

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: 121/2022/DS-PT

Ngày: 29/6/2022.

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà, hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp
đồng thế chấp quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bá Kha

Các thẩm phán: ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Thị Nhiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 29 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021, về tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2021/QĐPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Lê B**, sinh năm 1929

Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1938.

Cùng địa chỉ: Số 11/2 đường Lý Thường K, phường Vĩnh Th, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ tại: 2445 Agustina Dr Warren, Mi 48091 USA (Hoa kỳ)

Người đại diện hợp pháp của ông Lê B và bà Nguyễn Thị Kim C:

- Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1963.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Số 247 đường Ngô Q, khu phố 3, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang.

(Theo hợp đồng ủy quyền ngày 09/12/2015).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê B và bà Nguyễn Thị Kim C: Luật sư **Phạm Anh V** - Văn phòng luật sư Phạm Anh V, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà Lê Thị Mỹ H: Luật sư **Phạm Phú V** - Văn phòng luật sư Phạm Văn C, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Ông **Trần Th**, sinh năm 1959.

Bà **Lê Thị Mỹ H**, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Số 273 - 275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Th: Ông **Lê H**, sinh năm 1961(Theo giấy ủy quyền ngày 24/3/2016).

Địa chỉ: Số 219 đường Mạc C, phường Vĩnh Th, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ liên hệ: Số 273 - 275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: Số 38 đường Lê L, phường Vĩnh Thanh V, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Quốc S**, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Hoàng T - Trưởng phòng tài nguyên và môi trường thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang. (theo văn bản ủy quyền ngày 02/6/2021).

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: Số 1228 đường Nguyễn Trung Tr, phường An B, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang.

3. Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín.

Trụ sở chính: Số 266-268 đường Nam Kỳ Khởi Ngh, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Đức Thạch D – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Thái B – Giám đốc Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Kiên Giang (theo văn bản ủy quyền thường xuyên ngày 28/12/2020).

4. Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam

Trụ sở chính: Số 22 đường Ngô Q, phường Tràng T, quận Hoàn K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình L - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Trung Ng - Chức vụ: Phó Giám đốc Khối quản lý và Tái cấu trúc Tài sản - Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền lại của ông Ng:

- Ông **Nguyễn Chí Kh**, sinh năm 1980 - Chức vụ: Chuyên viên

- Ông **Võ Duy Thế Ph**, sinh năm 1984 - Chức vụ: Chuyên viên tổ tụng Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam, phòng Quản lý khách hàng Tây Nam Bộ.

Cùng địa chỉ: Số 14C đường 30/4 phường Xuân Kh, quận Ninh K, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên hệ hiện nay: Số 131 đường Trần Hưng Đ, phường An Ph quận Ninh K, thành phố Cần Thơ.

5. Ông **Lê H**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 219 đường Mạc C, phường Vĩnh Th, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ liên hệ: Số 273 - 275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang.

6. Bà **Lê Thị Mỹ Ch**, sinh năm 1970.

7. Bà **Trần Thanh Th**, sinh năm 1990.

8. Bà **Trần Thanh T**, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Số 273-275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang.

9. Văn phòng Công chứng Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Minh D - Trưởng văn phòng công chứng.

Địa chỉ: Số 42 đường Lạc H, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Th và bà Lê Thị Mỹ H.

(Nguyên đơn là ông Lê B, bà Nguyễn Thị Kim c vắng mặt tại phiên toà. Nhưng có người đại diện theo uỷ quyền là bà Lê Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Mỹ H có mặt tại phiên toà. Bị đơn ông Trần Th, bà Lê Thị Mỹ H có đơn kháng cáo có mặt tại phiên toà. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: UBND thành phố Rạch Giá do ông Dương Hoàng T đại diện theo uỷ quyền không có đơn kháng cáo có mặt tại phiên toà, văn phòng đăng ký đất đai nhưng vắng mặt Tòa án đã tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai; Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn thương tín do ông Phạm Thái B là người đại diện theo uỷ quyền không có đơn kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng có mặt tại phiên toà; Ngân hàng thương mại cổ phần đại chúng do ông Nguyễn Chí Kh, ông Võ Duy Thế Ph là người đại diện theo uỷ quyền không có đơn kháng cáo có mặt tại phiên toà; ông Lê H có mặt tại phiên toà,; bà Lê Thị Mỹ Ch, bà Trần Thanh Th, bà Trần Thanh Th không có đơn kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên toà; Văn phòng công chứng Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang do ông Dương Minh D là người đại diện theo pháp luật có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Lê B, bà Nguyễn Thị Kim C và người đại diện hợp pháp là bà Lê Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:* Nguồn gốc nhà đất tranh chấp tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, Kiên Giang là của vợ chồng ông Lê B, bà Nguyễn Thị Kim C; tài sản này hiện do phía bị đơn trực tiếp quản lý. Ông B, bà C có tổng cộng 09 người con, 01 người đã mất, 04 người sinh sống tại Hoa Kỳ; 04 người còn lại đang sống tại Việt Nam là Lê Thị Mỹ H, Lê H, Lê Thị Mỹ H và Lê Thị Mỹ Ch.

Năm 1995 ông B, bà C xuất ngoại và định cư tại Hoa Kỳ, pháp luật thời điểm đó quy định khi xuất cảnh thì phải xác nhận không còn tài sản ở Việt Nam nên ông B có ký xác nhận không còn tài sản ở Việt Nam. Tuy nhiên, trên thực tế ông B, bà C còn để lại tài sản là nhà đất nêu trên cho con gái là Lê Thị Mỹ H quản lý trông coi. Do thời điểm này những người con ở lại Việt Nam đều có gia đình và ở cùng bên chồng hoặc bên vợ, chỉ riêng bà H phải ở nhà thuê nên ông B, bà C mới kêu bà H về đây ở và giữ hộ tài sản cho ông bà.

Năm 1998 ông B, bà C trực tiếp về nước xây dựng nhà nhằm có nơi về an dưỡng tuổi già. Ông bà nhờ các người con gồm bà H, ông H lo việc mua và trông coi vật tư, bà H thì lo nước uống cho thợ xây dựng. Khi về nước ông B bỏ ra 2.000 USD, bà C bỏ ra 2.500 USD và 03 lượng vàng 24K, gửi trực tiếp cho bà H và ông H đứng ra lo chi phí xây dựng, nhưng vẫn thiếu tiền công thợ và tiền xây dựng; nên sau khi trở về Hoa Kỳ thì ông bà tiếp tục gởi tiền về Việt Nam nhiều lần để xây dựng hoàn thành căn nhà; nhưng số tiền gửi bao nhiêu thì không xác định được và không nhớ thời gian gửi, chỉ biết bà H là người nhận trực tiếp. Ông bà cũng không có chứng cứ chứng minh về số tiền này chỉ những người thân trong gia đình biết. Tổng cộng số tiền ông bà đã bỏ ra xây dựng căn nhà là khoảng 13.500 USD. Khi xây dựng nhà có giao nhiệm vụ cho từng người con và lập Tờ di chúc phân chia tài sản rõ ràng giao cho bà H giữ. Tuy nhiên vợ chồng ông Th, bà H đã lén lút làm giấy chứng nhận nhà đất đứng tên mình vào năm 2011 và không cho ông B, bà C vào nhà ở, từ đó các bên xảy ra tranh chấp.

Trong quá trình Toà án đang thụ lý giải quyết vụ án thì ông Th, bà H đem giấy tờ nhà đất đang tranh chấp thế chấp để vay tiền tại ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam - chi nhánh Kiên Giang là sai quy định, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của phía nguyên đơn.

Các yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với bị đơn bao gồm: buộc bị đơn trả lại nhà và đất tại địa chỉ số 273 - 275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE853787 ngày 23/6/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Gi cấp cho vợ chồng bị đơn; huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0506/2017/HĐBĐ/PVB-CNKG ngày 08/6/2017 giữa ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam - chi nhánh Kiên Giang với bị đơn ông Trần Th và bà Lê Thị Mỹ.

Nay đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị Mỹ H và bà Nguyễn Thị Mỹ H giữ nguyên yêu cầu lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Bị đơn bà Lê Thị Mỹ H và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Trần Th là ông Lê H trình bày:* Nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, Kiên Giang có diện tích 103,3m² loại đất ở tại đô thị, thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 24 do Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE853787 ngày 23/6/2011 đứng tên bà Lê Thị Mỹ H, ông Trần Th có nguồn gốc là của cha mẹ ruột bà là ông Lê B, bà Nguyễn Thị Kim C.

