TÒA ÁN NHÂN DÂN
Quận Bình Thủy
Thành phố Cần Thơ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Bản án số: 19/2018/DSST
Ngày: 20/9/2018
V/v: "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất* ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THUỶ - TP. CẦN THƠ
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có

- Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà ***Phùng KM Toan***
- Các Hội thẩm nhân dân:
  1. Ông ***Lý Thanh Bình***
  2. Ông ***Nguyễn Việt Thành***

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Ông ***Cao Hữu Sáng,*** cán bộ Toà án nhân dân quận Bình Thuỷ, thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy tham gia phiên tòa: Ông ***Phạm Văn Tú*** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18- 20 tháng 9 năm 2018 tại Toà án nhân dân quận Bình Thuỷ, thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 229/2014/TLST – DS ngày 15 tháng 12 năm 2014, về việc "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 320/2018/QĐST – DS ngày 29 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

- <u>Nguyên đơn</u>: Ông ***Phạm Quang K*** sinh năm: 1972

Bà ***Trịnh Thị L*** sinh năm: 1981

Địa chỉ: 108/7/11 Trần Quang Diệu, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông ***Đặng Trọng T*** sinh năm 1971. Địa chỉ: 580 đường Cách mạng tháng tám, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Được nguyên đơn ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 05/9/2014. Thời hạn ủy quyền đến khi thực hiện xong công việc ủy quyền.

- <u>Bị đơn</u>: 1. Ông ***Nguyễn Minh C***, sinh năm: 1953 (đã mất)

2. Bà ***Bùi Thị Hồng CX*** sinh năm: 1954

Địa chỉ: 95/50, đường Nguyễn Thông, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà ***Nguyễn Sỹ KM*** - sinh năm 1952. Được bị đơn ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 15/01/2015. Thời hạn ủy quyền đến khi kết thúc phiên tòa phúc thẩm.

Những người đồng thừa kế của ông Nguyễn Minh C bao gồm:

1. Ông ***Nguyễn Tùng CH*** sinh năm: 1977

2. Bà ***Nguyễn Thị Kiều D*** sinh năm: 1982.

Cùng địa chỉ: 95/50, đường Nguyễn Thông, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

3. Bà ***Nguyễn Thị H*** sinh năm: 1979

Địa chỉ: 95/50, đường Nguyễn Thông, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông ***Nguyễn Tùng CH****, bà* ***Nguyễn Thị Kiều D, bà Nguyễn Thị H***: Bà ***Nguyễn Sỹ KM*** - sinh năm 1952. Được ông CH, bà Bích L, bà Bích L, bà Kiều D ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 15/01/2015. Thời hạn ủy quyền đến khi kết thúc phiên tòa phúc thẩm.

***- Người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan*:**

1. Ông ***Đặng Xuân Q*** sinh năm 1956

2. Bà ***Nguyễn Bích L*** sinh năm 1967.

Địa chỉ: 430 đường Cách mạng tháng tám, phường An Thới, quận Bình Thủy, Tp. Cần Thơ.

Bà ***Nguyễn Bích L*** ủy quyền cho ông Đặng Xuân Q tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 12/11/2015. Thời hạn ủy quyền đến khi kết thúc vụ án. (xin xét xử vắng mặt)

3. Bà ***Trần Thị Bích L*** sinh năm: 1981

Địa chỉ: 95/50, đường Nguyễn Thông, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ***Trần Thị Bích L:*** Bà ***Nguyễn Sỹ KM*** - sinh năm 1952.

4. ***Công ty trách nhiệm hữu hạn Trung K.***

Địa chỉ: 95/50 Nguyễn Thông, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông ***Phạm Quang K*** – chức vụ Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông ***Đặng Trọng T*** sinh năm 1971. Địa chỉ: 580 đường Cách mạng tháng tám, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Ông T được Công ty Trung K ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 22/7/2018. Thời hạn ủy quyền đến khi Tòa án nhân dân quận Bình Thủy giải quyết xong vụ kiện.

5. ***Ngân hàng ĐTchi nhánh thành phố Cần Thơ***

Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Mỹ D.

***- Cơ quan ban hành văn bản cá biệt có L quan*: Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.** (Có yêu cầu xin vắng mặt khi tham gia tố tụng theo Công văn số 2414/UBND- NCPC ngày 11/9/2017).

