

Bản án số: 799/2024/DS-PT

Ngày 20 tháng 9 năm 2024

“Tranh chấp đòi lại tài sản, yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất và tuyên bố hợp đồng thế
chấp vô hiệu”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Xuân Thành

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Lê Thành Long

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trọng Tâm - 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 Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành ra xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 561/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 21/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2527/2024/QĐPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Vương Tiến P, sinh năm 1962 (vắng mặt);

2. Bà Vương Thị Huệ Q, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số C đường H, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

***Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn:** Bà Trần Thúy Q1, sinh năm 1991; Địa chỉ: L.02.04 đường C3, Khu dân cư M, Khóm A, Phường G,

thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo Giấy ủy quyền ngày 20/12/2021 – BL 307) (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- **Bị đơn:** Ông Vương Tấn B, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số G đường H, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Luật sư Bạch Sỹ C – Văn Phòng L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S; Địa chỉ: Số A, N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:** Ngân hàng N; Địa chỉ: Số A đường T, Phường M, Quận T, Thành phố Hà Nội.

***Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N:** Bà Đặng Việt H - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố S; Địa chỉ: Số D T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

***Ủy quyền lại cho:** Ông Võ Thành T – Phó Giám đốc, A2 Chi nhánh thành phố S (theo Giấy ủy quyền số 283/GUQ-NHNoTPST ngày 08/6/2023) (có đơn xin vắng mặt).

* **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng:** Luật sư Hồ Chí B1 – Công ty L1 chi nhánh S (thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H); Địa chỉ: Số C, N, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Đăng ký số 28 ngày 15/04/2021 – BL 345) (vắng mặt).

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

1. Bà Trương Kim C1, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số G đường H, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

* **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn C1:** Luật sư Trần Việt H1 – Văn Phòng L2; Địa chỉ: LK02-41 đường C, Khu dân cư M, Khóm A, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bà Lai Thị Mai H2 (vắng mặt);

3. Ông Vương Thế H3 (vắng mặt);

4. Ông Vương Thế H4 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số C, đường H, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

5. Bà Vương Huệ C2; Địa chỉ: Số D (số C), đường L, Khóm G, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt);

6. Ông Vương Tiến T1; Địa chỉ: Số I (số C), đường X, Khóm C, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt);

7. Ông Vương Tấn A; Địa chỉ: B Baton Rouge Ct S CA 95133 U.S.A (Hoa kỳ) (vắng mặt);

8. Ủy ban nhân dân tỉnh S; Địa chỉ: Số A đường C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

***Người đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh S:** Ông Nguyễn Hùng A1 – Phó Giám đốc Sở T2; Địa chỉ: Số A đường H, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo Giấy ủy quyền số 193/UBND-NC ngày 02/02/2021 – BL 311) (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

9. Văn phòng C3, địa chỉ: Số A đường P, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn là ông Vương Tiến P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

1. Theo Đơn yêu cầu độc lập (khởi kiện) ngày 07/5/2019 và Đơn khởi kiện (V/v thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện) ngày 17/12/2021 của ông Vương Tiến P và bà Vương Thị Huệ Q (BL 01,455), trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa trình bày:

Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 72,93m², thửa đất số 387, tờ bản đồ số K1-2, tọa lạc số 32 đường H, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 580101 (Hồ sơ gốc số 71) ngày 07/02/2002 của UBND tỉnh S cấp cho Lâm Thị H5 (cùng đồng sở hữu là các con), nhưng đến ngày 12/9/2003 ông B tự lập thủ tục chỉnh lý sang tên cho ông Vương Tấn B là không đúng pháp luật nên Giấy chứng nhận này không có giá trị pháp lý.

Căn nhà và đất hiện tại ông B và bà C1 (ông B đại diện) đã thế chấp cho Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố S (sau đây gọi Nhân hàng CN TP .) theo Hợp đồng thế chấp số 277A ngày 19/9/2017 để bảo đảm trả nợ vay cho ông Vương Tấn B tại Hợp đồng tín dụng số 7601 LAV201700700 ngày 19/9/2017 (nợ gốc 2.000.000.000đ). Ngân hàng N yêu cầu phát mãi là ông bà không đồng ý.