Năm 1995 ông B, bà C định cư tại Hoa Kỳ đã tặng cho bà nhà đất đang tranh chấp này để vợ chồng bà có nơi sinh sống. Do tại thời điểm cha mẹ đi nước ngoài phải xác nhận không còn tài sản ở Việt Nam, khi đó trong số 04 anh chị em ở lại Việt Nam chỉ có bà Hương là chưa có nhà ở nên cha mẹ cho lại bà tài sản này, khi đó các anh chị em khác đều biết và không phản đối. Chính ông Lê B là người cùng bà đi làm các thủ tục để chuyển quyền sử dụng cho bà.

Năm 1998 ông B, bà C về nước thấy nhà xuống cấp nên có nói với các con xây dựng lại nhà, em bà là ông Lê H đứng ra xây dựng chi phí khoảng hơn 100.000.000 đồng. Năm 2011 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo hình thức sang tên chuyển nhượng từ ông B cho bà, ông B có ký tên vào Giấy sang nhượng và được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận.

Ngoài ra, năm 2017 bà H, ông Th có ký kết hợp đồng vay tiền với ngân hàng Đại Chúng và thế chấp tài sản là nhà đất này. Vào giai đoạn trước khi tranh chấp tại Tòa án thì bà H, ông Th đã có thế chấp tài sản này để vay tiền tại ngân hàng Sacombank, sau này khi kết thúc hợp đồng với ngân hàng Sacombank thì chuyển sang vay bên ngân hàng Đại Chúng, ông bà nghĩ là bình thường, không cần thông báo cho Tòa án biết.

Vợ chồng bà H, ông Th không đồng ý trả lại nhà đất cho nguyên đơn, vì vợ chồng ông bà đã được ông Lê B sang tên từ năm 1995 và Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Gi cấp giấy chứng nhận hợp pháp; không đồng ý việc huỷ bỏ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng. Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu đòi bồi thường công sức tôn tạo đất. Nay bà H và ông H giữ nguyên ý kiến và lời trình bày nêu trên; yêu cầu bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

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

- Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Gi trình bày: Nguồn gốc đất tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang K (trước đây là số 55/5 Nguyễn Văn C) là của ông Lê B ủy quyền cho bà Lê Thị Mỹ H, được Sở xây dựng- Công trình đô thị tỉnh Kiên Giang ký sang tên nhà số: 341/SXD ngày 15/7/1995 cho bà Lê Thị Mỹ H đứng tên sở hữu nhà; từ đó Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà H, ông Th. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện đúng trình tự, thủ tục. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông với bà H.

- Ông Lê H trình bày: Ông thừa nhận nguồn gốc nhà đất tranh chấp là của ông B, bà C; trước năm 1995 ông B, bà C và các con của ông bà đều sinh sống tại đây. Năm 1995 khi ông B, bà C đi định cư tại Hoa Kỳ đã làm thủ tục sang tên toàn bộ nhà đất cho bà H; do đó nhà đất là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà H, ông Th.

Về căn nhà trên đất là do ông xây dựng vào năm 1998 với chi phí khoảng 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng, nhưng ông không còn giữ hoá đơn, chứng từ gì và cũng không khởi kiện đòi lại số tiền đã bỏ ra xây dựng nhà. Thời điểm 1998 ông không sinh sống tại đây, nhưng vì ông là con trai trưởng và đây là đất của cha mẹ để lại, ông là người có điều kiện kinh tế hơn các anh chị em khác nên đã tự nguyện bỏ tiền ra xây dựng lại nhà cửa. Ông B, bà C đã lớn tuổi đi định cư nước ngoài không thể có nguồn tiền gửi về xây dựng nhà như ông bà đã trình bày. Ông không chấp nhận trả lại nhà đất theo đơn khởi kiện, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

- Bà Lê Thị Mỹ Ch trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của bị đơn và ông H; tài sản tranh chấp đã được cha mẹ tặng cho bà H, tại thời điểm đó các anh chị em trong gia đình không ai phản đối. Bản thân bà đã sinh sống tại căn nhà này từ khi sinh ra cho đến nay; bà yêu cầu công nhận nhà đất là tài sản hợp pháp của bị đơn.

- Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam do ông Võ Duy Thế Ph là người đại diện hợp pháp trình bày: Ngày 08/6/2017 Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam – chi nhánh Kiên Giang đã giao kết Hợp đồng cho vay số 0506/2017/HĐTD/PVB-CNKG với bên vay là vợ chồng ông Th, bà H; số tiền vay 500.000.000 đồng, thời hạn vay 84 tháng; phương thức thanh toán là trả nợ gốc và nợ lãi hàng tháng; hiện tại khoản vay chưa bị quá hạn. Để đảm bảo khoản vay thì ông Th, bà H đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0506/2017/HĐBĐ/PVB-CNKG ngày 08/6/2017. Tài sản đảm bảo đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật và ngân hàng đã thực hiện đầy đủ thủ tục công chứng hợp pháp, do đó trong mọi trường hợp, quyền và lợi ích có liên quan đến tài sản thế chấp thì ngân hàng sẽ được ưu tiên thực hiện trước theo quy định pháp luật.

Nay ông Ph có ý kiến: Trong quá trình ngân hàng xét duyệt hồ sơ cho vay có thế chấp tài sản đảm bảo của ông Trần Th và bà Lê Thị Mỹ H thì phía ngân hàng có đến tận nơi xem xét tài sản và xác định tình trạng của tài sản thế chấp thông qua việc cung cấp thông tin của khách hàng, ngoài ra ngân hàng không thực hiện thêm bất cứ hình thức xác minh nào khác; do đó thực tế phía ngân hàng có thiếu sót trong quy trình thẩm định tài sản. Tuy nhiên theo hợp đồng thế chấp hai bên giao kết có quy định rõ về nghĩa vụ của bên thế chấp là phải cam đoan rằng tại thời điểm ký hợp đồng thì tài sản thế chấp không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp nào; do đó phía ông Th và bà H đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng, ngân hàng có ý kiến yêu cầu ông Th, bà phải tắt toán khoản vay cho ngân hàng hoặc thay thế tài sản thế chấp khác, trong trường hợp hai bên có phát sinh tranh chấp thì ngân hàng sẽ khởi kiện thành một vụ án độc lập.

- Văn phòng Công chứng Rạch Gi do ông Dương Minh D đại diện hợp pháp trình bày: Ngày 08/6/2017 ông Trần Th, bà Lê Thị Mỹ H yêu cầu Văn phòng Công chứng Rạch Gi chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên thế chấp ông Trần Th, bà Lê Thị Mỹ H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Đại Ch, chi nhánh Kiên Giang; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, Kiên Giang; nghĩa vụ được đảm bảo không vượt quá 500.000.000 đồng.

Sau khi xem xét hồ sơ do các bên cung cấp, Công chứng viên yêu cầu bên thế chấp đọc lại nội dung hợp đồng, bên thế chấp đã hiểu rõ và đồng ý ký vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên, sau đó Công chứng viên tiến hành chứng nhận hợp đồng thế chấp nêu trên.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2482, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/6/2017 giữa ông Trần Thuận, bà Lê Thị Mỹ H với Ngân hàng Đại Ch, chi nhánh Kiên Giang được Văn phòng Công chứng Rạch Gi chứng nhận đúng theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 19/01/2018 Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang đã tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê B, bà Nguyễn Thị Kim C.

1. Buộc bị đơn ông Trần Th, bà Lê Thị Mỹ H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang sinh sống tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang giao trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 103,3m², thửa số 21, tờ bản đồ số 24, Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Gi cấp giấy chứng nhận số BE 853787 ngày 23/6/2011 đứng tên bà Lê Thị Mỹ H, ông Trần Th. Giao công trình xây dựng (nhà) là tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang cho ông B, bà C. Theo sơ đồ xem xét thẩm định xác định bởi các điểm ABCD có giới cận:

- Điểm A-B: giáp mặt đường Lâm Quang K có số đo 19,35 m;
- Điểm B-C: giáp đất Nguyễn Phước Q có số đo 4,70 m;
- Điểm C-D: giáp đất Nguyễn Phước Q có số đo 19,22 m;
- Điểm D-A: giáp hẻm R 2.2 có số đo 6,07 m;

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/3/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá)

Ông T, bà H và những người đang sinh sống tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang được quyền lưu cư là 06 (sáu) tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

2. Bác khởi kiện yêu cầu đòi lại công trình xây dựng (nhà) của ông B, bà C. Buộc ông B, bà C hoàn lại giá trị công trình xây dựng (nhà) cho ông Th, bà H là 542.117.000 đồng (năm trăm bốn mươi hai triệu một trăm mười bảy nghìn đồng).

