TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 43/2022/DS-PT
Ngày : 31/8/2022
V/v "Kiện đòi tài sản; tranh chấp Hợp đồng tín dụng; tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Bùi Đức Thanh**

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hồng Ánh**

ông **Phạm Duy Hải**

- Thư ký phiên tòa: ông **Lê Xuân Duy** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: bà **Nguyễn Thị Thu Hòa** - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 08 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2021 về *"kiện đòi tài sản; tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST, ngày 23 tháng 8 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2022/QĐPT-DS ngày 19/7/2022 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 15/TB-TA ngày 17/8/2022, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:** A **Khâu Trọng N**, sinh năm 1979;

Địa chỉ: tổ 12, khu 4, phường THĐ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: chị **Nguyễn Thu H**, sinh năm 1987

ĐKHKTT: tổ 3, khu 4D, phường HH, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Địa chỉ liên hệ: Đường Phan Đăng Lưu, phường HH, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: bà **Nguyễn Thị Quỳnh A** – Luật sư Văn phòng luật sư Song Nguyễn Tecss**.** Có mặt

- Bị đơn: **+** Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1937;

+ Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1942;

Cùng trú tại: tổ 5, khu 3, phường VH, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Trần Quý C -Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

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

1. Ngân hàng TMCP QT;

Địa chỉ: tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ chí Minh;

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hoàng Q, ông Đỗ Ngọc Duy và bà Trần Thị ThA Nga theo giấy ủy quyền số 22607.21 ngày 18/3/2021. Đều vắng mặt. (Ông Q và ông Duy có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Nga vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai).

2. Bà Nguyễn Thị Kim V; sinh năm 1960;

Địa chỉ: tổ 5, khu 3, phường VH, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

3. Ông Bùi Văn VI, sinh năm 1959;

Địa chỉ: tổ 5, khu 3, phường VH, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

4. Chị Bùi Thị Hải P;sinh năm 1980;

Địa chỉ: tổ 5, khu 3, phường VH, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

5. Chị Phạm Thị PH; sinh năm 1990;

Địa chỉ: tổ 5, khu 3, phường VH, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

6. A Bùi Quý PH, sinh năm 1983;

Địa chỉ: tổ 5, khu 3, phường VH, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn Việt, chị Phạm Thị PH và A Bùi Quý PH là: ***bà Nguyễn Thị Kim V,*** sinh năm 1960, địa chỉ: tổ 5, khu 3, phường VH, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Hồng PH; sinh năm 1992;

Địa chỉ: tổ 12, khu 2, phường THĐ, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: chị Nguyễn Thu H, sinh năm 1987.

ĐKHKTT: Tổ 3, khu 4D, phường HH, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Địa chỉ liên hệ: đường Phan Đăng Lưu, phường HH, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

8. Văn phòng công chứng GĐ.

Người đại diện: ông Trần Đức Cảnh – Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: số 526, đường Hạ Long, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người làm chứng*:*

1. Ông Nguyễn Quang H sinh năm 1959;

Địa chỉ: tổ 3, khu 7, phường HH, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1993;

Địa chỉ: cụm 20, tổ LC, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị HH; sinh năm 1993;

Địa chỉ: cụm 20, tổ LC, thị trấn Yên Viên, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Vắng mặt (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 07/7/2020, các Biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải ngày 25/01/2021, ngày 23/3/2021, ngày 06/5/2021, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn A Khâu Trọng N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thu H đều có lời khai:

Năm 2017, vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Nghĩa thỏa thuận với ông Khâu Trọng Nghĩa, chuyển nhượng thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số Đ 446118, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 6136/QSDĐ do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 21/10/2004 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Nghĩa, diện tích 2467,4m^2, thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 93, địa chỉ tại tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; với giá là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*). Ngày 21/09/2017 bà Nghĩa, ông T cùng với A Khâu Trọng Nghĩa đến Văn phòng công chứng Giếng Đáy, tỉnh Quảng Ninh, ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên theo thỏa thuận, đồng thời A Nghĩa đã thA toán xong số tiền chuyển nhượng theo Hợp đồng cho vợ chồng ông T, bà Nghĩa, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Quang H. Việc giao kết Hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc, lừa dối, đúng với quy

định pháp luật. Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên, ông T, bà Nghĩa đã bàn giao đất, tài sản trên đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho A Nghĩa đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Ngày 28/09/2017, UBND thành phố Hạ Long đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 667902, số vào sổ CH 16368 mang tên A Khâu Trọng N.

Ngày 14/10/2017, A Nghĩa chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng A Nguyễn Xuân Lộc, chị Nguyễn Thị Hồng Hạnh, trú tại thị trấn Yên Viên, Gia Lâm, Hà Nội. Việc chuyển nhượng được thực hiện tại văn phòng công chứng Giếng Đáy, thành phố Hạ Long. Sau đó A Lộc, chị Hạnh được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 13/12/2017, A Lộc, chị Hạnh cần tiền nên đã thỏa thuận chuyển nhượng lại thửa đất trên cho A Khâu Trọng Nghĩa. A Nghĩa đã nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai đến UBND thành phố Hạ Long và được cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 772146, số vào sổ cấp GCN CH18484 ngày 19/12/2017 mang tên A Khâu Trọng Nghĩa.