NHẬN THẤY:

Người được nguyên đơn ủy quyền trình bày

Vào năm 2010 ông Phạm Quang K và bà Trịnh Thị L (sau gọi tắt là nguyên đơn) có nhận chuyển nhượng nhà và đất diện tích 584,9m^2 của ông Đặng Xuân Q bà Nguyễn Bích L (ông Q, bà L). Phần nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 95/50, đường Nguyễn Thông, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Trị giá chuyển nhượng ghi nhận theo hợp đồng là 750.000.000đồng nhưng giá trị thực tế thỏa thuận là 2.550.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Đặng Xuân Q đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2011 nguyên đơn làm thủ tục chuyển nhượng sang tên từ ông Q, bà L sang cho nguyên đơn. Vào ngày 13/5/2011 nguyên đơn đã được Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất số BE 480130, số vào sổ CH 01293, phần đất tại thửa 116 tờ bản đồ 46, diện tích 584,9m^2 trong đó đất ở đô thị là 200m^2 và đất trồng cây lâu năm 384,9m^2 do ông Phạm Quang K đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về nguồn gốc nhà và đất là do ông Q nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Minh C và bà Bùi Thị Hồng CX (sau gọi tắt là bị đơn). Khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng thì bị đơn còn ở trong căn nhà nêu trên nên bị đơn có hứa sẽ giao nhà và đất cho nguyên đơn nhưng đến nay bị đơn vẫn không thực hiện lời hứa. Hiện nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và gia đình phải di dời đi nơi khác để trả toàn bộ nhà và đất cho nguyên đơn. Theo kết quả đo đạc thực tế là 610.80m^2. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao cho nguyên đơn phần đất theo kết quả đo đạc này và tài sản gắn liền với đất. Nguyên đơn sẽ hỗ trợ di dời 30.000.000đồng và cho bị đơn lưu cư trong thời gian 03 tháng kể từ khi án có hiệu lực.

Người được bị đơn ủy quyền trình bày:

Phía bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì phía bị đơn không hề quen biết và giao dịch đối với nguyên đơn. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bị đơn và ông Q chỉ là hợp đồng giả cách để vay tiền 300.000.000đồng. Nay bị đơn có yêu cầu độc lập: yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giả cách giữa bị đơn với vợ chồng ông Q bà L. Đồng thời hủy hợp đồng chuyển nhượng trái pháp luật giữa ông Q, bà L với vợ chồng nguyên đơn và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn để cấp trả lại chủ quyền cho phía bị đơn. Phía bị đơn đồng ý trả lại số tiền giải chấp Ngân hàng 300.000.000đồng cho ông Q, bà L và lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày 09/10/2007.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan: Ông ***Đặng Xuân Q*** trình bày:

Vào năm 2007 ông và L có thỏa thuận với bị đơn về việc ông và bà L đứng tên dùm căn nhà của bị đơn tại số 95/50, đường Nguyễn Thông, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ để vay tiền cho bị đơn. Sau đó vợ chồng ông cùng với bị đơn đã thống nhất bị đơn chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho vợ chồng ông với giá 2.200.000.000 đồng. Trước đó ông đã đưa cho bị đơn 600.000.000đồng. Sau đó ông có đưa thêm nhiều lần tổng cộng 1.000.000.000đồng. Hiện ông còn nợ lại bị đơn 1.200.000.000đồng và có làm biên nhận nợ.

Hiện nay ông thừa nhận còn nợ bị đơn 1.200.000.000 đồng. Ông sẽ trả ngay cho bị đơn 500.000.000đồng, còn lại 700.000.000đồng cùng tiền lãi theo quy định ông sẽ thanh toán vào đầu năm 2016.

Ông Đặng Xuân Q với tư cách ủy quyền của bà Nguyễn Bích L: thống nhất ý kiến và lời trình bày của ông Q.

Bà Nguyễn Sỹ KM đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Tùng CH, bà Nguyễn Thị H, bà Trần Thị Bích L, bà Nguyễn Thị Kiều D trình bày:

Nguồn gốc nhà và đất đang tranh chấp tọa lạc tại số 95/50, đường Nguyễn Thông, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở hợp pháp của cha mẹ ông CH, bà Minh, bà D là của bị đơn ông Nguyễn Minh C và bà Bùi Thị Hồng CX. Bà Trần Thị Bích L là thành viên trong gia đình.

