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: 24/2024/DS-PT
Ngày: 19 - 01 - 2024
V/v Tranh chấp đòi lại tài sản và tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiển - 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 Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 544/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản và tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 06/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lý Thị X (đã chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị X:

1. Bà Huỳnh Tú T (có mặt).

2. Bà Huỳnh Tú Q (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A L, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

3. Bà Huỳnh Thị Tú L (vắng mặt).

Địa chỉ: Số I, R, W, SA 5012, Australia.

4. Ông Huỳnh Vũ P (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, Maud St-Fairfield H, NSW 2165, Australia.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Tú Q, Huỳnh Thị Tú L, ông Huỳnh Vũ P: Bà Huỳnh Tú T (có mặt).

Địa chỉ: Số A L, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Huỳnh Tú T: Ông Trần Văn Đ - Văn phòng luật sư Trần Đ - Đoàn luật sư tỉnh H (có mặt).

Địa chỉ: Số G đường H, khu V, Phường E, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

- *Bị đơn:*

1. Ông La Anh D (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B L, khu V, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

2. Bà Huỳnh Thị Liên H (vắng mặt).

Địa chỉ: 8901 R (F) 33615-5710 (US).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1 (có mặt).

Địa chỉ: Số B, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông La Anh D: Ông Trần Hồng T1 (có mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường H, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

(Giấy ủy quyền ngày 25/10/2021 số công chứng 1506 quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C)

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

1. Ngân hàng N1.

Địa chỉ: Số B L, quận B, thành phố Hà Nội.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngũ Bá T2 – Phó giám đốc Ngân hàng N1 – Chi nhánh thành phố N, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G đường T, khu V, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

2. Ông Nguyễn Văn L1 (vắng mặt);

3. Bà Đặng Thị T3 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (Người thuê một phần nhà số B L).

4. Bà Trần Thị Bé T4 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang. (Người thuê một phần nhà số B L).

5. Ông Huỳnh Hoàng T5 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B L, khu V, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

- *Người kháng cáo:* người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại Đơn khởi kiện ngày 13/02/2014, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lý Thị X và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tụng của bà X trình bày:

Năm 1995, ông Huỳnh Văn N và bà Lý Thị X cho vợ chồng bà Huỳnh Thị Liên H và ông La Anh D ở nhờ căn nhà tọa lạc tại số A đường L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Hậu Giang (cũ), nay là số B đường L, Khu V, phường N, thị xã N (nay là thành phố N), tỉnh Hậu Giang để kinh doanh.

Năm 2002, bà X được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Năm 2006 ông N chết.

Từ tháng 02/2013 đến nay, vợ chồng bà H và ông D có chỗ ở khác, không còn ở trên nhà đất này, nên ông D đã cho người khác thuê (người thuê hiện nay là bà Đặng Thị T3; Ông Nguyễn Văn L1; Bà Trần Thị Bé T4); bà H và các con đã ra nước ngoài sinh sống.

Ngoài ra, năm 2011 bà X đã ký hợp đồng thế chấp tài sản dùng tài sản là nhà đất của bà như nêu trên để bảo đảm cho khoản vay của bà H và ông D tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh thị xã N (sau đây viết tắt là Ngân hàng) số tiền là 1.000.000.000 đồng. Tiền vay đến hạn nhưng bà H và ông D không trả nợ, nên bà Huỳnh Tú Q (con bà X) đã xuất tiền trả cho Ngân hàng thay cho bà H, ông D số tiền nợ gốc là 618.250.000 đồng.