Nay ông Vương Tiến P, bà Vương Thị Huệ Q yêu cầu:

- *Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 277A ngày 19/9/2017 giữa ông B và bà C1 (ông B đại diện) với Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố S là vô hiệu.*

- *Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 580101 (Hồ sơ gốc số 71) ngày 07/02/2002 của UBND tỉnh S cấp cho Lâm Thị H5 (cùng đồng sở hữu là các con), ngày 12/9/2003 chỉnh lý sang tên cho ông Vương Tấn B.*

- *Buộc ông Vương Tấn B trả lại Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 72,93m², thửa đất số 387, tờ bản đồ số K1-2, tọa lạc số 32 đường H, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho các đồng thừa kế của cha, mẹ gồm: Vương Tiến P, Vương Thị Huệ Q, Vương Tấn B, Vương Tấn A, Vương Huệ C2 và Vương Tiến T1.*

2. Theo Đơn phản tố ngày 20/01/2021 của bị đơn Vương Tấn B (BL 324), trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông B trình bày: Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 72,93m², Thửa đất số 387, tờ bản đồ

số K1-2, tọa lạc số 32 đường H, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 580101 (Hồ sơ gốc số 71) ngày 07/02/2002 của UBND tỉnh S cấp cho Lâm Thị H5 (cùng đồng sở hữu là các con), ngày 12/09/2003 công nhận quyền sở hữu cho Vương Tấn B (BL 372, 1600). Nguồn gốc do cha mẹ (Vương B2 và Lâm Thị H5) tạo lập trước năm 1975, ngày 07/02/2002 UBND tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 580101 (Hồ sơ gốc số 71) cho Lâm Thị H5 (cùng đồng sở hữu là các con), ngày 15/01/2003 mẹ là Lâm Thị H5 chết, đến ngày 24/06/2003 thì 05 anh em gồm: Vương Tấn A, Vương Tiến P, Vương Thị Huệ Q, Vương Huệ C2 và Vương Tiến P lập văn bản cho ông B làm chủ sở hữu, sử dụng. Vương Tiến P xin ông B cho gia đình ở tạm lại vì chưa có nhà đất riêng và Vương Thị Huệ Q xin ở tạm chờ ngày xuất cảnh sang Hoa Kỳ, nay ông P đã có nhà đất (từ năm 1999) nhưng không trả lại nhà đất cho ông B.

Nhà và đất nêu trên, ông B đã thế chấp cho Ngân hàng C4 theo Hợp đồng thế chấp số 277A ngày 19/9/2017 (BL 1580), để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho ông B theo Hợp đồng tín dụng số 7601 LAV201700700 ngày 19/9/2017 (nợ gốc 2.000.000.000đ).

Nay ông B yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Vương Tiến P, Lai Thị Mai H2, Vương Thế H3, Vương Thế H4 và Vương Thị Huệ Q dọn ra giao trả lại cho ông B căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 72,93m², Thửa đất số 387, tờ bản đồ số K1-2, tọa lạc số 32 đường H, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc Vương Tiến P trả tiền thuê nhà 15.000.000đ/tháng, tính từ ngày ông P khởi kiện là ngày 07/05/2019 cho đến ngày 20/02/2021, tạm tính 285.000.000đồng và ông P phải trả tiếp 15.000.000đ/tháng đến khi ông B nhận được nhà đất. Nếu tự nguyện di dời để trả nhà đất cho ông B trong vòng 02 tháng (kể từ ngày ông B phản tố) thì ông B không yêu cầu và miễn tiền thuê nhà.

- Thống nhất theo yêu cầu của Ngân hàng N.

3. Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/8/2018 của Ngân hàng N (BL 71), trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người đại diện trình bày:

- Nguyên ngày 19/9/2017 giữa Ngân hàng CN TP . với Vương Tấn B có ký Hợp đồng tín dụng số 7601 LAV201700700 (BL 1570), với hạn mức 6 tỷ đồng, được bảo đảm theo các hợp đồng:

+ Hợp đồng thế chấp số 277A ngày 19/9/2017 (BL 1580), tài sản thế chấp là căn nhà gắn liền với thửa đất số 387 diện tích 72,93m², tờ bản đồ số K1-2, tọa lạc số 32 đường H, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (sau đây gọi Nhà đất 32 H) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 580101 (Hồ sơ gốc số 71) ngày 07/02/2002 của UBND tỉnh S cấp cho Lâm Thị H5 (cùng đồng sở hữu là các con); ngày 12/09/2003 công nhận quyền sở hữu cho Vương Tấn B (do thừa kế - BL 372,1600), tài sản thế chấp trị giá 6.027.210.000đồng.

+ Hợp đồng thế chấp số 277B ngày 19/9/2017 (BL 1587), tài sản thế chấp là căn nhà gắn liền với thửa đất số 342 diện tích 45,36m², tờ bản đồ số 3, tọa lạc số 47 (số cũ 63) P, Khóm C, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 580101 (hồ sơ gốc số 418) ngày 15/11/2001 của UBND tỉnh S cấp cho Vương Tấn B và Trương Kim C1 (BL 1601), tài sản thế chấp trị giá 2.788.870.000đồng.

Hợp đồng thế chấp số 277A ngày 19/9/2017 (BL 1580) giữa Ngân hàng CN TP . với ông B và bà C1 (ông B đại diện) là đúng pháp luật. Ông P và bà Q yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 277A ngày 19/9/2017 vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 580101 (Hồ sơ gốc số 71) ngày 07/02/2002 của UBND tỉnh S là không căn cứ.

Số nợ ông Vương Tấn B vay theo Hợp đồng tín dụng số 7601 LAV201700700 ngày 19/9/2017 đã được Tòa án buộc trả theo Bản án sơ thẩm số 05/2022/HNGĐ-ST ngày 28/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Nay Ngân hàng N (sau đây gọi Ngân hàng) yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Nếu trường hợp ông Vương Tấn B không thực hiện nghĩa vụ trả được nợ theo Bản án sơ thẩm số 05/2022/HNGĐ-ST ngày 28/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đối với Hợp đồng tín dụng số 7601 LAV201700700 ngày 19/9/2017, yêu cầu Tòa án phát mãi tài sản thế chấp là Nhà đất 32 đường H để thu hồi nợ.

4. Bị đơn Trương Kim C1 trình bày: Nhà đất 32 H do ông B thừa kế riêng nên không phải là tài sản chung của vợ chồng. Việc ông P và bà Q khởi kiện, theo Ngân hàng yêu cầu là bà C1 không ý kiến.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Huệ C2 trình bày: Nhà đất 32 H là tài sản thừa kế chung của cha mẹ để lại, do cần vốn nuôi sù nên anh em mới ủy quyền cho ông bình đứng tên nhà và đất để thế chấp vay tiền Ngân hàng, nhưng ông B tự lập thủ tục chỉnh lý sang tên cho ông Vương Tấn B là không đúng pháp luật nên bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông P và bà Q.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Tiến T1 trình bày: Thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông P, bà Q và lời trình bày của bà Huệ C2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 21/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định:

