Giấy vay mượn tiền ngày 23/02/2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim H với ông Lương Chí Hùng. Nộp bổ sung 01 USB chứa tài liệu ghi âm kèm bản photo các biên bản ghi âm ngày 22/01/2015, ngày 26/4/2015, ngày 27/4/2015 trong USB, bị đơn không yêu cầu Tòa án tiến hành giám định tài liệu ghi âm trên.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hằng N và ông Nguyễn Minh Đdo người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Anh V trình bày: Việc bà H thế chấp hai giấy tờ nhà cho ông Hùng vào ngày 23/02/2019 là trái pháp luật bởi sự việc xảy ra sau khi bản án sơ thẩm đã được tuyên, đã có kháng cáo và Tòa cấp phúc thẩm đã thụ lý nên không thể xem là tình tiết phát sinh trong quá trình thụ lý và xét xử sơ thẩm, dẫn đến nhận định bản án sơ thẩm bỏ sót người L1 quan. Do đó, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, đề nghị y án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan bà Mai Thị L1 do người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Văn S trình bày tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09/5/2019: Bà L1 khẳng định bà A, bà N và ông Đ không biết việc bà sử dụng giấy tờ nhà để vay tiền của bà H. Đối với khoản nợ 1.850.000.000 đồng, bà đề nghị bà H cho bà được trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến khi hết số nợ, bà L1 không yêu cầu Tòa án tính lại tiền lãi đã trả cho bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan bà Phạm Thị Avà người làm chứng bà Nguyễn Thị L2có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan bà Mai Thị L1 do người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Văn Sơn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm ngày 30/5/2019 nên không có phần trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật, riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan bà Mai Thị L1 do người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Văn Sơn không tuân thủ quy định pháp luật vì đã được thông báo thời gian, địa điểm phiên tòa tiếp tục nhưng vẫn vắng mặt. Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên hợp lệ. Về nội dung vụ án, đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan bà Phạm Thị A và người làm chứng bà Nguyễn Thị L2có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan bà Mai Thị L1 do người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Văn S vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm ngày 30/5/2019 mặc dù đã được thông báo thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa sau phiên tòa tạm ngừng ngày 09/5/2019. Vì vậy, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt bà A, bà L1, ông S.

[3] Về nội dung:

[3.1] Bị đơn bà H kháng cáo cho rằng khi nào bà Mai Thị L1 trả cho bà H số tiền 1.850.000.000 đồng (không yêu cầu tính tiền lãi) thì bà H sẽ trả 02 bản chính Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị Hằng N và ông Nguyễn Minh Đ.

[3.1.1] Tại Biên bản hòa giải ngày 24/10/2018 *(BL 151-153)* có ghi nhận phần trình bày của bà Mai Thị L1: *"đồng ý trả lại cho bà H số tiền*

1.850.000.000 đồng…”, có cơ sở để xác định bà Mai Thị L1 có vay của bà H số tiền 1.850.000.000 đồng theo “Giấy đồng thuận và vay mượn tiền” *(đã đối chiếu bản chính)* ký kết ngày 27/01/2015 *(BL 116)*. Vì vậy, giao dịch giữa hai bên được xác định là hợp đồng vay tài sản, không kỳ hạn và không lãi. Hợp đồng được giao kết trên cơ sở tự nguyện nên có giá trị pháp lý, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện.

Theo quy định tại Điều 471 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định *“Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả, bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng chất lượng và chỉ phải trả lãi nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”*. Quá thời hạn thanh toán theo thỏa thuận, mặc dù đã được bà H thông báo và khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 6 về yêu cầu trả nợ nhưng bà Mai Thị L1 không trả số tiền đã vay cho bà H là vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

[3.1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm các bên thống nhất số tiền bà Mai Thị L1 còn nợ bà H là 1.850.000.000 đồng (không yêu cầu tính lãi) nhưng không thống nhất được thời gian và cách thức trả nợ. Việc bà Mai Thị L1 đề nghị được trả 5.000.000 đồng/tháng cho đến khi hết số nợ là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn. Do đó cần buộc bà Mai Thị L1 trả toàn bộ số tiền đã vay là 1.850.000.000 đồng cho bà H một lần.