Vào năm 2007 bị đơn đang thế chấp vay Ngân hàng số tiền 300.000.000 đồng để chữa bệnh cho bà CX. Đến khi đáo hạn, ông Phạm Xuân Q- Giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng thương mại Xuân Thủy chuyên cho vay nóng nên có ứng ra 300.000.000 đồng cho bị đơn giải chấp Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Đồng thời ông Q làm hợp đồng thỏa thuận với bị đơn để ông Q đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay dùm được số tiền nhiều hơn vì ông Q có tư cách pháp nhân. Sự việc đang được thực hiện giao dịch với nhau thì ông Q tự ý đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi chuyển nhượng cho nguyên đơn mà không cho bị đơn biết là trái pháp luật.

Nay nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn và gia đình phải giao tài sản nhà và đất này thì các người L quan ông CH, bà L, bà D không đồng ý.

Đại diện theo ủy quyền của: ông CH, bà Minh, bà L, bà D thống nhất ý kiến của bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giả cách để vay tiền giữa bị đơn với ông Q, bà L. Đồng ý bị đơn hoàn lại số tiền 300.000.000 đồng cho ông Q do ông Q đứng ra giải chấp Ngân hàng và lãi suất theo quy định.

Đề nghị Tòa án nhân dân quận Bình Thủy kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn để cấp lại quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bị đơn.

- Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Có ý kiến theo Công văn số 1891/UBND- NCPC ngày 25/8/2016

Căn cứ vào tài liệu lưu trữ tại đơn vị và đối chiếu với quy định của pháp luật, ngày 25/10/2012 Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Thủy có ý kiến phúc đáp đến Tòa án nhân dân quận Bình Thủy tại Công văn 755/P.TNMT về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 481030 số vào sổ CH 01293 được Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp ngày 13/5/2011 đứng tên ông Phạm Quang K được thực hiện theo quy định tại thời điểm cấp giấy. Nay kiểm tra hồ sơ L quan không phát sinh vấn đề mới. Do đó giữ nguyên ý kiến theo Công văn số 755/P. TNMT ngày 25/10/2012 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Thủy.

Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 03805/AT được Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp ngày 13/11/2007 đứng tên ông Đặng Xuân Q- bà Nguyễn Bích L được thực hiện theo thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân phường An Thới chứng thực ngày 09/10/2007, bên chuyển

nhượng ông Nguyễn Minh C, bà Bùi Thị Hồng CX, trình tự thủ tục thực hiện đúng quy định tại thời điểm cấp giấy.

Về tham dự phiên tòa: Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy vẫn giữ nguyên ý kiến xin vắng mặt khi tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án quận Bình Thủy xem xét, xét xử theo quy định pháp luật.

Ngân hàng ĐTchi nhánh Cần Thơ trình bày:

Giữa Ngân hàng ĐTchi nhánh Cần Thơ - (sau gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty trách nhiệm hữu hạn Trung K (Công ty Trung K) đang thực hiện cho vay vốn theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 001/2016/1240944/HĐTD ngày 30/9/2016 với số tiền là 57.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng cho đến hết ngày 30/9/2017 và vẫn tiếp tục thực hiện Hợp đồng tín dụng bình thường. Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng trên, ngày 22 tháng 12 năm 2015, hai bên đã ký kết Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 001/2015/1240944/HĐBĐ trong đó ghi nhận nguyên đơn sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BE480130, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 01293 do UBND quận Bình Thủy cấp ngày 13/5/2011 cho nguyên đơn (là tài sản đang tranh chấp) và một số tài sản khác.

Đến thời điểm hiện nay, dư nợ tại Ngân hàng của Công ty Trung K là 4.395.409.169 đồng, trong đó nợ gốc là 3.895.300.000 đồng, nợ lãi: 500.109.169 đồng. Dư nợ bảo lãnh: 9.149.386.020 đồng

Hiện tại ông Q, bà L đã chuyển nhượng nhà và đất trên cho nguyên đơn. Phía nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bị đơn yêu cầu Tòa án hủy Quyền sử dụng đất của nguyên đơn, Ngân hàng không đồng ý do ảnh hưởng trực tiếp quyền lợi của Ngân hàng.