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Gi cấp cho bà Lê Thị Mỹ H, ông Trần Th số giấy chứng nhận số BE 853787 ngày 23/6/2011 có diện tích 103,3m² thửa số 21, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí định giá và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/02/2018 bà Lê Thị Mỹ H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang. Yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Ngày 02/02/2018 bà Lê Thị Mỹ H và bà Nguyễn Thị Mỹ H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận cho ông Lê B và bà Nguyễn Thị Kim C hỗ trợ cho ông Trần Th, bà Lê Thị Mỹ H số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Không đồng ý hoàn trả giá trị công trình xây dựng với số tiền 542.117.000 đồng (năm trăm bốn mươi hai triệu một trăm mười bảy nghìn đồng) cho ông Thuận và bà Hương.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 208/2018/DS-PT ngày 10/12/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã tuyên xử:

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ H và bà Lê Thị Mỹ H.

- Chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Mỹ H.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 19/01/2018 Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Lê B và bà Nguyễn Thị Kim C với bị đơn bà Lê Thị Mỹ H và ông Trần Th.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 23/11/2020 Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê B, bà Nguyễn Thị Kim C về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Trần Th, bà Lê Thị Mỹ H.

1. Buộc bị đơn ông Trần Th, bà Lê Thị Mỹ H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang sinh sống tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang giao trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 103,3m², loại đất ở tại đô thị, thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 24 do Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Gi cấp giấy chứng nhận số BE 853787 ngày

23/6/2011 đứng tên bà Lê Thị Mỹ H, ông Trần Th. Giao công trình xây dựng (nhà) là tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang cho ông B, bà C. Theo sơ đồ xem xét thẩm định xác định bởi các điểm ABCD có giới cận:

- Điểm A-B: giáp mặt đường Lâm Quang K có số đo 19,35 m;
- Điểm B-C: giáp đất Nguyễn Phước Q có số đo 4,70 m;
- Điểm C-D: giáp đất Nguyễn Phước Q có số đo 19,22 m;
- Điểm D-A: giáp hẻm R 2.2 có số đo 6,07 m;

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/3/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá).

Ông Th, bà H và những người đang sinh sống tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang được quyền lưu cư là 06 (sáu) tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại công trình xây dựng (nhà) trên phần đất nói trên. Buộc ông B, bà C hoàn lại giá trị công trình xây dựng (nhà) cho ông Th, bà H là 542.117.000 đồng (năm trăm bốn mươi hai triệu một trăm mười bảy nghìn đồng).

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 853787 ngày 23/6/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Gi cấp cho bà Lê Thị Mỹ H, ông Trần Th có diện tích 103,3m² thửa số 21, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0506/2017/HĐBĐ/PVB-CNKG ngày 08/6/2017 giữa ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam – chi nhánh Kiên Giang với ông Trần Th và bà Lê Thị Mỹ H có tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, Kiên Giang bị vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí định giá và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/12/2020 ông Th và bà H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, đề nghị Tòa xét xử lại vụ án theo hướng công nhận thỏa thuận tặng cho giữa cha mẹ bà H, ông B và bà C với gia đình bà H, công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của gia đình bà H, công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H và Ngân hàng Đại Ch là hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía nguyên đơn và đại diện nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện và yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Luật sư Phạm Phú V cho rằng *Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 23/11/2020 Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang đã tuyên xử vụ kiện một cách khách quan, có căn cứ pháp luật. Bởi các lý do sau:*

- *Đất tranh chấp quyền sử dụng đất trong vụ án:* có diện tích 103,3m² thửa số 21, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang. Các bên đều thừa nhận phần đất này có nguồn gốc là của ông Lê B, bà Nguyễn Thị Kim C; và có đủ cơ sở xác định là đất nguồn gốc là của ông B, bà C. Về quá trình sử dụng đất, từ trước 1995 ông B và bà C cùng các con sinh sống tại đây, đến 1995 ông B, bà C đi nước ngoài định cư và giao lại cho con gái là Lê Thị Mỹ H ở, do thủ tục bắt buộc khi xuất cảnh của Nhà nước lúc đó ông B đã ký vào giấy xác nhận không có tài sản ở Việt Nam (Ngày 10/7/1995) đến năm 2011 vợ chồng ông bà H, ông Th được UBND thành phố Rạch Giá cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do phía ông bà H cho rằng ông bà chỉ giao cho bà H quyền trông coi quản lý tài sản chứ không phải sang nhượng hay tặng cho nên yêu cầu bị đơn phải giao trả lại quyền sử dụng đất nêu trên. Tại phiên tòa sơ thẩm bà H cho rằng cha bà là ông B tặng cho tài sản và bà H cũng thừa nhận vào thời điểm đó người đứng tên chủ hộ là bà C, nhưng các giấy tờ không có bà C ký xác nhận. Tuy nhiên nội dung ký xác nhận trong việc chuyển nhượng bất động sản ngày 10/7/1995 là ông B được phép ủy quyền căn nhà 55/5 đường Nguyễn Văn C nay là số 273-275 Đường Lâm Quang K cho bà H không có nội dung liên quan đến việc quyền định đoạt quyền sử dụng đất. Ngoài ra, về nguồn gốc quyền sử dụng đất là của ông B bà C nhưng hợp đồng chuyển nhượng bất động sản ngày 10/7/1995 chỉ có chữ ký của ông B là không phù hợp với quy định của pháp luật về quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng.

Về trình tự đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Mỹ H ngày 08/11/2010 là không có căn cứ. Bởi vì xác định nguồn gốc sử dụng là cha ủy quyền cho con. Nhưng UBND thành phố Rạch Giá có công văn số : 504 ngày 21/12/2017 xác định nguồn gốc đất tại số 273-275 Đường Lâm Quang K (trước đây là căn nhà 55/5 đường Nguyễn Văn C). là của ông B ủy quyền cho bà H được sở xây dựng và công trình đô thị tỉnh Kiên Giang ký sang tên nhà số 341 ngày 15/7/1995 cho bà H đứng tên quyền sở hữu nhà, từ đó UBND thành phố Rạch Giá mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H ông Th ngày 23/6/2011 nhưng trong hồ sơ lưu trữ thì không có hợp đồng tặng cho giữa ông B và bà H. Như vậy căn cứ vào Điều 17 pháp lệnh về nhà ở số 51 ngày 06/4/1991 của hội đồng nhà nước quy định về quyền của chủ sở hữu nhà ở. căn cứ điều 136 nghị định về thi hành luật đất đai số 181/2004 ngày 29/10/2004 về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà H ông Th chưa đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. nên việc UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà H ông Th là không đúng quy định.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông B, bà C đòi lại quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 273-275 Đường Lâm Quang K (trước đây là căn nhà 55/5 đường Nguyễn Văn C) là có căn cứ pháp luật; bà H ông Th phải trả lại nhà đất cho ông B, bà C là đúng với quy định của pháp luật. Đề nghị hội đồng xét xử: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 853787 ngày 23/6/2011 mà UBND thành phố Rạch Giá đã cấp cho ông Trần Th và bà Lê Thị Mỹ H. Bởi vì; như đã nói ở trên nguồn gốc nhà đất là của ông B, bà C nhưng bà C không ký tên vào bất cứ văn bản, giấy tờ nào trong hồ sơ và cũng không có ủy quyền cho ông B định đoạt nhà đất này. Như vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông Th đã ảnh hưởng

trực tiếp đến quyền lợi của ông B, bà C, vi phạm quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng. Từ nhữ ý kiến trên Luật sư V đề nghị hội đồng xét xử cấp phúc thẩm toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 23/11/2020 Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Luật sư Phạm anh V cho rằng: Có cùng ý kiến với luật sư V; tuy nhiên đối với hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ngân hàng đại chúng Việt Nam – Chi nhánh Kiên Giang với ông Th, bà H như cấp sơ thẩm đã xét xử là phù hợp. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác thì khi giải quyết cấp sơ thẩm đã thông báo và yêu cầu phía bị đơn là bà H, ông Th cung cấp những người hiện sinh sống trên căn nhà và đất tranh chấp thì phía bà H vào thời điểm đó chỉ đưa ra 4 người và Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa đủ vào tham gia tố tụng và hiện nay lại thay đổi số người sinh sống trong căn nhà là giấy xác nhận. Như vậy cấp sơ thẩm đã không bỏ sót người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; nay đưa ra căn cứ có 14 người sinh sống trên căn nhà đất tranh chấp là giấy xác nhận do UBND ký xác nhận là không phù hợp, mà phải do công an ký mới phù hợp. Do đó đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 23/11/2020 Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang về việc trả lại nhà và yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận cho ông Lê B và bà Nguyễn Thị Kim C hỗ trợ cho ông Trần Th, bà Lê Thị Mỹ H số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Không đồng ý hoàn trả giá trị công trình xây dựng với số tiền 542.117.000 đồng (năm trăm bốn mươi hai triệu một trăm mười bảy nghìn đồng) cho ông Th và bà H. Như yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Mỹ H và bà Nguyễn Thị Mỹ H.