Căn cứ khoản 2, 3 và 9 Điều 26, khoản 1 và 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 147, Điều 153, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 235, khoản 2 Điều 244, Điều 266 và điểm a khoản 1 Điều 470, điểm d khoản 1 và khoản 3 Điều 474, khoản 4, điểm c khoản 5 Điều 477 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015; Điều 203 Lật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 11, Điều 15, Điều 164, Điều 166, Điều 317 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 4, 5, 6 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Vương Tiến P và Vương Thị Huệ Q, về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 277A ngày 19/9/2017 giữa Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố S (Bên nhận thế chấp) với ông B (Bên thế chấp) là vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 580101 (Hồ sơ gốc số 71) ngày 07/02/2002 của UBND tỉnh S cấp cho Lâm Thị H5 (cùng đồng sở hữu là các con), ngày 12/9/2003 chỉnh lý sang tên cho ông Vương Tấn B; buộc ông Vương Tấn B trả lại Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 72,93m², thửa đất số 387, tờ bản đồ số K1-2, tọa lạc số 32 đường H, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Nhà đất 32 H) cho các đồng thừa kế.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Vương Tấn B về việc yêu cầu Tòa án buộc Vương Tiến P trả tiền thuê nhà từ ngày ông P khởi kiện (ngày 07/05/2019) cho đến ngày 20/02/2021, tạm tính 285.000.000đồng và ông P phải trả tiếp đến khi ông B nhận được nhà đất (15.000.000đ/tháng).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Vương Tấn B về việc yêu cầu Vương Tiến P, Lai Thị Mai H2, Vương Thế H3, Vương Thế H4 và Vương Thị H6 Q giao trả lại cho ông Vương Tấn B Nhà đất 32 H;

Buộc ông Vương Tiến P, bà Lai Thị Mai H2, anh Vương Thế H3, anh Vương Thế H4 và bà Vương Thị Huệ Q cùng giao trả cho ông Vương Tấn B Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 72,93m², thửa đất số 387, tờ bản đồ số K1-2, tọa lạc số 32 đường H, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Nhà đất 32 H);

Ông Vương Tiến P, bà Lai Thị Mai H2, anh Vương Thế H3, anh Vương Thế H4 và bà Vương Thị Huệ Q tiếp tục lưu cư (tiếp tục ở) tại Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 72,93m², thửa đất số 387, tờ bản đồ số K1-2, tọa lạc số 32 đường H, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thêm 03 tháng, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Trong thời gian lưu cư ông Vương Tiến P, bà Lai Thị Mai H2, anh Vương Thế H3, anh Vương Thế H4 và bà Vương Thị Huệ Q phải gìn giữ, bảo quản và giữ nguyên hiện trạng nhà đất ở, vật kiến trúc và tài sản trên đất, nếu ai làm mất, hư hỏng hoặc gây thiệt hại phải bồi thường, nếu vi phạm thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế giao trả nhà đất ngay (không cần hết hạn lưu cư).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N, về việc yêu cầu nếu trường hợp ông Vương Tấn B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Bản án sơ thẩm số 05/2022/HNGĐ-ST ngày 28/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đối với Hợp đồng tín dụng số 7601 LAV201700700 ngày 19/9/2017, thì Ngân hàng N được quyền xử lý hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 72,93m², thửa đất số 387,

tờ bản đồ số K1-2, tọa lạc số 32 đường H, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 277A ngày 19/9/2017 giữa Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố S (Bên nhận thế chấp) với ông B (Bên thế chấp) để phát mãi thu hồi nợ.

Bản án còn quyết định về án phí, và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm trong hạn luật định, nguyên đơn là ông Vương Tiến P có đơn kháng cáo bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, các đương sự không hoà giải với nhau về việc giải quyết vụ án, người kháng cáo vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án; Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của người kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Thúy Q1 có đơn xin xét xử vắng mặt; Hội đồng xét xử vắng mặt người kháng cáo theo quy định chung.

[1] Các đương sự thừa nhận và thống nhất, cha mẹ là cụ Vương B2 (chết ngày 24/01/1994 – BL 43) và cụ Lâm Thị H5 (chết ngày 15/01/2003 – BL 44); các cụ có 06 người con chung là Vương Tấn A (sinh năm 1960), Vương Tấn B (sinh năm 1962), Vương Tiến P (sinh năm 1962), Vương Huệ C2 (sinh năm 1963), Vương Tiến T1 (sinh năm 1968) và Vương Thị Huệ Q (sinh năm 1971); các cụ không có con riêng hay con nuôi và cha mẹ các cụ cũng đã chết; các cụ chết không để di chúc.