Nay, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà X do bà Huỳnh Tú T đại diện chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D và bà H trả lại phần đất và căn nhà số B đường L, Khu V, phường N, thị xã N, tỉnh Hậu Giang và yêu cầu Tòa án buộc ông D, bà H trả nợ cho Ngân hàng; trường hợp ông D, bà H không còn khả năng trả nợ cho Ngân hàng thì giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 174.967.760 đồng và không yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản của bà X để ông D, bà H vay tiền Ngân hàng, cũng như số tiền 618.250.000 đồng đã trả thay.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Bà Huỳnh Thị Liên H là cháu ruột, gọi ông Huỳnh Văn N bằng chú, nên năm 1995, ông N và bà X đã cho bà H và chồng là ông La Anh D nhà đất nêu trên. Từ đó, ông D và bà H ở tại căn nhà này cho đến nay; đồng thời, ông D, bà H đã nộp tiền xây dựng bờ kè cho Nhà nước là 17.000.000 đồng. Trong quá trình sử dụng, do nhà xuống cấp nên năm 2001, vợ chồng ông D xây mới toàn bộ căn nhà sau giáp bờ kè Ngã Bảy, sửa chữa toàn bộ căn nhà trước. Việc bà X được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vợ chồng ông D không hay biết. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu đòi nhà, đất của bà X và yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận nhà, đất trên thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà H và ông D, do bà H, ông D không còn chỗ ở nào khác và đồng ý trả lại giá trị nhà đất cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà X.

Ngoài ra, bà Huỳnh Thị Liên H và ông La Anh D đã vay của Ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng, bà X đã dùng nhà đất nêu trên thế chấp để bảo đảm số tiền vay này. Nay, ông D và bà H thống nhất về số nợ gốc và lãi và đồng ý trả nợ gốc và lãi cùng thời điểm cho Ngân hàng.

Ngày 26/6/2017, bị đơn có đơn phản tố bổ sung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà Lý Thị X.

Ngày 08/5/2017, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 có yêu cầu độc lập: Buộc ông La Anh D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả cho Ngân hàng N1 - Chi nhánh thị xã N (tính đến ngày 05/7/2017) tổng số tiền 705.451.010 đồng, trong đó vốn gốc là 381.750.000 đồng, nợ lãi là 323.701.010 đồng, đồng thời xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 06/10/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị X, có bà Huỳnh Tú T làm đại diện cho các đồng thừa kế về quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị X.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1 - Chi nhánh thị xã N đối với ông La Anh D.

4. Buộc ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H trả lại căn nhà và đất có diện tích 62,5m^2, thửa 232 và 255, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại số B đường L, Khu V, phường N, thị xã N, tỉnh Hậu Giang (có lược đồ kèm theo).

5. Buộc các đồng thừa kế của bà Lý Thị X có trách nhiệm trả lại cho ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H số tiền 124.253.406 đồng.

6. Buộc ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H trả cho Ngân hàng N1 - Chi nhánh thị xã N (tính đến ngày 04/10/2017) tổng số tiền 731.929.615 đồng, trong đó vốn gốc là 381.750.000 đồng, lãi trong hạn là 260.914.194 đồng, lãi quá hạn là 89.265.421 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng đến khi tất nợ.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc dùng phần đất và căn nhà số B đường L, khu V, phường N, thị xã N, tỉnh Hậu Giang bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số 7001 - LAV-201400575/HĐTD ngày 25/01/2014 giữa ông La Anh D và Ngân hàng N1 - Chi nhánh thị xã N. Nếu ông D không thanh toán cho Ngân hàng hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản mà bà X đã bảo lãnh là căn nhà và đất số 29 đường L, khu V, phường N, thị xã N, tỉnh Hậu Giang để thu hồi nợ.

7. Đình chỉ yêu cầu của bà Lý Thị X và các đồng thừa kế của bà Lý Thị X về yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số 7001-LCP-2011- 00112/HĐTC ngày 22/02/2011 với Ngân hàng N1 - Chi nhánh thị xã N.

8. Đình chỉ yêu cầu của bà Lý Thị X và các đồng thừa kế của bà Lý Thị X về yêu cầu ông La Anh D, bà Huỳnh Thị Liên H trả lại số tiền 174.967.760 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo. Ngày 16/10/2017, ông La Anh D có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 122/2019/DS-PT ngày 16/4/2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị X, có bà Huỳnh Tú T làm đại diện cho các đồng thừa kế về quyền và nghĩa vụ của bà Lý Thị X.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1 - Chi nhánh thị xã N đối với ông La Anh D.

4. Ông La Anh D, bà Huỳnh Thị Liên H có trách nhiệm hoàn trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị X gồm: Bà Huỳnh Tú T, bà Huỳnh Tú Q, bà Huỳnh Thị Tú L, anh Huỳnh Vũ P giá trị quyền sử dụng đất số tiền 315.540.000 đồng.