Đại diện Công ty Trung K: ông Phạm Quang K trình bày:

Ông thừa nhận giữa Công ty Trung K và Ngân hàng đang thực hiện cho vay vốn theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 001/2016/1240944/HĐTD ngày 30/9/2016 và ký kết Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 001/2015/1240944/HĐBĐ như trình bày phía đại diện ngân hàng. Ông xác định giữa hai bên có thực hiện hợp đồng vay vốn và thế chấp tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BE480130, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 01293 do UBND quận Bình Thủy cấp ngày 13/5/2011 từ ngày 10/6/2011 cho đến nay, mỗi năm hai bên đều phải ký lại hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp theo yêu cầu của phía ngân hàng.

Ông xác định tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BE480130, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 01293 do UBND quận Bình Thủy cấp ngày 13/5/2011 là tài sản hợp pháp của nguyên đơn, được nguyên đơn đảm bảo cho khoản vay của Công ty Trung K với ngân hàng. Nay

bị đơn yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trên, ông không đồng ý, ông đề nghị Tòa án nhanh chóng giải quyết theo đúng quy định pháp luật không làm ảnh hưởng đến các bên.

Tòa án đã tiến hành phân tích động viên hòa giải, công khai chứng cứ nhưng các đương sự vẫn không thống nhất phương án giải quyết. Nguyên đơn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu đã trình bày. Phía bị đơn có yêu cầu độc lập. Bị đơn ông Nguyễn Minh C mất ngày 08/3/2017. Hàng thừa kế thứ nhất của ông C theo tờ khai hộ tịch ngày 11/4/2017 được công chứng hợp pháp bao gồm:

1. Ông Nguyễn Tùng CH sinh năm 1977, hiện thường trú: 95/50, đường Nguyễn Thông, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Nguyễn Thị H sinh năm 1979, hiện thường trú: 100, đường Nguyễn Thông, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Nguyễn Thị Kiều D sinh năm 1982, hiện thường trú: 95/50, đường Nguyễn Thông, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra trong căn nhà tranh chấp còn có bà Trần Thị Bích L sinh năm 1981 đang cư trú.

Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc giám định ngày 13/8/2015. Các đương sự giữ nguyên ý kiến và yêu cầu trình bày tại biên bản đối chất ngày 21/3/2018 tại Tòa.

Tòa án đưa vụ án ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu đã trình bày.

Đại diện nguyên đơn trình bày: Phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp thuận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Bùi Thị Hồng CX và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Minh C, bà Trần Thị Bích L phải giao nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ: 95/50 Nguyễn Thông, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn. Nguyên đơn chấp thuận hỗ trợ di dời đối với bị đơn số tiền 30.000.000 đồng và đồng ý cho bị đơn lưu cư trong thời gian 03 tháng. Đồng thời yêu cầu Hội đồng xét xử bác yêu cầu độc lập của bị đơn.

Đại diện bị đơn trình bày: Phía bị đơn giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp thuận yêu cầu độc lập của bị đơn.

Đại diện Ngân hàng trình bày: Ngân hàng yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng hạn mức tín dụng và các hợp đồng thế chấp đã được ký kết giữa Ngân hàng và Công ty Trung K. Trước đây Ngân hàng có trình bày, nếu Hội đồng xét xử tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Quang K thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà L phải bồi thường thiệt hại cho phía Ngân hàng. Tại phiên tòa Ngân hàng xin rút lại lời trình bày này.

Các đương sự thống nhất nội D biên bản đối chất ngày 21/3/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

Công ty Trung K do ông Phạm Quang K tự trình bày tại phiên tòa: yêu cầu Hội đồng xét xử cho phía Công ty Trung K và Ngân hàng tiếp tục thực hiện các giao dịch đã ký kết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án tuân theo pháp luật; những người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Đại diện Viện kiểm sát không phát biểu gì thêm. Đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Về nội D vụ án: sau khi xem xét hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp thuận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu độc lập của bị đơn. Buộc ông Đặng Xuân Q, bà Nguyễn Bích L phải trả cho bị đơn 1.200.000.000 đồng cùng lãi suất theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Xét mối quan hệ pháp luật đây là vụ án tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất giữa cá nhân với cá nhân được pháp luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án. Phần tài sản tranh chấp và bị đơn có địa chỉ tại quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Tòa án nhân dân quận Bình Thủy thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự. Ngoài ra, giao dịch dân sự được thực hiện tại thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực nên áp dụng những quy định tại Bộ luật dân sự năm 2005 để điều chỉnh.