Phía bị đơn ông Trần Th do ông Lê H đại diện hợp pháp theo uỷ quyền và bà Lê Thị Mỹ H, giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang theo hướng đã kháng cáo như trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung và tố tụng: Ngày 07/12/2021, bị đơn bà Lê Thị Mỹ H, ông Trần Th cho rằng bản án nhận định sai sự thật, vi phạm thủ tục tố tụng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của ông, bà. Tất cả những người đang sinh sống trong căn nhà tranh chấp đều là con, cháu, chất ruột của ông B, bà C, đã ổn định cuộc sống 20 năm trong căn nhà này, nếu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc trả nhà thì tất cả không còn chỗ ở nào khác. Mặt khác, từ 1995 đến nay ông B, bà C không sinh sống tại Việt Nam thì việc đòi nhà là không đúng với pháp luật Việt Nam. Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 58/2021/DS-ST ngày 23/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá.

Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Mỹ H, ông Trần Th nhận thấy: Nguyên đơn ông B và bà C khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà H và ông Th trả lại căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại số 273-275 Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi có diện tích 103,3m², Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Gi đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H và ông Th, đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án tất cả các đương sự đều xác định nguồn gốc đất thuộc quyền sử dụng của ông B, bà C. Về quá trình sử dụng quyền sử dụng đất từ trước năm 1995 vợ chồng ông B, bà C cùng các con của ông bà sinh sống tại căn nhà này, năm 1995 ông B, bà C đi nước ngoài định cư, do thủ tục bắt buộc nên ngày 10/7/1995 ông B đã làm giấy xác nhận không có tài sản nào ở Việt Nam và giao lại nhà, đất cho con gái là bà Lê Thị Mỹ H quản lý sử dụng. Ông B, bà C xác định chỉ nhờ bà H trông coi, quản lý tài sản chứ không sang nhượng hay tặng cho nên yêu cầu vợ chồng bà H phải giao trả lại nhà, đất cho ông, bà. Năm 2011 ông Th, bà H được Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Gi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất.

Về căn cứ xác lập quyền sở hữu nhà, đất cho bà H, ông Th nhận thấy: Theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của ông Th, bà H thể hiện tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 08/11/2010 (bl 113) và tại Công văn số 504/UBND-TNMT ngày 21/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Gi xác định nguồn gốc thửa đất số 273-275 Lâm Quang K (trước đây thuộc số 55/5 Nguyễn Văn C) là của ông Lê B ủy quyền cho bà Lê Thị Mỹ H được Sở Xây dựng - công trình đô thị tỉnh Kiên Giang ký sang tên cho bà H. Tại Công văn số 341/SXD ngày 15/7/1995 Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Gi là cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà H xác định *“hồ sơ lưu trữ không có hợp đồng tặng cho giữa ông B và bà H”*. Mặt khác tài sản nhà, đất thuộc quyền sở hữu chung của vợ chồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng bất động sản ngày 10/7/1995 (bl 105) chỉ có ông B xác lập, không có ý kiến của bà C là vi phạm quyền tự định đoạt tài sản chung của vợ chồng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà C. Do quyền sở hữu chung về tài sản vợ chồng chỉ có ông B định đoạt là không đúng quy định của pháp luật. Từ những chứng cứ trên thể hiện không có việc ông B, bà C tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông B, bà C xác định quyền sử dụng đất đang tranh chấp của ông B, bà C là có căn cứ.

Đối với căn nhà xây dựng trên đất ông B và bà C cho rằng vào năm 1998 ông bà về nước có trực tiếp mang tiền về và nhiều lần gửi tiền cho người quen mang từ Hòa Kỳ về tổng cộng khoảng 13.500 USD để bà H xây nhà, nhưng ông B, bà C không nhớ cụ thể từng lần gửi tiền là bao nhiêu và không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh nguồn tiền xây dựng nhà là của ông B, bà C. Mặt khác, những người làm chứng chỉ xác định có nghe nói tiền của Việt kiều gửi về xây nhà, không có ai chứng kiến việc nhận tiền hoặc thực hiện giao dịch liên quan đến việc xây nhà. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà C về việc đòi công trình xây dựng là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất là có căn cứ. Tuy nhiên, hiện tại ông B, bà C là người nước ngoài có quốc tịch và sinh sống

ổn định tại Hoa kỳ, hiện đã là người già sức khỏe yếu. Bị đơn kháng cáo có cung cấp một số chứng cứ, hình ảnh chứng minh ông B, bà C đã già yếu không còn khả năng đi lại được.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chưa thu thập được địa chỉ chính xác của nguyên đơn, chưa xác minh làm rõ thực tế ông B, bà C còn có sức khỏe và khả năng để trở về Việt Nam sinh sống không hay chỉ tranh chấp đòi lại tài sản. Do đó chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án nhưng bản án sơ thẩm đã tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H, ông Th buộc ông Th, bà H phải giao nhà, đất cho ông B bà C, buộc ông B, bà C trả giá trị căn nhà cho ông Th, bà H là không phù hợp. Mặt khác, đơn kháng cáo của ông Th, bà H cho rằng hiện tại vợ chồng và con cháu của ông bà đã sinh sống ổn định trong căn nhà tranh chấp nhưng khi giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ tất cả những người đang sinh sống trong căn nhà này vào tham gia tố tụng là còn thiếu sót ảnh hưởng đến quyền lợi của họ. Đơn kháng cáo ông Th, bà H có gửi kèm danh sách được chính quyền địa phương xác nhận các thành viên trong gia đình ông bà thực tế gồm 10 người đang sinh sống trong căn nhà tranh chấp. Xét thấy việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm còn có thiếu sót về nội dung và vi phạm nghiêm trọng về tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung khắc phục được. Do đó cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm **Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị Mỹ H, ông Trần Th. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 23/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành Phố Rạch Giá tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ kiện theo thủ tục chung.**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn là ông Lê B, bà Nguyễn Thị Kim c vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện theo uỷ quyền là bà Lê Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Mỹ H có mặt tại phiên tòa. Bị đơn ông Trần Th vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện theo uỷ quyền ông Lê H, bà Lê Thị Mỹ H có đơn kháng cáo có mặt tại phiên tòa. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: UBND thành phố Rạch Gi do ông Dương Hoàng T đại diện theo uỷ quyền không có đơn kháng cáo có mặt tại phiên tòa; văn phòng đăng ký đất đai vắng mặt nhưng Tòa án đã tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai; Ngân hàng thương mai cổ phần sài gòn thương tín do ông Phạm Thái B là người đại diện theo uỷ quyền không có đơn kháng cáo có mặt tại phiên tòa; Ngân hàng thương mai cổ phần đại chúng do ông Nguyễn Chí Kh, ông Võ Duy Thế Ph là người đại diện theo uỷ quyền không có đơn kháng cáo có mặt tại phiên tòa; ông Lê H có mặt tại phiên tòa; bà Lê Thị Mỹ Ch, bà Trần Thanh Th, bà Trần Thanh Th không có đơn kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa; Văn phòng công chứng Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang do ông Dương

Minh D là người đại diện theo pháp luật có đơn xin xét xử vắng mặt . Căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với pháp luật.

Đối với ông Lê B và bà Nguyễn Thị Kim C thì tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có mặt tại phiên tòa đều xác định ông B và bà C là người có hai Quốc tịch là Việt Nam và USA (Hoa kỳ) và thực tế đang sinh sống ở nước ngoài, vào thời điểm thụ lý vụ án thì ông B và bà C về Việt Nam và thực hiện việc khởi kiện vụ án, sau đó trong quá trình giải quyết vụ án thì ông B và bà C lại xuất cảnh ra nước ngoài; theo địa chỉ mà phía bị đơn cung cấp (bút lục số 272) thì ông B và bà C có địa chỉ tại: 2445 Agustina Dr Warren, Mi 48091 USA (Hoa kỳ). Nhưng cấp sơ thẩm khi xét xử sơ thẩm không ghi địa chỉ ở nước ngoài theo quốc tịch thứ hai như trên của ông B, bà C là có thiếu sót, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm chung. Mặt khác từ việc ghi thiếu quốc tịch và địa chỉ nên chưa làm rõ về nhu cầu nhà ở thực tế của ông B, bà C, cũng như các đương sự khác trong vụ án để đánh giá và quyết định giao nhà cho bên có nhu cầu sử dụng thực tế và cần thiết.