Nguồn gốc Nhà đất 32 H do cụ B2 và cụ H5 tạo lập và lúc sinh thời các cụ cũng chưa định đoạt cho ai. Sau khi cụ B2 chết, năm 1996 cụ Lâm Thị H5 có đơn gửi đến UBND tỉnh S xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (BL 493), khai nhận di sản và lập thủ tục, đăng ký cấp Giấy chứng nhận. Ngày 07/02/2002, UBND tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 580101 (Hồ sơ gốc số 71) cho bà Lâm Thị H5 (Cùng đồng sở hữu các con) – (BL 492). Đến ngày 12/09/2003, điều chỉnh biến động “Công nhận chủ sở hữu ông Vương Tấn B” (BL 147).

[2] Xét đơn kháng cáo của ông Vương Tiến P; Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi cụ Lâm Thị H5 chết ông B cùng các anh chị em (đồng thừa kế) tiến hành lập thủ tục phân chia di sản và kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận theo quy định, tại Tờ nhường quyền thừa kế ngày 15/04/2003, lập tại S (được Công chứng viên Hạt S chứng nhận ngày 18/04/2003), ông Vương Tấn A đồng ý nhường quyền thừa kế Nhà đất 32 Hàm Nghi cho ông Vương Tấn B (BL 143, 487). Đồng thời, tại Văn bản thuận phân chia di sản thừa kế ngày 24/06/2003 (có công chứng), các ông (bà) Vương Tấn B, Vương Tiến P, Vương Huệ C2, Vương Tiến T1 và Vương Thị Huệ Q là đồng thừa kế, thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Lâm Thị H5, đồng thuận nhất trí phân chia di sản thừa kế là Nhà đất 32 Hàm Nghi cho ông Vương Tấn B được trọn quyền thừa hưởng và ông Vương Tấn B có trách nhiệm tiến hành các thủ tục cần thiết để đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định pháp luật (BL 140, 483). Từ đó, ông Vương Tấn B lập thủ tục đăng ký nhà ở và đất ở, xin cấp Giấy chứng nhận; đến ngày 12/09/2003 ông B được UBND tỉnh S điều chỉnh biến động Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho bà Lâm Thị H5 (Cùng đồng sở hữu các con) số 580101 (Hồ sơ gốc số 71) ngày 07/02/2002, công nhận chủ sở hữu Nhà đất 32 H cho ông B. Đến ngày 12/09/2003, ông B được UBND tỉnh S điều chỉnh biến động công nhận chủ sở hữu Nhà đất 32 H là đúng pháp luật.

[3] Đối với Nhà đất 32 Hàm Nghi thuộc đối tượng nhà đất tại nội thành, nội thị, thị xã tỉnh lỵ; việc khai nhận di sản và lập thủ tục, kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận của bà Lâm Thị H5 và các người con là đúng quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở. Do vậy, UBND tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 580101 (Hồ sơ gốc số 71) ngày 07/02/2002 cho bà Lâm Thị H5 (Cùng đồng sở hữu các con) là đúng thẩm quyền, đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 23, khoản 2 Điều 36, Điều 55 Luật đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1999 và năm 2001); Điều 12 Nghị định số 60-CP ngày 05/07/1994 và khoản 1 Điều 24 Nghị định số 25/1999/NĐ-CP ngày 19/04/1999 của Chính phủ; khoản 2 Điều 11 Pháp lệnh nhà ở năm 1991.