[2] Xét về nội D khởi kiện:

Về nguồn gốc phần đất và nội D tranh chấp: tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn đã được Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ thụ lý theo hồ sơ thụ lý số 196/2011/DSST ngày 07/11/2011 và giải quyết theo bản án dân sự sơ thẩm số 15/2014/DSST ngày 03/6/2014. Tuy nhiên bản án dân sự sơ thẩm đã bị hủy theo bản án dân sự phúc thẩm số 193/2014/DSPT ngày 15/10/2014. Theo các chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm thì phần nhà và đất trước đây thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bị đơn ông C và bà CX. Vào năm 2007 giữa bị đơn và ông Q, bà L có quan hệ cam kết đứng tên dùm và vay mượn tiền với nhau. Các cam kết này đã được lập thành văn bản bằng hợp đồng đứng tên tài sản, hợp đồng thỏa thuận vay tiền lập cùng ngày 08/10/2007. Sau khi lập các văn bản thỏa thuận này hai bên đã lập thủ tục chuyển nhượng nhà và đất, hợp đồng này đã được chứng thực và sau đó ông Q đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo lời trình bày của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm thì sau đó hai bên đã thống nhất bán luôn nhà và đất với giá 2.200.000.000 đồng. Theo hợp đồng vay

ngày 08/10/2007 bị đơn đã vay của ông Q 600.000.000 đồng nên ông Q đã đưa thêm 400.000.000 đồng. Như vậy ông Q còn nợ lại bị đơn 1.200.000.000 đồng. Ông Q đã ký giấy hẹn trả tiền ngày 21/02/2011. Ông Q viết giấy hẹn trả tiền vào ngày 20/6/2012 với nội D ông Q sẽ trả đủ tiền cho bị đơn vào ngày 30/6/2012 và bị đơn sẽ giao nhà và đất cho ông Q sau 45 ngày.

Án phúc thẩm nhận định: việc chuyển nhượng giữa ông Q và ông K mặc dù đã làm đúng về mặt hình thức và ông K đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính nên được cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – nhà. Nhưng việc chuyển nhượng này có vấn đề chưa rõ ràng. Vì vào thời điểm này ông ông Q chưa trả hết tiền mua nhà – đất cho ông C và gia đình ông C vẫn còn đang quản lý sử dụng nhà và đất. Nguyên đơn cho rằng bị đơn nhiều lần hứa giao nhà nhưng không thực hiện, nhưng nguyên đơn không có căn cứ nào để chứng minh. Trong khi bị đơn không thừa nhận và không hề biết giao dịch giữa ông K và ông Q.

Tòa án nhân dân quận Bình Thủy thụ lý lại vụ án sau khi Tòa phúc thẩm hủy án, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ý kiến đã trình bày. Tuy nhiên phía bị đơn thay đổi lời khai, người được bị đơn ủy quyền cho rằng: hợp đồng chuyển nhượng giữa bị đơn và ông Q, bà L chỉ là hợp đồng giả cách để vay tiền 300.000.000đồng. Nay bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giả cách giữa bị đơn với vợ chồng ông Q, bà L; hủy hợp đồng trái pháp luật giữa ông Q, bà L với nguyên đơn và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn để cấp trả lại cho phía bị đơn. Phía bị đơn đồng ý trả lại số tiền 300.000.000đồng cho ông Đặng Xuân Q và lãi suất theo quy định của pháp luật.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy, phía bị đơn thay đổi nội D lời trình bày và có yêu cầu độc lập. Tuy nhiên tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 22/9/2011 tại Ủy ban nhân dân phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (BL 305, 306). Phía bị đơn bà Bùi Thị Hồng CX trình bày: Trước đây ông bà có nhờ ông Q đứng vay tiền. Sau đó ông Q nói chuyển sang tên cho ông Q để ông đứng vay với số tiền nhiều hơn và bà đã đồng ý và có nhận số tiền 1.000.000.000đồng. Sau đó ông Đặng Xuân Q đòi mua nhà và đất luôn với tổng số tiền 2.200.000.000 đồng. Như vậy còn lại 1.200.000.000 đồng đến nay không trả. Đề nghị Ủy ban mời ông Q lên để giải quyết. Ông Phạm Quang K trình bày: việc mua bán là với ông Đặng Xuân Q được cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nên đề nghị bàn giao nhà và đất cho ông K. Tại biên bản này, bà Bùi Thị Hồng CX đề nghị ông K gia hạn thêm 02 tháng để bà khởi kiện ông Q, xong thì bàn giao nhà và đất cho ông K.