[2] **Xét kháng cáo của bị đơn, bà Lê Thị Mỹ H, ông Trần Th. Hội đồng xét xử xét thấy:** Về nội dung vụ kiện theo lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và các chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy các bên đều thừa nhận tài sản tranh chấp trong vụ án là quyền sử dụng đất có diện tích 103,3m² loại đất ở tại đô thị, thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 24 và công trình xây dựng là tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại địa chỉ số 273 – 275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang; các bên đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp này có nguồn gốc là của vợ chồng ông Lê B, bà Nguyễn Thị Kim C; căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, có đủ cơ sở xác định nguồn gốc đất đang tranh chấp là của ông B, bà C. Đến năm 2011 vợ chồng bà H, ông Th được Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Gi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Về quá trình sử dụng đất từ trước năm 1995 ông B, bà C cùng các con của ông bà cùng sinh sống tại đây; đến năm 1995 ông B, bà C đi nước ngoài định cư (theo diện HO) tại USA (Hoa kỳ) và giao lại cho con gái là bà Lê Thị Mỹ H ở; phía nguyên đơn cho rằng do thủ tục bắt buộc nên ông B đã ký vào giấy xác nhận không có tài sản ở Việt Nam ngày 10/7/1995; bởi vì, ông B cùng với vợ mình là bà C đi định cư ở nước ngoài theo diện HO tại USA (Hoa kỳ) dành cho cựu quân nhân Việt Nam trước năm 1975 đi định cư trong giai đoạn 1 (từ năm 1990 đến năm 1996) của chương trình Visa HO. Đến năm 2011 vợ chồng bà H, ông Th được Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất và hiện đang trực tiếp quản lý tài sản cho đến nay.

Do phía ông B, bà C cho rằng trước khi đi nước ngoài ông bà chỉ giao cho bà H là con ruột của mình, có quyền trông coi, quản lý tài sản chứ không phải sang nhượng hay tặng cho nên yêu cầu bị đơn là bà H và ông Th phải giao trả lại quyền sử dụng đất nêu trên; phía bị đơn là bà H thì cho rằng bà được ông B, bà C tặng

cho nhà, đất vào năm 1995, mọi thủ tục giấy tờ tặng cho do ông B thực hiện và bà tiến hành thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy dựa vào hợp đồng chuyển nhượng bất động sản ngày 10/7/1995 có thể hiện giá chuyển nhượng là 48.600.000 đồng, được Sở Xây dựng – công trình đô thị tỉnh Kiên Giang cấp Giấy sang tên nhà số 341/SXD ngày 15/7/1995 (BL 108); tuy nhiên, tại phiên tòa bà H thừa nhận không có việc bà nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông B mà thực tế là cha tặng cho con tài sản; bà H cũng thừa nhận thời điểm đó thì người đứng tên chủ hộ là bà C, nhưng các giấy tờ đều không có bà C ký tên xác nhận. Trên thực tế thì bà C cũng đi định cư ở nước ngoài theo diện HO dành cho cựu quân nhân Việt Nam trước năm 1975 đi định cư trong giai đoạn 1 (từ năm 1990 đến năm 1996) của chương trình Visa HO) theo chồng của mình là ông Lê B. Ông B và bà C cho rằng; năm 1998 ông B, bà C trực tiếp về nước xây dựng nhà nhằm có nơi về an dưỡng tuổi già. Ông, bà nhờ các người con gồm bà H, ông H lo việc mua và trông coi vật tư, bà H thì lo nước uống cho thợ xây dựng. Khi về nước ông B bỏ ra 2.000 USD, bà C bỏ ra 2.500 USD và 03 lượng vàng 24K, gửi trực tiếp cho bà H và ông H đứng ra lo chi phí xây dựng, nhưng vẫn thiếu tiền công thợ và tiền xây dựng; nên sau khi trở về Hoa Kỳ thì ông bà tiếp tục gửi tiền về Việt Nam nhiều lần để xây dựng hoàn thành căn nhà; nhưng số tiền gửi bao nhiêu thì không xác định được và không nhớ thời gian gửi, chỉ biết bà Hương là người nhận trực tiếp. Ông, bà cũng không có chứng cứ chứng minh về số tiền này của mình bỏ ra xây dựng, sửa chữa căn nhà mà chỉ những người thân trong gia đình biết. Tổng cộng số tiền ông bà đã bỏ ra xây dựng căn nhà là khoảng 13.500 USD. Khi xây dựng nhà có giao nhiệm vụ cho từng người con và lập Tờ di chúc phân chia tài sản rõ ràng giao cho bà H giữ nhưng các bên không cung cấp được tờ di chúc phân chia tài sản này cho Tòa án. Đối với các yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung với bị đơn bao gồm: buộc bị đơn trả lại nhà và đất tại địa chỉ số 273 – 275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE853787 ngày 23/6/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp cho vợ chồng bị đơn; huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0506/2017/HĐBĐ/PVB-CNKG ngày 08/6/2017 giữa ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam – chi nhánh Kiên Giang với bị đơn ông Trần Th và bà Lê Thị Mỹ H.

[3] Phía bị đơn ông Trần Th và bà Lê Thị Mỹ H cùng với yêu cầu kháng cáo cho rằng Năm 1995 ông B, bà C định cư tại Hoa Kỳ đã tặng cho bà nhà đất đang tranh chấp này để vợ chồng bà có nơi sinh sống. Do tại thời điểm cha mẹ đi nước ngoài phải xác nhận không còn tài sản ở Việt Nam, khi đó trong số 04 anh chị em ở lại Việt Nam chỉ có bà H là chưa có nhà ở nên cha mẹ cho lại bà tài sản này, khi

đó các anh chị em khác đều biết và không phản đối. Chính bản thân ông Lê B là người cùng với bà H đi làm các thủ tục để chuyển quyền sử dụng cho bà H. Năm 1998 ông B, bà C có về nước thấy nhà xuống cấp nên có nói với các con xây dựng lại nhà, em bà là ông Lê H đứng ra xây dựng chi phí khoảng hơn 100.000.000 đồng. Năm 2011 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo hình thức sang tên chuyển nhượng từ ông Ba cho bà H, ông B có ký tên vào giấy sang nhượng và được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Ngoài ra, năm 2017 bà H, ông Th có ký kết hợp đồng vay tiền với ngân hàng Đại Ch và thế chấp tài sản là nhà đất này. Vào giai đoạn trước khi tranh chấp tại Toà án thì bà H, ông Th đã có thế chấp tài sản này để vay tiền tại ngân hàng Sacombank, sau này khi kết thúc hợp đồng với ngân hàng Sacombank thì chuyển sang vay bên Ngân hàng Đại Ch, ông bà nghĩ là bình thường, không cần thông báo cho Toà án biết. Vợ chồng ông bà H, ông Th không đồng ý trả lại nhà đất cho nguyên đơn, vì vợ chồng ông bà đã được ông Lê B sang tên từ năm 1995 và Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp giấy chứng nhận hợp pháp; không đồng ý việc huỷ bỏ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ngân hàng thương mại cổ phần Đại Ch. Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu đòi bồi thường công sức tôn tạo đất. Nay bà H và ông H giữ nguyên ý kiến và lời trình bày nêu trên; yêu cầu bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn. **Tuy nhiên** về chứng cứ có trong vụ án; hai bên đều xác nhận, thừa nhận nguồn gốc đất là của ông B và bà C việc ông B có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng bất động sản ngày 10/7/1995 (BL 105) là đúng sự thật, nội dung được xác nhận là ông B được phép uỷ quyền căn nhà số 55/5 đường Nguyễn Văn C, nay là số 273 – 275 đường Lâm Quang K cho bà H, không có nội dung liên quan đến việc định đoạt quyền sử dụng đất. Ngoài ra, về nguồn gốc nhà đất là của vợ chồng ông B và bà C nhưng hợp đồng chuyển nhượng bất động sản ngày 10/7/1995 chỉ có chữ ký của ông B không có chữ ký của bà C định đoạt tài sản chung của vợ chồng. Bản thân ông Lê B có ký vào đơn xin xác nhận không có bất động sản tại tỉnh Kiên Giang ngày 10/7/1995 (Tại bút lục 192) là sự thật nhưng như phía nguyên đơn đã trình bày là do thủ tục bắt buộc lúc đó muốn xuất cảnh theo diện HO thì phải ký giấy này, tuy nhiên phía nguyên đơn cho rằng trên thực tế là chỉ uỷ quyền cho bà H quản lý tài sản cho ông B, bà C. Bị đơn bà H cho rằng lúc đó là ông B và bà C thực tế vào thời điểm đó là cho bà H nhà đất và làm các thủ tục được cơ quan Quản lý hành chính – CTĐT ký xác nhận và ký giấy sang tên nhà ngày 15/7/1995 (Tại bút lục 192) sau đó qua các thủ tục hành chính bà H và ông Trần Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ225801 ngày 25/3/2011 do UBND thành phố Rạch giá, tỉnh Kiên Giang cấp, sau đó đến ngày 23/6/2011 được cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 853787 ngày 23/6/2011 do UBND thành phố Rạch giá, tỉnh Kiên Giang cấp.