5. Công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H, căn nhà và đất có diện tích 62,5m, thửa 232 và 255, tờ

bản đồ số 17, tọa lạc tại số B L, Khu V, phường N, thị xã N, tỉnh Hậu Giang (có sơ đồ kèm theo). Việc giao tiền và thủ tục công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở được thực hiện cùng lúc, sau khi đã thanh toán số nợ theo hợp đồng vay và thế chấp tài sản của Ngân hàng N1 - Chi nhánh thị xã N.

6. Buộc ông La Anh D trả cho Ngân hàng N1 - Chi nhánh thị xã N (tính đến ngày 04/10/2017) tổng số tiền 731.929.615 đồng, trong đó vốn gốc là 381.750.000 đồng, lãi trong hạn là 260.914.194 đồng, lãi quá hạn là 89.265.421 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng đến khi tất nợ.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc dùng phần đất và căn nhà số B đường L, khu V, phường N, thị xã N, tỉnh Hậu Giang bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số 7001 -LAV-201400575/HĐTD ngày 25/01/2014 giữa ông La Anh D và Ngân hàng N1 - Chi nhánh thị xã N. Nếu ông D không thanh toán cho Ngân hàng hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản mà bà X đã bảo lãnh là căn nhà và đất số 29 đường L, khu V, phường N, thị xã N, tỉnh Hậu Giang để thu hồi nợ.

7. Đình chỉ yêu cầu của bà Lý Thị X và các đồng thừa kế của bà Lý Thị X về yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số: 7001-LCP-2011-00112/HĐTC ngày 22/02/2011 với Ngân hàng N1 - Chi nhánh thị xã N.

8. Đình chỉ yêu cầu của bà Lý Thị X và các đồng thừa kế của bà Lý Thị X về yêu cầu ông La Anh D, bà Huỳnh Thị Liên H trả lại số tiền 174.967.760 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Huỳnh Tú T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 18/3/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 122/2019/DS-PT ngày 16/4/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 06/10/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 31/2020/DS-GĐT ngày 11 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tối cao quyết định:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 18/3/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 122/2019/DS-PT ngày 16/4/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 06/10/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang về vụ án "Tranh chấp đòi tài sản" giữa nguyên đơn là bà Lý Thị X với bị đơn là ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Ngày 05 tháng 10 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang thụ lý giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Lý Thị X có bà Huỳnh Tú T đại diện trình bày:

Yêu cầu ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H trả lại căn nhà gắn liền với đất số B L, khu V, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang. Có tổng diện tích 59.5m^2 theo đo đạc thực tế tại mảnh trích đo số 321/CN.SHC ngày 22/6/2022 của Công ty TNHH Đ1. Đề nghị ông D, bà H trả số nợ mà bà X đã đứng ra trả nợ Ngân hàng N1 tại Ngân hàng N1 chi nhánh thành phố N. Tổng số tiền 805.911.808 đồng (lần 1: 160.000.000 đồng năm 2013-2014; lần 2: 645.494.445 đồng tháng 6/2016 gốc và lãi). Hủy hợp đồng mua bán giữa ông La Anh D và ông Huỳnh Hoàng T5 vì hợp đồng không hợp pháp. Yêu cầu hủy giấy cũ của bà Lý Thị X để cấp lại giấy mới cho các đồng thừa kế của bà Lý Thị X vì diện tích có thay đổi do Nhà nước có làm bờ kè. Nguyên đơn chưa thi hành và chưa nhận các khoản nào theo bản án phúc thẩm do thời điểm đó nguyên đơn có đơn đề nghị giám đốc thẩm. Thời điểm năm 1999 trên đất có sẵn căn nhà của gia đình nguyên đơn, sau khi ông D, bà H về ở thì mới sửa sang lại. Ông D có xin sổ hộ khẩu để cho con ông D đi học, việc làm bờ kè là do bà X đưa tiền đóng, ông D không có đóng, có biên lai. Ông D có chỗ ở khác ở đường C, phường N. Hiện gia đình bị đơn đã đi nước ngoài nên không có căn cứ ổn định cho bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn có một số yêu cầu vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Đề nghị công nhận nhà, đất cho bị đơn được ổn định. Đề nghị công nhận hợp đồng mua bán giữa bị đơn với ông Huỳnh Hoàng T5 vì được mua bán ngày 28/8/2019 giá Hai tỷ mốt, việc mua bán này sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật. Đã giao đất, giao nhà và giao tiền rồi nhưng Hợp đồng chưa được công chứng. Việc giao tiền hai lần: Lần 1: tại số nhà C T, giao một tỷ, Lần 2 số tiền một tỷ một trăm triệu tại Thi hành án (giao tiền cho ông D không làm biên nhận). Nguyên đơn kiện đòi căn nhà nhưng hiện trạng căn nhà là của bị đơn xây cất và sửa chữa hoàn toàn mới. Thời điểm bị đơn