Đồng thời nguyên đơn chứng minh có sự thỏa thuận giao nhà giữa ông Đặng Xuân Q và bà Bùi Thị Hồng CX, ông Phạm Quang K. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là Biên bản cam kết ngày 04/3/2011 với nội D ông Đặng Xuân Q có bán cho ông Phạm Quang K một mảnh đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 117, 118, 116 tờ bản đồ số 46 với diện tích 584,9m^2 đường Nguyễn Thông, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, theo hợp đồng mua bán ngày 30/11/2010. Hiện nay (đến ngày 27/12/2010) ông Phạm Quang K đã thanh toán đầy đủ số tiền mua nhà cho ông Đặng Xuân Q và thực hiện đúng mọi nghĩa vụ trong hợp đồng mua bán. Hiện nay do gia đình bà CX đang ở trong căn nhà và đất đã bán cho ông Phạm Quang K.

Mặt khác tại tờ tường trình ngày 12/3/2013 (bút lục 136) ông Nguyễn Minh C trình bày: vào năm 2007 ông có nhờ ông Đặng Xuân Q công ty trách nhiệm hữu

hạn Xuân Thủy đứng tên dùm nhà đất để vay vốn Ngân hàng đến năm 2009 ông và bà CX đồng ý bán đứt nhà và đất cho ông Q với giá 2.200.000.000đồng và ông Q đã trả được 1.000.000.000đồng, còn nợ lại 1.200.000.000đồng, ông Q làm giấy hẹn lần thứ nhất trả dứt điểm vào ngày 20/5/2011, sau đó tiếp tục làm giấy hẹn trả nợ lần thứ 2 vào ngày 30/6/2012. Hai bên thỏa thuận khi giao đủ tiền thì 45 ngày ông và bà CX phải bàn giao nhà và đất cho ông Q.

Từ những nhận định trên cho thấy, giữa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan đã có sự thỏa thuận giao kết với nhau về việc bị đơn đã chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho vợ chồng ông Q, bà L với giá 2.200.000.000đồng và ông Q còn nợ lại 1.200.000.000đồng. Như vậy đại diện bị đơn cho rằng bị đơn không thiết lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với vợ chồng ông Q, bà L là không có cơ sở. Do đó thiết nghĩ chấp thuận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Buộc Bà Bùi Thị Hồng CX và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Minh C và bà Trần Thị Bích L phải giao nhà và đất tại địa chỉ: 95/50 Nguyễn Thông, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01293 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp ngày 13/5/2011 cho ông Phạm Quang K, bà Trịnh Thị L. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất kết quả đo đạc ngày 13/8/2015. Theo số liệu của bản trích đo sơ đồ hiện trạng số 61/ĐC ngày 21/8/2015 thì diện tích thực tế bị đơn sử dụng là 610.80m^2. Các bên thống nhất sử dụng kết quả đo đạc làm căn cứ giải quyết vụ án nên thiết nghĩ buộc Bà Bùi Thị Hồng CX và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Minh C và bà Trần Thị Bích L phải giao nhà và đất tại địa chỉ: 95/50 Nguyễn Thông, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01293 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp ngày 13/5/2011 cho ông Phạm Quang K, bà Trịnh Thị L với diện tích thực tế là 610.80m^2 là phù hợp.

[3] Phía bị đơn có yêu cầu độc lập, bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giả cách giữa bị đơn với vợ chồng ông Q, bà L. Đồng thời hủy hợp đồng chuyển nhượng trái pháp luật giữa vợ chồng ông Đặng Xuân Q với vợ chồng nguyên đơn và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn để cấp trả lại chủ quyền cho phía bị đơn. Như đã nhận định trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa các bên đúng quy định pháp luật. Do đó căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K là đúng quy định nên thiết nghĩ bác yêu cầu độc lập của nguyên đơn là có cở sở.

Đối với ông Đặng Xuân Q, do ông Đặng Xuân Q vắng mặt nhưng đã có lời trình bày được bảo lưu, theo đó ông Đặng Xuân Q thống nhất còn nợ lại phía bị đơn ông Nguyễn Minh C, bà Bùi Thị Hồng CX số tiền 1.200.000.000đồng. Do đó theo quy định pháp luật, buộc ông Đặng Xuân Q, bà Nguyễn Bích L có trách nhiệm trả cho bà Bùi Thị Hồng CX và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Minh C số tiền 1.200.000.000đồng cùng lãi suất theo quy định là phù hợp. Do ông Q, bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải chịu lãi suất theo quy định. Do nghĩa vụ thanh toán chậm thực hiện từ năm 2010, thời điểm Bộ luật dân sự 2005 có hiệu lực pháp luật nên thiết nghĩ buộc ông Q, bà L thanh toán lãi cho bị đơn theo mức lãi suất quy định tại Bộ luật dân sự 2005 là phù hợp.