Đồng thời do bà H tự nguyện không yêu cầu bà Mai Thị L1 trả tiền lãi và bà Mai Thị L1 không yêu cầu tính lại tiền lãi đã trả nên hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3.2] Căn cứ vào sự thừa nhận bà H, bà Mai Thị L1 tại các biên bản hòa giải ngày 31/7/2018 *(BL 130-131)*, ngày 05/9/2018 *(BL 133-134)*, ngày 08/10/2018 *(BL 146-148)* và biên bản đối chất ngày 08/10/2018 *(BL 138-142)* có cơ sở để xác định bà H đang giữ bản chính gồm: “Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở” theo số hồ sơ gốc 4430/2003 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 06/6/2003 cho ông Nguyễn Văn Long và được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú - Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật mua bán cho bà Nguyễn Thị Hằng N vào ngày 01/9/2004 và “Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” số vào sổ cấp GCN CH.03762 được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 23/3/2011 cho ông Nguyễn Minh Đ.

[3.2.1] Bà H cho rằng bà A có biết việc bà Mai Thị L1 sử dụng giấy tờ nhà của con bà A là bà N và ông Đ thế chấp cho bà H để vay tiền. Tuy nhiên, tại Biên bản đối chất ngày 08/10/2018 *(BL 138-142)*, bà H và bà L1 đã xác nhận tại thời điểm bà Mai Thị L1 giao các giấy tờ nhà trên cho bà H thì bà N, ông Đ và bà A không có mặt và cũng không có ý kiến xác nhận đồng ý cho bà H giữ giấy tờ nhà. Ngoài ra, các bên cũng xác nhận bà H, bà N và ông Đ chưa từng gặp gỡ và không biết nhau cho đến khi phát sinh “Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản” giữa bà H và bà Mai Thị L1 (có L1 quan đến việc bà H giữ giấy tờ nhà của bà N và ông Đ) tại Tòa án nhân dân Quận 6. Như vậy, việc bà H cho rằng bà N, ông

Đ và bà A biết bà Mai Thị L1 sử dụng giấy tờ nhà của bà N và ông Đ thế chấp cho bà H để vay tiền là không có cơ sở.

[3.2.2] Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa ngày 09/5/2019 do bà Hoa – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị để thu thập bổ sung chứng cứ. Bị đơn cung cấp một USB chứa tài liệu ghi âm kèm bản photo các biên bản ghi âm ngày 22/01/2015, ngày 26/4/2015, ngày 27/4/2015 trong USB và không yêu cầu Tòa án tiến hành giám định tài liệu ghi âm trên nên Tòa không xét theo khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"Đương sự có nghĩa vụ đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc"*. Do đó, hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét bản photo Giấy vay mượn tiền ngày 23/02/2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim H với ông Lương Chí Hùng.

[3.2.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H xác nhận hiện đang giữ hai bản chính giấy tờ nhà của bà N, ông Đ và Bản án số 467/2018/DSST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 11 có nội dung buộc bà H có nghĩa vụ trả Ny cho bà N, ông Đ hai bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và trường hợp bà H không thực hiện nghĩa vụ thi hành án thì ngoài việc phải chịu trách nhiệm về việc không thi hành án thì giao cho người được thi hành án là bà N và ông Đ được quyền L1 hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đề nghị cấp lại giấy chứng nhận đối với hai căn nhà và đất trên theo quy định của pháp luật. Ngày 04/12/2018, bà H nộp đơn kháng cáo, nội dung kháng cáo toàn bộ nội dung vụ án. Ngày 10/01/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết phúc thẩm vụ án nhưng vào ngày 23/02/2019 bà H đưa cho ông Hùng giữ giùm hai bản chính giấy tờ nhà, mặc dù bà H biết rõ việc phải trả lại hai bản chính giấy tờ nhà khi án có hiệu lực pháp luật và bà H không có quyền định đoạt theo Điều 195 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *"người không phải là chủ sở hữu tài sản chỉ có quyền định đoạt tài sản theo ủy quyền của chủ sở hữu hoặc theo quy định pháp luật"*. Đồng thời, theo Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định phạm vi xét xử phúc thẩm: *"Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo…"*, vì vậy hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để xem xét mối quan hệ vay mượn giữa bà H và ông Hùng, nếu các bên có yêu cầu thì khởi kiện bằng một vụ án khác.