xây, sửa nhà 2001 thì nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với đất. Nguyên đơn thừa nhận là nhà không phải của nguyên đơn, nguyên đơn chưa sử dụng nhà ngày nào từ năm 1995 đến nay. Lý do bị đơn xin ổn định là do qua các xác nhận của địa phương thì gia đình bị đơn có thường trú tại địa phương; bị đơn có đóng tiền cùng với Nhà nước xây bờ kè. Ông D đi nước ngoài trị bệnh, không phải đi định cư ở nước ngoài, căn nhà của ông D ở đường C ông D đã bán. Bị đơn đã thanh toán hết nợ cho Ngân hàng tổng cộng vốn, lãi là 807.603.000 đồng, ông D đã lấy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất về hiện ông D đang quản lý. Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực thì ông D đã đóng án phí 43.424.000 đồng, chi phí tố tụng 7.985.000 đồng, thi hành án trả giá trị nhà và đất 315.540.000 đồng. Tất cả số tiền trên nộp tại Cục thi hành án tỉnh Hậu Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hoàng T5 trình bày:

Đề nghị công nhận hợp đồng mua bán nhà và đất giữa bị đơn với ông ngày 28/8/2019 giá 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng). Đã giao đất, giao nhà và giao tiền rồi nhưng hợp đồng chưa được công chứng. Việc giao tiền hai lần: Lần 1: tại số nhà C T, giao một tỷ, Lần 2 số tiền một tỷ một trăm triệu tại Thi hành án. Ngày nào ông không nhớ rõ, việc giao nhận tiền không có làm biên nhận. Giao tiền cho ông D. Việc mua bán sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực. Hiện tại ông đang quản lý căn nhà số B và cho người khác thuê lại, cho ông L1 và bà T4 thuê, cho thuê miệng không lập hợp đồng. Ông có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 28/8/2019 giữa bị đơn với ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 có người đại diện theo ủy quyền có ý kiến trình bày:

Bị đơn đã thanh toán xong tất cả các khoản nợ vay cho ngân hàng số tiền vốn, lãi 807.603.000 đồng, Ngân hàng cũng đã nhận lại tiền tạm ứng án phí xong, nên Ngân hàng không còn yêu cầu gì trong vụ án, xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L1, bà Đặng Thị T3 trình bày:

Ông, bà là người thuê căn nhà số B L từ năm 2013 để bán cà phê, việc thuê nhà thỏa thuận với ông La Anh D, thời gian đầu có lập hợp đồng thuê 18 tháng nhưng sau đó hết thời hạn thì không có lập thêm hợp đồng do tài sản đang tranh chấp nhưng vẫn tiếp tục thuê, giá mỗi tháng là 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) thu hàng tháng, hiện ông, bà vẫn còn thuê và trả tiền thuê nhà hàng tháng cho ông La Anh D, ông La Anh D là người trực tiếp nhận tiền thuê. Ông, bà không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, khi nào giải

quyết xong thì cho ông, bà hay để có thời gian di dời. Xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bé T4 tại biên bản làm việc ngày 14 tháng 5 năm 2021 trình bày:

Bà là người thuê một phần nhà số B L từ ông La Anh D khoảng 03 năm nay, thời hạn thuê không xác định, không có lập hợp đồng thuê hay làm loại giấy tờ gì, giá thuê mỗi tháng là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng), bà trực tiếp trả tiền và ông D lấy tiền thuê nhà hàng tháng (trả vào ngày đầu tháng) hiện bà vẫn còn thuê nhà và trả tiền thuê nhà hàng tháng cho ông La Anh D, bà không có yêu cầu gì trong vụ án, nhưng khi buộc giao nhà thì cho bà lưu cư 03 tháng để tìm nơi buôn bán mới và xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:11/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Thị X có bà Huỳnh Tú T làm đại diện cho các đồng kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị X.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H.