- Về trình tự, thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn: Tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 08/11/2010 (BL113) xác định nguồn gốc sử dụng là của cha cho con; nhưng Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá có Công văn số: 504/UBND-TNMT ngày 21/12/2017 xác định nguồn gốc đất 273-275 Lâm Quang K (trước đây số 55/5 Nguyễn Văn C) là của ông Lê B uỷ quyền cho bà Lê Thị Mỹ

H, được Sở Xây dựng - công trình đô thị tỉnh Kiên Giang ký sang tên nhà số 341/SXD ngày 15/7/1995 cho bà Lê Thị Mỹ H đứng tên sở hữu nhà, từ đó Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho bà H, ông Th ngày 23/6/2011 và trong hồ sơ lưu trữ không có hợp đồng tặng cho giữa ông B và bà H.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm phía bị đơn là bà Hương có giao nộp cho toà án chứng cứ mới là đơn xin xác nhận nhân khẩu thường trú của những người đang sinh sống ở tại nhà đất tranh chấp là 14 người trong gia đình cụ thể gồm: bà Lê Thị Mỹ H, ông Trần Th, bà Trần Thanh Th, ông Võ Hà Ph, cháu Võ Trần Minh Nh, cháu Võ Trần Minh T, bà Trần Thanh Th, ông Trần Hoàng Linh T, cháu Trần Bình M, ông Lê H, bà Lê Thị Mỹ Ch, ông Trần Minh Ph, cháu Trần Đình Th, cháu Trần Đình Anh Th. Như vậy tại cấp sơ thẩm đã hỏi về nhân khẩu sinh sống nhưng, tại phiên toà phúc thẩm bị đơn đưa ra chứng cứ trên có sự xác nhận của UBND phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang. Do đó cần thiết phải đưa những người này vào tham gia tố tụng để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự cũng như đảm bảo việc thực thi khi thi hành bản án khi có hiệu lực pháp luật. Do đó hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất huỷ bản án sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 23/11/2020 Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Việc cung cấp những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như trên của bà Lê Thị Mỹ H; đây là chứng cứ mới cấp sơ thẩm không có lỗi. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa làm rõ theo yêu cầu đối với nhu cầu về nhà ở thực tế cần thiết của nguyên đơn ông B, bà C cũng như về nhu cầu nhà ở thực tế cần thiết của phía bị đơn ông Th, bà H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác. Để đánh giá đưa ra một quyết định chính xác khách quan toàn diện.

[5] Việc khởi kiện của ông B và bà C về việc buộc bị đơn trả lại nhà và đất tại địa chỉ số 273 – 275 đường Lâm Quang K, phường Vĩnh L, thành phố Rạch Gi, tỉnh Kiên Giang; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE853787 ngày 23/6/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp cho vợ chồng bị đơn; huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0506/2017/HĐBĐ/PVB-CNKG ngày 08/6/2017 giữa ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam – chi nhánh Kiên Giang với bị đơn ông Trần Th và bà Lê Thị Mỹ H. Cũng như yêu cầu theo đơn phản tố của phía bị đơn. Thì cấp sơ thẩm sau khi nhận hồ sơ giải quyết lại vụ án nếu có chứng cứ chứng minh khác thì cấp sơ thẩm xem xét giải quyết đánh giá tổng thể pháp lý của các chứng cứ và căn cứ vào nhu cầu về chỗ ở thực tế để quyết định trong quá trình giải quyết lại vụ án.

Xét thấy những sai sót nêu trên của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy qua thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Th, bà Lê Thị Mỹ H. Hủy bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số: 58/2020/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

[6]. Về án phí:

[6.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

[6.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Th, bà Lê Thị Mỹ H không phải chịu.

- Trả lại cho ông Trần Th số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu 0008702 ngày 17/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá tỉnh Kiên Giang.

- Trả lại cho bà Lê Thị Mỹ H số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu 0008701 ngày 17/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá tỉnh Kiên Giang.

[7]. Về chi phí chi phí tố tụng khác: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Th và bà Lê Thị Mỹ H.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 23/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2020/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành Phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

2.3. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Trả lại cho ông Trần Th số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu 0008702 ngày 17/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá tỉnh Kiên Giang.

- Trả lại cho bà Lê Thị Mỹ H số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu 0008701 ngày 17/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá tỉnh Kiên Giang.

3. Về chi phí chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- TAND thành phố Rạch Giá;
- Chi cục THADS thành phố Rạch Giá;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Bá Kha

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Quang Tấn

Nguyễn Thị Nhiên

Trần Bá Kha

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Quang Tấn

Nguyễn Thị Nhiên

Trần Bá Kha

Thẩm phán

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố Rạch Giá;
- THA dân sự thành phố Rạch Giá;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA****Trần Bá Kha**

Tài sản tranh chấp trong vụ án là quyền sử dụng đất có diện tích 103,3m² loại đất ở tại đô thị, thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 24 và công trình xây dựng là tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại địa chỉ số 273 – 275 đường Lâm Quang Ky, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang; Các bên đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp này có nguồn gốc là của vợ chồng ông Lê Ba, bà Nguyễn Thị Kim Cúc; căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, có đủ cơ sở xác định nguồn gốc đất đang tranh chấp là của ông Ba, bà Cúc.

Về quá trình sử dụng đất: Từ trước năm 1995 ông Ba, bà Cúc cùng các con của ông bà sinh sống tại đây; đến năm 1995 ông Ba, bà Cúc đi nước ngoài định cư và giao lại cho con gái là bà Lê Thị Mỹ Hương ở; do thủ tục bắt buộc nên ông Ba đã ký vào giấy xác nhận không có tài sản ở Việt Nam ngày 10/7/1995. Đến năm 2011 vợ chồng bà Hương, ông Thuận được Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất.

Do phía ông Ba, bà Cúc cho rằng ông bà chỉ giao cho bà Hương quyền trông coi, quản lý tài sản chứ không phải sang nhượng hay tặng cho nên yêu cầu bị đơn phải giao trả lại quyền sử dụng đất nêu trên; phía bị đơn là bà Hương thì cho rằng bà được ông Ba, bà Cúc tặng cho nhà đất vào năm 1995, mọi thủ tục giấy tờ tặng cho do ông Ba thực hiện và bà tiến hành thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy dựa vào

hợp đồng chuyển nhượng bất động sản ngày 10/7/1995 có thể hiện giá chuyển nhượng là 48.600.000 đồng, được Sở Xây dựng – công trình đô thị tỉnh Kiên Giang cấp Giấy sang tên nhà số 341/SXD ngày 15/7/1995 (BL 108); tuy nhiên, tại phiên toà bà Hương thừa nhận không có việc bà nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông Ba mà thực tế là cha tặng cho con tài sản; bà Hương cũng thừa nhận thời điểm đó người đứng tên chủ hộ là bà Cúc, nhưng các giấy tờ đều không có bà Cúc ký tên xác nhận.

Xét thấy, việc ông Ba có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng bất động sản ngày 10/7/1995(BL 105) là đúng sự thật, tuy nhiên nội dung được xác nhận là ông Ba được phép uỷ quyền căn nhà số 55/5 đường Nguyễn Văn Cừ, nay là số 273 – 275 đường Lâm Quang Kycho bà Hương, không có nội dung liên quan đến việc định đoạt quyền sử dụng đất. Ngoài ra, về nguồn gốc nhà đất là của vợ chồng ông Ba và bà Cúc nhưng hợp đồng chuyển nhượng bất động sản ngày 10/7/1995 chỉ có chữ ký của ông Ba là không phù hợp quy định pháp luật về quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng.

Xét về trình tự, thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn: Tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 08/11/2010 (BL113) xác định nguồn gốc sử dụng là của cha cho con; nhưng Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá có Công văn số: 504/UBND-TNMT ngày 21/12/2017 xác định nguồn gốc đất 273-275 Lâm Quang Ky (trước đây số 55/5 Nguyễn Văn Cừ) là của ông Lê Ba uỷ quyền cho bà Lê Thị Mỹ Hương, được Sở Xây dựng - công trình đô thị tỉnh Kiên Giang ký sang tên nhà số 341/SXD ngày 15/7/1995 cho bà Lê Thị Mỹ Hương đứng tên sở hữu nhà, từ đó Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho bà Hương, ông Thuận ngày 23/6/2011 và trong hồ sơ lưu trữ không có hợp đồng tặng cho giữa ông Ba và bà Hương.