Từ những phân tích và nhận định như đã nêu trên, xét thấy Bản án sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ đồng thời áp dụng đúng các quy định của pháp luật để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Ông P kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung, quyết định của Bản án sơ thẩm nên kháng cáo của ông P không có căn cứ được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vương Tiến P được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Vương Tiến P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 21/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Căn cứ khoản 2, 3 và 9 Điều 26, khoản 1 và 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 147, Điều 153, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 235, khoản 2 Điều 244, Điều 266 và điểm a khoản 1 Điều 470, điểm d khoản 1 và khoản 3 Điều 474, khoản 4, điểm c khoản 5 Điều 477 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015; Điều 203 Lật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 11, Điều 15, Điều 164, Điều 166, Điều 317 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 4, 5, 6 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Vương Tiến P và Vương Thị Huệ Q, về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 277A ngày 19/9/2017 giữa Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố S (Bên nhận thế chấp) với ông B (Bên thế chấp) là vô hiệu; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 580101 (Hồ sơ gốc số 71) ngày 07/02/2002 của UBND tỉnh S cấp cho Lâm Thị H5 (cùng đồng sở hữu là các con), ngày 12/9/2003 chính lý sang tên cho ông Vương Tấn B; buộc ông Vương Tấn B trả lại Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích diện tích 72,93m², thửa đất số 387, tờ bản đồ số K1-2, tọa lạc số 32 đường H, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Nhà đất 32 H) cho các đồng thừa kế.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Vương Tấn B về việc yêu cầu Tòa án buộc Vương Tiến P trả tiền thuê nhà từ ngày ông P khởi kiện (ngày 07/05/2019) cho đến ngày 20/02/2021, tạm tính 285.000.000đồng và ông P phải trả tiếp đến khi ông B nhận được nhà đất (15.000.000đ/tháng).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Vương Tấn B về việc yêu cầu Vương Tiến P, Lai Thị Mai H2, Vương Thế H3, Vương Thế H4 và Vương Thị H6 Q giao trả lại cho ông Vương Tấn B Nhà đất 32 H;

Buộc ông Vương Tiến P, bà Lai Thị Mai H2, anh Vương Thế H3, anh Vương Thế H4 và bà Vương Thị Huệ Q cùng giao trả cho ông Vương Tấn B Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích diện tích 72,93m², thửa đất số 387, tờ bản đồ số K1-2, tọa lạc số 32 đường H, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Nhà đất 32 H);

Ông Vương Tiến P, bà Lai Thị Mai H2, anh Vương Thế H3, anh Vương Thế H4 và bà Vương Thị Huệ Q tiếp tục lưu cư (tiếp tục ở) tại Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích diện tích 72,93m², thửa đất số 387, tờ bản đồ số K1-2, tọa lạc số 32 đường H, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thêm 03 tháng, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Trong thời gian lưu cư ông Vương Tiến P, bà Lai Thị Mai H2, anh Vương Thế H3, anh Vương Thế H4 và bà Vương Thị Huệ Q phải gìn giữ, bảo quản và giữ nguyên hiện trạng nhà đất ở, vật kiến trúc và tài sản trên đất, nếu ai làm mất, hư hỏng hoặc gây thiệt hại phải bồi thường,

nếu vi phạm thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế giao trả nhà đất ngay (không cần hết hạn lưu cư).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N, về việc yêu cầu nếu trường hợp ông Vương Tấn B không thực hiện nghĩa vụ trả được nợ theo Bản án sơ thẩm số 05/2022/HNGĐ-ST ngày 28/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đối với Hợp đồng tín dụng số 7601 LAV201700700 ngày 19/9/2017, thì Ngân hàng N được quyền xử lý hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 72,93m², thửa đất số 387, tờ bản đồ số K1-2, tọa lạc số 32 đường H, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 277A ngày 19/9/2017 giữa Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố S (Bên nhận thế chấp) với ông B (Bên thế chấp) để phát mãi thu hồi nợ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Vương Tiến P.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Sóc Trăng; (5)
- VKSND tỉnh Sóc Trăng; (1)
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng; (1)
- Nguyên đơn; (2)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (9)
- Lưu VT (5), HS (2) (Án-Tâm).

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

Mai Xuân Thành