3. Buộc ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H trả lại căn nhà và đất có diện tích đo đạc thực tế 59.5m^2, thửa 253 (232) và 255, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại số B đường L, khu V, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (có lược đồ kèm theo) cùng với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 5405010287 (hồ sơ gốc số 87/2002) cấp ngày 07/10/2022 đứng tên Lý Thị X và Huỳnh Văn N cho các đồng kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Lý Thị X.

4. Buộc các đồng kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Lý Thị X có trách nhiệm trả giá trị nhà cho bị đơn ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H số tiền 271.438.496 đồng (hai trăm bảy mươi mốt triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi sáu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Lý Thị X do bà Huỳnh Tú T đại diện về việc thống nhất hỗ trợ cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) là tiền bảo quản, gìn giữ tài sản tranh chấp.

Kể từ ngày đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

5. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn bà Lý Thị X có các đồng kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị X về yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số 7001-LCP-2011-00112/HĐTC ngày 22/02/2011 với Ngân hàng N1 (do Ngân hàng N1 chi nhánh N đại diện thực hiện cho vay thế chấp).

6. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn bà Lý Thị X có các đồng kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị X về yêu cầu ông La Anh D, bà Huỳnh Thị Liên H trả lại số tiền 174.967.760 đồng (một trăm bảy mươi bốn triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi đồng) và số tiền 618.250.000 đồng (sáu trăm mười tám triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

7. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hoàng T5 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở giữa ông với bị đơn ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H (Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ngày 28/8/2019). Dành quyền khởi kiện cho ông Huỳnh Hoàng T5 đối với ông La Anh D, bà Huỳnh Thị Liên H thành vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/5/2023, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị xem xét sự ổn định lâu dài của bị đơn sống trong căn nhà trên 30 năm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền của ông La Anh D là ông Trần Hồng T1 thống nhất trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót khi không đưa đầy đủ người tham gia tố tụng theo "Xác nhận thông tin về cư trú" của Công an phường N ngày 14/11/2023 thông tin các thành viên trong hộ gia đình La Anh D tại số nhà B, đường L, Khu V, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang.

Nguyên đơn khởi kiện đòi nhà đất nhưng không có tài liệu chứng minh việc cho bị đơn ở nhờ. Việc bị đơn xây nhà có trái pháp luật hay không thì chưa có văn bản hoặc quyết định của cơ quan có thẩm quyền xác định; trong khi đó nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận là không đúng. Quá trình sử dụng bị đơn có công sức gìn giữ tôn tạo, sử dụng ổn định trên 30 năm, có căn cước công dân, có nộp thuế cho Nhà nước. Do bị đơn có nhu cầu sử dụng nhà ở, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng cho bị đơn được nhận căn nhà phụ do bị đơn xây dựng, giao cho

nguyên đơn căn nhà chính mặt tiền đường N.