Căn cứ Điều 17 Pháp lệnh về nhà ở số: 51-LCT/HDDNN8 ngày 06/4/1991 của Hội đồng Nhà nước quy định về quyền của chủ sở hữu nhà ở, căn cứ Điều 136 Nghị định về thi hành Luật Đất đai số:181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì vợ chồng bà Hương, ông Thuận chưa đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận nên việc Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp giấy chứng nhận cho bà Hương, ông Thuận là không đúng quy định.

Từ những chứng cứ nêu trên, căn cứ quy định tại Điều 255; Điều 256 Bộ luật dân sự 2005 về các biện pháp bảo vệ quyền sở hữu và quyền đòi lại tài sản, xét

yêu cầu của ông Ba và bà Cúc về việc đòi lại quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang Ky, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang với diện tích 103,3m² là có cơ sở chấp nhận. Buộc bị đơn và những người đang sinh sống tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang Ky phải giao trả lại nhà đất cho ông Ba, bà Cúc.

Ngoài ra do bị đơn không có yêu cầu được xem xét về công sức tôn tạo, tu bổ đất nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để giải quyết vấn đề này.

- Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Tại Công văn số: 504/UBND-TNMT ngày 21/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá xác định Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE 853787 ngày 23/6/2011 cho bà Hương, ông Thuận là căn cứ trên Giấy sang tên nhà ông Ba uỷ quyền cho bà Hương của Sở Xây dựng - công trình đô thị tỉnh Kiên Giang ký sang tên nhà; tuy nhiên nguồn gốc nhà đất là tài sản chung của ông Ba và bà Cúc nhưng bà Cúc không ký tên vào bất cứ văn bản giấy tờ nào và cũng không có uỷ quyền cho ông Ba định đoạt nhà đất này; như vậy việc cấp giấy này đã ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của ông Ba, bà Cúc, vi phạm quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng. Căn cứ quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 5 Điều 1 Nghị quyết 104/2015/QH13 ngày 25/ 11/ 2015, Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

- Xét yêu cầu về việc đòi lại tài sản là công trình xây dựng trên đất:

Các bên đương sự đều có lời khai thống nhất về thời điểm xây dựng căn nhà là vào năm 1998; đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cho rằng thời điểm đó ông Ba, bà Cúc có trực tiếp về Việt Nam và gửi tiền nhiều lần cho bà Hương và ông Hùng đứng ra lo chi phí xây dựng, tuy nhiên phía nguyên đơn thừa nhận không có chứng cứ gì để chứng minh cho việc chuyển tiền này và cũng không có nhân chứng nào trực tiếp nhìn thấy việc giao nhận tiền. Về phía bà Hương có lời khai thừa nhận vào năm 1998 ông Ba, bà Cúc có về nước, nhưng bà và ông Lê Hùng đều cho rằng căn nhà là do ông Hùng bỏ tiền xây dựng. Riêng đối với ông Hùng không có yêu cầu Tòa án xem xét về số tiền ông đầu tư xây dựng nhà nên Hội đồng xét xử không xét.

Do phía nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện đòi lại nhà trên đất; căn cứ vào Điều 91, Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về nghĩa vụ chứng minh và chứng cứ, Hội đồng xét xử bác yêu cầu đòi lại nhà của ông Ba, bà Cúc. Do công trình xây dựng (nhà) là tài sản gắn liền với đất nên cần thiết buộc ông Thuận, bà Hương giao lại cho ông Ba, bà Cúc và ông

Ba, bà Cúc có nghĩa vụ hoàn trả giá trị công trình xây dựng cho ông Thuận, bà Hương, giá trị tài sản được xác định theo Chứng thư định giá là 542.117.000 đồng (BL 100).

Ngoài ra cần thiết xác định thời gian được lưu cư cho các người đang lưu trú sinh sống tại nhà đất số 273-275 đường Lâm Quang Ky, để họ có thời gian ổn định chỗ ở khác.

- Xét yêu cầu huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0506/2017/HĐBĐ/PVB-CNKG ngày 08/6/2017 giữa ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam – chi nhánh Kiên Giang với bị đơn ông Trần Thuận và bà Lê Thị Mỹ Hương:

Ngày 08/6/2017 Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam – chi nhánh Kiên Giang đã giao kết Hợp đồng cho vay số 0506/2017/HĐTD/PVB-CNKG(BL 454) với bên vay là vợ chồng ông Thuận, bà Hương; số tiền vay 500.000.000 đồng, thời hạn vay 84 tháng. Để đảm bảo khoản vay thì ông Thuận, bà Hương đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0506/2017/HĐBĐ/PVB-CNKG ngày 08/6/2017 (BL 457); tài sản thế chấp chính là nhà đất mà các bên đang tranh chấp.

Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng đã thừa nhận phía ngân hàng có thiếu sót trong quy trình thẩm định tình trạng của tài sản nên đã không phát hiện được tài sản này đang có tranh chấp. Xét nội dung Hợp đồng thế chấp tại điểm 3 Điều 1 có quy định về việc bên thế chấp phải cam đoan rằng tại thời điểm ký hợp đồng thì tài sản thế chấp không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp nào; tuy nhiên, vào thời điểm xác lập hợp đồng thế chấp phía ngân hàng và ông Thuận, bà Hương đã không làm rõ về tình trạng tài sản thế chấp đang là đối tượng tranh chấp đã được Toà án thụ lý giải quyết, đây là lỗi của cả hai bên dẫn đến vi phạm điều kiện giao dịch chung trong giao kết hợp đồng.

Như vậy hợp đồng này đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, do nội dung của giao dịch vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015, nên đủ căn cứ xác định hợp đồng thế chấp nói trên không có hiệu lực pháp luật, cần thiết tuyên vô hiệu hợp đồng theo quy định tại Điều 122 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng thế chấp này không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do tài sản thế chấp được thể hiện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BE 853787 ngày 23/6/2011 đã bị

Toà án tuyên huỷ bỏ nên không xem xét việc các bên trong giao dịch này phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Về phía ngân hàng không có yêu cầu xem xét, giải quyết về Hợp đồng cho vay giữa ngân hàng và bị đơn; cũng như không có yêu cầu xem xét hậu quả của việc hợp đồng thế chấp bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để giải quyết vấn đề này. Trong trường hợp phát sinh tranh chấp có liên quan thì các bên được quyền khởi kiện thành một vụ án độc lập.

[4] Về chi phí định giá tài sản: Căn cứ Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; chi phí định giá theo thể hiện theo hóa đơn số 0000092 ngày 08/11/2016 của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng là 6.000.000 đồng, được tính theo tỷ lệ như sau:

Yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại quyền sử dụng đất của ông Ba, bà Cúc được chấp nhận nên phía ông Thuận, bà Hương phải chịu chi phí định giá đối với yêu cầu này là 4.269.000 đồng.

Ông Ba, Cúc phải chịu chi phí định giá đối với phần yêu cầu khởi kiện đòi lại công trình xây dựng nhà bị bác là 1.731.000 đồng.

Do phía nguyên đơn đã nộp toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí định giá là 6.000.000 đồng nên cần buộc ông Thuận, bà Hương trả lại cho ông Ba, bà Cúc số tiền là 4.269.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009; Điều 12, 14, 26 và 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Bị đơn ông Thuận, bà Hương phải chịu án phí dân sự không giá ngạch là 200.000 đồng đối với yêu cầu đòi quyền sử dụng đất và án phí dân sự không giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn ông Ba, bà Cúc được miễn án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận do thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí; ông bà được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp, bao gồm: 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003281 ngày 19/11/2015; 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003245 ngày 09/01/2017 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001991 ngày 08/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 101; Điều 147; Điều 165; Điều 166;

khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009; Điều 12, 14, 26 và 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Áp dụng Điều 255; Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 117, 122, 123, 131, 406 và 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 17 Pháp lệnh Nhà ở năm 1991; Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 136 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày; khoản 5 Điều 1 Nghị định 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ba, bà Nguyễn Thị Kim Cúc về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Trần Thuận, bà Lê Thị Mỹ Hương.