[3.2.4] Mặt khác, do tài sản thế chấp là bất động sản nhưng các bên không thực hiện việc đăng ký và công chứng là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 343 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tại thời điểm thế chấp thì hai căn nhà và đất trên là tài sản hợp pháp của bà N và ông Đ nhưng bà L1 thế chấp tài sản mà không có sự đồng ý của bà N và ông Đ là vi phạm về nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 342 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, việc bà Mai Thị L1 thế chấp bản chính giấy tờ nhà cho bà H là không có giá trị nên cần buộc bà H trả lại bản chính giấy tờ nhà cho bà N và ông Đ.

[3.3] Về án phí:

[3.3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng (đối với yêu cầu của bà N) và 300.000 đồng (đối với yêu cầu của ông Đ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan bà Mai Thị L1 phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của bị đơn được chấp nhận là 67.500.000 đồng.

[3.3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

[3.4] Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp và Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không kháng nghị, do đó căn cứ quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 467/2018/DSST ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh không bị kháng cáo, kháng nghị nên vẫn giữ nguyên.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 86, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 148, Điều 293, Điều 296, Điều 306, Khoản 1 Điều 308, Điều 313, Điều 315 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 342, 343, 471 của Bộ luật Dân sự năm 2005

- Áp dụng Điều 195 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội.

* Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

* Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 467/2018/DSST ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hằng N và ông Nguyễn Minh Đ.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Hằng N bản chính giấy tờ căn nhà số 316/18/5 đường Gò Dầu, phường Tân Quí, quận Tân Phú (số cũ: Phường 16, quận Tân Bình), Thành phố Hồ Chí Minh gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số hồ sơ gốc 4430/2003 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình - Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/6/2003 cho ông Nguyễn Văn Long và được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú - Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật mua bán cho bà Nguyễn Thị Hằng Nvào ngày 01/9/2004; trả Ny cho ông Nguyễn Minh Đbản chính giấy tờ căn nhà số

55/107 đường Tây Lân, khu phố 7, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03762 được Ủy ban nhân dân quận Bình Tân-Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/3/2011 cho ông Nguyễn Minh Đ.

3. Trường hợp bà H không thực hiện nghĩa vụ thi hành án thì ngoài việc bà H chịu trách nhiệm về việc không thi hành án thì người được thi hành án là bà N và ông Đ được quyền L1 hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của mình theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim H. Buộc bà Mai Thị L1 có nghĩa vụ trả Ny cho bà H số tiền 1.850.000.000 đồng.

5. Trong trường hợp bà Mai Thị L1 chậm trả tiền thì L1 còn phải trả tiền lãi cho bà H đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được tính theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim H chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hằng Nđược chấp nhận là 300.000 đồng; đối với yêu cầu của ông Nguyễn Minh Đđược chấp nhận là 300.000 đồng; tổng cộng là 600.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 33.750.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2016/0009275 ngày 22/10/2017 và của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh; bà H được trả lại số tiền chênh lệch là 33.150.000 đồng.

Bà Mai Thị L1 chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của nguyên đơn được chấp nhận là 67.500.000 đồng.

Hoàn lại cho bà N và ông Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0028204 ngày 13/10/2017 và của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0009480 ngày 04/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

8. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại cơ quan có thẩm quyền về thi hành án dân sự.

9. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật

Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Hội đồng xét xử phúc thẩm

Thẩm phán	**Thẩm phán**	**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**