Người đại diện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Huỳnh Tú T, có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Luật sư Trần Văn Đ thống nhất trình bày: Bị đơn cho rằng bị đơn chỉ có căn nhà tranh chấp duy nhất là nơi ở, tuy nhiên căn nhà này hiện tại đang cho thuê nên trình bày của bị đơn là mâu thuẫn. Căn cứ vào biên bản ghi lời khai vào ngày 16/4/2014 ông D đồng ý trả lại nhà cho bà X với điều kiện là bà X phải trả lại tiền xây dựng, tại giai đoạn giải quyết cấp sơ thẩm, nguyên đơn đồng ý trả lại tiền sửa chữa xây dựng nhà cho bị đơn là đảm bảo yêu cầu, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận vấn đề này. Bà X được cấp quyền sử dụng đất ngày 05/8/2022 sau khi căn nhà được xây dựng nên nguyên đơn được cấp giấy là hợp pháp. Bản án sơ thẩm là hợp tình hợp lý có cơ sở, đề nghị Hội đồng phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: ông La Anh D, bà Huỳnh Thị Liên H không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh ông Huỳnh Văn N, bà Lý Thị X tặng cho ông bà nhà đất. Đến ngày 05/8/2002 bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ thời điểm bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D không ý kiến. Việc cấp giấy chứng nhận cho bà X đúng trình tự thủ tục. Các hợp đồng thế chấp tài sản để vay tiền tại Ngân hàng thể hiện bà X có chủ quyền pháp lý để đảm bảo khoản vay 1.000.000.000 đồng. Từ những căn cứ trên đủ cơ sở xác định nhà và đất tranh chấp là của ông N bà X. Ông D không trực tiếp sử dụng căn nhà tranh chấp mà cho thuê từ năm 2013. Mặt khác, ông D bà H ký hợp đồng mua bán nhà và đất với ông T5 thể hiện ông D bà H không có nhu cầu sử dụng căn nhà này. Bản án sơ thẩm xét xử là đúng quy định của pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 có đơn xin không tham gia tố tụng; ông Nguyễn Văn L1, bà Đặng Thị T3, bà Trần Thị Bé T4, ông

Huỳnh Hoàng T5 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung vụ án:

Theo đơn khởi kiện, đại diện các đồng kế thừa của nguyên đơn bà X là bà Huỳnh Tú T yêu cầu ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H trả lại căn nhà và đất cho mượn tại số B đường L, khu vực I, phường N, thị xã N (nay là thành phố N), tỉnh Hậu Giang do trước đây bà X cho ông D, bà H ở nhờ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hoàng T5 có yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà và đất giữa ông với vợ chồng ông D đối với nhà đất trên. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T5 tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử và giành quyền quyền khởi kiện cho đương sự là phù hợp qui định pháp luật.

Theo đơn yêu cầu phản tố, bị đơn yêu cầu được công nhận căn nhà gắn liền với đất đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà H và ông D. Ông D, bà H cho rằng căn nhà, đất tranh chấp ông N, bà X đã tặng cho ông, bà từ năm 1995.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

[3.1] Về nguồn gốc đất:

Căn nhà và đất tại số B L, Khu V, phường N, thị xã N, tỉnh Hậu Giang là do ông Huỳnh Văn N, bà Lý Thị X nhận chuyển nhượng của bà Lý Thị T6 năm 1979, sau đó ông N, bà X có cho ông D, bà H ở nhờ tại căn nhà và phần đất này từ năm 1995 và việc cho ở nhờ chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Đến ngày 15/8/2002, bà Lý Thị X được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Trong quá trình Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho đến nay, gia đình ông D không có ý kiến hay khiếu nại.

Tại Công văn số 1038/UBND-NC ngày 20/11/2014, Ủy ban nhân dân thị xã N xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà X đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật (Huyện P cũ được chia thành 02 đơn vị hành chính mới đó là Huyện P và thị xã N; thị xã N nay là thành phố N, tỉnh Hậu Giang).

Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 16/4/2014 và ngày 02/6/2014, ông D cũng thừa nhận căn nhà và đất tranh chấp thuộc sở hữu của bà X.

[3.2] Về quá trình sử dụng đất:

Bà X cũng như các đồng thừa kế của bà X không thừa nhận việc ông N, bà X tặng cho nhà ở và đất ở cho ông D, bà H và ông D, bà H cũng không có chứng cứ nào chứng minh việc ông N, bà X tặng cho căn nhà và phần đất này cho ông D, bà H.

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản để vay tiền của bên thứ ba số: 7001-LCP-2011-00112/HĐTC ngày 22/2/2011 thể hiện, bà X thế chấp nhà đất này để bảo đảm cho ông D vay số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỉ đồng) tại Ngân hàng.