1. Buộc bị đơn ông Trần Thuận, bà Lê Thị Mỹ Hương và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang sinh sống tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang Ky, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang giao trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 103,3m², loại đất ở tại đô thị, thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 24 do Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp giấy chứng nhận số BE 853787 ngày 23/6/2011 đứng tên bà Lê Thị Mỹ Hương, ông Trần Thuận. Giao công trình xây dựng (nhà) là tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang Ky, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang cho ông Ba, bà Cúc. Theo sơ đồ xem xét thẩm định xác định bởi các điểm ABCD có giới cận:

- Điểm A-B: giáp mặt đường Lâm Quang Ky có số đo 19,35 m;
- Điểm B-C: giáp đất Nguyễn Phước Quan có số đo 4,70 m;
- Điểm C-D: giáp đất Nguyễn Phước Quan có số đo 19,22 m;
- Điểm D-A: giáp hẻm R 2.2 có số đo 6,07 m;

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/3/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá)

Ông Thuận, bà Hương và những người đang sinh sống tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang Ky, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang được quyền lưu cư là 06 (sáu) tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại công trình xây dựng (nhà) trên phần đất nói trên. Buộc ông Ba, bà Cúc hoàn lại giá trị công trình xây dựng (nhà) cho ông Thuận, bà Hương là 542.117.000 đồng (năm trăm bốn mươi hai triệu một trăm mười bảy nghìn đồng).

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 853787 ngày 23/6/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp cho bà Lê Thị Mỹ Hương, ông Trần Thuận có diện tích 103,3m² thửa số 21, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang Ky, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0506/2017/HĐBĐ/PVB-CNKG ngày 08/6/2017 giữa ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam – chi nhánh Kiên Giang với ông Trần Thuận và bà Lê Thị Mỹ Hương có tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ số 273-275 đường Lâm Quang Ky, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, Kiên Giang bị vô hiệu.

5. Chi phí định giá:

Ông Thuận, bà Hương phải chịu chi phí định giá là 4.269.000 đồng (bốn triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn đồng). Do ông Ba, bà Cúc đã nộp tạm ứng chi phí định giá tài sản nên ông Thuận, bà Hương phải trả lại cho ông Ba, bà Cúc số tiền là 4.269.000 đồng (bốn triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn đồng).

Ông Ba, Cúc phải chịu chi phí định giá là 1.731.000 đồng (một triệu bảy trăm ba mươi một nghìn đồng), ông Ba, bà Cúc đã nộp đủ theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000092 ngày 08/11/2016 của Công ty TNHH Định Giá Thịnh Vượng, nên không phải nộp thêm.

6. Án phí sơ thẩm:

Ông Thuận, bà Hương phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng).

Ông Ba, bà Cúc được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp, bao gồm: 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003281 ngày 19/11/2015; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003245 ngày 09/01/2017 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001991 ngày 08/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá.

7. Quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn luật định là 15 ngày; đương sự có mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời

hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014”.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang;
- Viện kiểm sát nhân dân tp. Rạch Giá;
- Chi cục Thi hành án dân sự tp. Rạch Giá;
- Lưu.

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

Hoàng Hồng Thắm

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**BIÊN BẢN
NGHỊ ÁN PHÚC THẨM**

Vào hồi 11 giờ 20 phút, ngày 21 tháng 02 năm 2022 tại phòng nghị án Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bá Kha

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn

Bà Đặng Thị Bích Vân

Đã tiến hành nghị án dân sự phúc thẩm thụ lý số 91/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2021, về việc “ Tranh chấp yêu cầu xin chuộc lại quyền sử dụng đất ”; Giữa các đương sự:

1 - *Nguyên đơn*: Anh **Bùi Dương Quyền**, sinh năm 1983

Địa chỉ: số 152, tổ 2, Ấp Xẻo Quao A, xã Nam Thái A, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

2 - Bị đơn:

- 2.1. Bà **Nguyễn Thị Nga**, sinh năm 1956.
- 2.2. Anh **Trần Thái Cường**, sinh năm 1973.
- 2.3. Chị **Trần Tố Loan**, sinh năm 1977.
- 2.4. Chị **Trần Chúc Linh**, sinh năm 1986.
- 2.5. Anh **Trần Hoàng Như**, sinh năm 1988.

Cùng HKTT: Ấp Xẻo Quao A, xã Nam Thái A, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số nhà 7A 239 Nguyễn Văn Búra, ấp 7, tổ 11- tỉnh lộ 9, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, Thành Phố Hồ Chí Minh.

- 2.6. Anh **Trần Hoàng Anh**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp 3 Biền A, xã Nam Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

3 - Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- 3.1. Bà **Tôn Thị Phương**, sinh năm 1967.
- 3.2. Ông **Võ Văn Tuấn**, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Ấp Xẻo Quao A, xã Nam Thái A, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- 3.3. Ông **Huỳnh Thanh Tuấn**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp Mương Quao, xã Thuận Hòa, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

- 3.4. Ông **Trương Văn Thiện**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp Mương Quao, xã Thuận Hòa, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

Chỗ ở hiện nay: Ấp 8 Xáng, xã Thuận Hòa, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

- 3.5. Ông **Dương Văn Quý**, sinh năm 1971.
- 3.6. Ông **Hà Văn Hùng**, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Ấp Xẻo Quao A, xã Nam Thái A, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- 3.7 Ông **Tôn Văn Độ** .

Địa chỉ: Ấp Xẻo Quao A, xã Nam Thái A, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- 3.8. Chị **Bùi Thị Yến Linh**, sinh năm 1977
- 3.9. Anh **Bùi Ra Băng**, sinh năm 1979
- 3.10. Anh **Bùi Thanh Phong**, sinh năm 1981
- 3.11. Chị **Bùi Thị Nghiêm Châu**, sinh năm 1985
- 3.12. Chị **Bùi Thị Nhã Ca**, sinh năm 1990

Cùng địa chỉ: Ấp Xẻo Quao A, xã Nam Thái A, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Chị Bùi Thị Yến Linh, anh Bùi Ra Băng, anh Bùi Thanh Phong, chị Bùi Thị Nghiêm Châu và chị Bùi Thị Nhã Ca ủy quyền cho anh Bùi Dương Quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/01/2021).

- *Người kháng cáo:* anh Bùi Dương Quyền .

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thống nhất ý kiến 3/3 về các vấn đề được quyết định như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
Áp dụng Điều 166; Điều 500; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 166;
167;179 Luật đất đai 2013;

Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 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.

- Không chấp nhận kháng cáo của anh Bùi Dương Quyền.
- Giữ nguyên bản án số 10/2021/DS-ST ngày 19/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Dương Quyền về việc yêu cầu xin chuộc lại quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Nga và các con bà Nga là anh Trần Thái Cương, chị Trần Tố Loan, chị Trần Chúc Linh, anh Trần Hoàng Như, anh Trần Hoàng Anh.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Tôn Thị Phương và ông Võ Văn Tuấn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu công nhận QSD đất đối với bà Nguyễn Thị Nga và các con của bà Nga là anh Trần Thái Cương, chị Trần Tố Loan, chị Trần Chúc Linh, anh Trần Hoàng Như, anh Trần Hoàng Anh.

3. Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Nga, các con bà Nga là anh Trần Thái Cương, chị Trần Tố Loan, chị Trần Chúc Linh, anh Trần Hoàng Như, anh Trần Hoàng Anh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Thanh Tuấn, ông Trương Văn Thiện, ông Dương Văn Quý, ông Hà Văn Hùng và ông Tôn Văn Độ không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này nên không xem xét.

4. Về án phí dân sự:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc anh Bùi Dương Quyền phải chịu tiền án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0001975 ngày 31/7/2019 và số tiền 9.500.000đ (Chín triệu năm trăm nghìn đồng), theo lai thu số 0002141 ngày 28/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang. Như

vậy anh Bùi Dương Quyền được nhận lại số tiền là 9.500.000đ (Chín triệu năm trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho bà Tôn Thị Phương và ông Võ Văn Tuấn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.925.000đ (Một triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0008571 ngày 18/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Bùi Dương Quyền phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0007214 ngày 29/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

5. Các chi phí tố tụng khác:

Chi phí đo đạc: Anh Bùi Dương Quyền đã nộp số tiền là 7.266.000đ (Bảy triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn đồng), theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0001528 ngày 01/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang. Do yêu cầu của anh Bùi Dương Quyền không được chấp nhận nên anh Quyền phải chịu toàn bộ số tiền này. Số tiền này anh Quyền đã nộp xong.

Chi phí thông báo trên thông tin truyền hình và đăng tin trên báo Công lý: Anh Bùi Dương Quyền đã nộp số tiền là 2.700.000đ (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng), theo 02 giấy nộp tiền của Agribank – Chi nhánh An Biên ngày 01/12/2020. Do yêu cầu của anh Bùi Dương Quyền không được chấp nhận nên anh Quyền phải chịu toàn bộ số tiền này. (Số tiền này anh Quyền đã nộp xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nghị án kết thúc vào hồi 11 giờ 35 phút cùng ngày.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán

Thẩm phán

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Lê Quang Tấn

Đặng Thị Bích Vân

Trần Bá Kha

Thẩm phán HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM Thẩm phán Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

.....

.....

Trần Bá Kha