Cụ thể số tiền ông Đặng Xuân Q, bà Nguyễn Bích L phải trả cho bị đơn là 1.200.000.000đồng vốn gốc và lãi suất chậm trả kể từ thời điểm ông Q và bà L chậm trả từ tháng 01/2010 đến ngày xét xử sơ thẩm là 08 năm 08 tháng theo lãi suất nợ quá hạn là 1,125%/tháng.

Tổng vốn và lãi ông Đặng Xuân Q, bà Nguyễn Bích L phải trả cho bà Bùi Thị Hồng CX và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Minh C là:

1.200.000.000 đồng + 1.404.000.000 đồng = 2.604.000.000 đồng.

Thời gian và cách trả do Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ giải quyết theo thẩm quyền. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất theo quy định pháp luật tương ứng với số tiền và thời chưa thi hành án.

[4] Đối với Ngân hàng , hiện nay Ngân hàng cho rằng vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng hạn mức tín dụng số 001/2016/1240944/HĐTD ngày 30/9/2016 với Công ty Trung K và yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng do Công ty Trung K không vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Công ty Trung K cũng yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[5] Xử lý chi phí đo đạc, định giá: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp thuận nên bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá theo quy định. Chi phí đo đạc định giá là 3.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[7] Về án phí:

- Bà Bùi Thị Hồng CX và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Minh C - ông Nguyễn Tùng CH, bà Nguyễn Thị Kiều D, bà Nguyễn Thị H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp

- Ông Đặng Xuân Q, bà Nguyễn Bích L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 48, Điều 91, Điều 147, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 26, Điều 203 Luật Đất đai 2013.

- Pháp lệnh số 10/2009/ UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quang K, bà Trịnh Thị L đối với gia đình bị đơn bao gồm: bà Bùi Thị Hồng CX và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Minh C - ông Nguyễn Tùng CH, bà Nguyễn Thị Kiều D, bà Nguyễn Thị H và bà Trần Thị Bích L. Buộc Bà Bùi Thị Hồng CX và các đồng thừa

kế của ông Nguyễn Minh C và bà Trần Thị Bích L phải giao nhà và đất diện tích thực tế là 610.80m^2 tại địa chỉ: 95/50 Nguyễn Thông, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01293 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp ngày 13/5/2011 cho ông Phạm Quang K, bà Trịnh Thị L. (*Đính kèm sơ đồ hiện trạng*).

Bà Bùi Thị Hồng CX và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Minh C và bà Trần Thị Bích L được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật. Ông Phạm Quang K, bà Trịnh Thị L hỗ trợ di dời cho các bị đơn 30.000.000 đồng.

- Bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Buộc ông Đặng Xuân Q phải trả cho Bà Bùi Thị Hồng CX và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Minh C tổng vốn và lãi là: 2.604.000.000 đồng.

Thời gian và cách trả nợ do Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ giải quyết theo thẩm quyền.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất theo quy định pháp luật tương ứng với số tiền và thời chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Bùi Thị Hồng CX và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Minh C phải nộp 18.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm (đã xem xét miễn giảm theo đơn xin miễn giảm ngày 12/8/2015). Khấu trừ 9.100.000 đồng tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp theo biên lai thu số: 006115 ngày 03/9/2015 thành án phí. Bị đơn phải nộp tiếp 9.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 004911 ngày 03/11/2011 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Ông Đặng Xuân Q, bà Nguyễn Bích L phải nộp 84.080.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí đo đạc giám định: Bà Bùi Thị Hồng CX và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Minh C - ông Nguyễn Tùng CH, bà Nguyễn Thị Kiều D, bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho nguyên đơn 3.000.000 đồng.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt và kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại nơi cư trú, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND QBT;
- VKSND TPCT
- TAND TPCT
- Sở Tư pháp CT
- Đương sự
- Chi cục THADS QBT
- Lưu HS

Phùng KM Toan