Hiện tại ông D, bà H không còn trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà này mà đang cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L1 và bà Đặng Thị T3 thuê căn nhà phía trước từ năm 2013 cho đến nay; cho bà Trần Thị Bé T4 thuê căn nhà phía sau nhiều năm. Việc cho thuê chỉ nói bằng lời, không lập hợp đồng. Mặt khác, ông D, bà H ký hợp đồng mua bán nhà, đất với ông Huỳnh Hoàng T5, cho thấy ông D, bà H đã có chỗ ở khác, không có nhu cầu ở tại căn nhà này.

Theo Biên bản xác minh hiện trạng đối với tài sản tranh chấp của Toà án nhân dân tỉnh Hậu Giang ngày 28/11/2023 thể hiện ông Nguyễn Văn L1 và bà Trần Thị Bé T4 là những người thuê nhà của ông La Anh D và từ khi thuê đến nay gia đình ông D không sinh sống tại đây. Hiện trang căn nhà vẫn được giữ nguyên không thay đổi. Các ông bà thuê nhà và trả tiền thuê cho ông D, việc thuê không lập văn bản. Trường hợp căn nhà thuộc về chủ mới, nếu cho ông bà thuê tiếp thì ông bà thuê, ngược lại không cho ông bà thuê nữa thì ông bà sẽ rời đi.

[4] Từ các phân tích như trên, Hội đồng xét xử thấy rằng, diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc và quá trình sử dụng thuộc về nguyên đơn, nguyên đơn đã thực hiện hiện kê khai, đăng ký và được Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Đối với căn nhà tranh chấp, ông D, bà H đã ở tại đây từ năm 1995. Trong thời gian quản lý, sử dụng ông D, bà H có sửa chữa lại căn nhà, quá trình sửa chữa bên phía bà X và các đồng thừa kế của bà X thừa nhận là có biết và đồng ý trả lại tiền mà ông D và bà H đã bỏ ra sửa chữa, xây dựng nhà mới.

Do đó, buộc các đồng kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Lý Thị X có trách nhiệm trả lại cho ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H giá trị sửa chữa, xây dựng nhà là 271.438.496 đồng (Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 07/9/2022 của Công ty cổ phần T7).

Ngoài ra, các đồng kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Lý Thị X có bà Huỳnh Tú T đại diện đồng ý hỗ trợ tiền bảo quản, gìn giữ nhà,

đất cho bị đơn số tiền là 100.000.000 đồng là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H đang giữ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 5405010287 (hồ sơ gốc số 87/2002) cấp ngày 07/10/2022. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên buộc ông D và bà H phải trả lại giấy chứng nhận trên cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Lý Thị X.

[7] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác. Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm quyết định bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên toà.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, bị đơn ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H, có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị H1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng:

- Điều 26, Điều 37, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 14, Điều 15 và Điều 17 của Pháp lệnh nhà ở ngày 26/3/1991; Điều 175 và Điều 264 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 163, Điều 166, 357 của Bộ luật dân sự 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Thị X có bà Huỳnh Tú T làm đại diện cho các đồng kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lý Thị X.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H.

3. Buộc ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H trả lại căn nhà và đất có diện tích đo đạc thực tế 59.5m^2, thửa 253 (232) và 255, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại số B đường L, khu V, phường N, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (có lược đồ kèm theo) cùng với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 5405010287 (hồ sơ gốc số 87/2002) cấp ngày 07/10/2022 đứng tên Lý Thị X và Huỳnh Văn N cho các đồng kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Lý Thị X.

4. Buộc các đồng kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Lý Thị X có trách nhiệm trả giá trị nhà cho bị đơn ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H số tiền 271.438.496 đồng (hai trăm bảy mươi mốt triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi sáu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Lý Thị X do bà Huỳnh Tú T đại diện về việc thống nhất hỗ trợ cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) là tiền bảo quản, gìn giữ tài sản tranh chấp.

Kể từ ngày đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông La Anh D và bà Huỳnh Thị Liên H, mỗi đương sự phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu số 0000002 và số 0000003 cùng ngày 16/6/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang.

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

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Đức Thọ **Trần Thị Thúy Hồng** **Trần Thị Hòa Hiệp**