Do chưa có nhu cầu sử dụng thửa đất nên A Nghĩa đã cho ông T, bà Nghĩa mượn nhà đất ở. Nay A Nghĩa muốn lấy lại đất để sử dụng thì ông T, bà Nghĩa không trả và không chịu di dời.

A Nghĩa đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông T trả nhà đất, nhưng vợ chồng ông T không trả.

Việc ông T, bà Nghĩa chiếm dụng nhà đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của A Nghĩa là trái quy định pháp luật, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của A Nghĩa. Vì vậy, A Nghĩa đã làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Nghĩa phải trả cho A Khâu Trọng Nghĩa quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất có diện tích 2467,4m^2 thuộc thửa 45, tờ bản đồ 93, địa chỉ tại tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (theo giấy CNQSD đất).

Người đại diện theo ủy quyền của A N, chị Nguyễn Thu H có bản tự khai ngày 31/3/2021 thể hiện: tại Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/09/2017 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Nghĩa và A Khâu Trọng Nghĩa thoả thuận: "*Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên: do hai bên tự thỏa thuận là 100.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng chẵn)".*

Ngoài ra, các Biên bản lấy lời khai của A Khâu Trọng Nghĩa và bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền trước đó, đều khai giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng).* Nhưng thực tế giữa A Khâu Trọng Nghĩa và ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Nghĩa đã thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên và hoàn thành thA toán là 300.000.000 đồng *(Ba trăm triệu đồng chẵn),* trong đó trước khi ký hợp đồng A Nghĩa đã thA toán cho

ông Nguyễn Văn T 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)*. Sau đó, A Nghĩa và ông T, bà Nghĩa cùng đến Văn phòng công chứng Giếng Đáy để lập, ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã thỏa thuận ghi nhận giá chuyển nhượng tại Hợp đồng là 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)*. Sau khi hoàn thành việc lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng, A Nghĩa đã thA toán số tiền còn lại là 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)* cho ông T và bà Nghĩa. Việc giao nhận tiền và bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa A Nghĩa và ông T, bà Nghĩa đều không lập biên bản giao nhận.

Ngoài ra A Nghĩa và vợ là chị Nguyễn Thị Hồng PH đã có văn bản thoả thuận thửa đất trên là tài sản riêng của A N, chị PH không có quyền lợi, N vụ gì đối với thửa đất này.

**** Bị đơn ông Nguyễn Văn Thất có bản tự khai thể hiện:***

Gia đình ông Nguyễn Văn Thất, bà Trần Thị N là người quản lý sử dụng đất thửa đất có diện tích 2467,4m^2 thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 93, địa chỉ tại tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh từ trước năm 1993. Ngày 21/10/2004, vợ chồng ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 446118, mang tên Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Nghĩa**,** trong đó đất ở là 300m^2, đất vườn là 2167,4m^2. Năm 2006, ông bà cắt cho con gái là Nguyễn Thị Kim V khoảng 250m^2 đất nằm phía sau vườn liền kề nhà ở của vợ chồng ông để chị V xây nhà ở. Đến nay, vợ chồng ông Thất vẫn chưa làm thủ tục tách thửa cho chị V.

Năm 2010, ông Thất làm trưởng văn phòng luật sư Trung Đức có giao dịch với ông Nguyễn Quang H để mua bán đất, tuy nhiên đến năm 2017, ông H yêu cầu thA lý hợp đồng và đề nghị Văn phòng luật sư Trung Đức trả lại ông H số tiền 450.000.000 đồng nhưng ông Thất không có tiền. Vì vậy, ông H đưa A Khâu Trọng N sang nhà ông Thất để đòi tiền. Do ông Thất không có tiền nên A N nói ông Thất đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho A N để A N đi vay hộ tiền tại ngân hàng để trả tiền cho ông Nguyễn Quang H. Vì vậy, vợ chồng ông Thất đã làm theo ý kiến của ông H và A N, đến Văn phòng công chứng GĐ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho A Khâu Trọng N.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vay hộ tiền ở ngân hàng nên giá chuyển nhượng chỉ ghi là 100.000.000 đồng và cũng không quy định thời gian giao đất. Thực tế hai bên không giao, nhận đất đã mua và ông Thất cũng không nhận 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng. Ông H, A N sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất xong đã bán cho một số người khác. Nay A Khâu Trọng N khởi kiện vợ chồng ông yêu cầu đòi đất, ông Thất không đồng ý, vì việc mua bán chuyển nhượng đất nói trên là giao dịch để đi vay tiền hộ ông Thất để ông Thất có tiền trả cho ông Nguyễn Quang H, đây không phải là mua bán thật, mà theo ông đó là hợp đồng giả cách nhằm che đậy một giao dịch khác.

**** Bị đơn bà Trần Thị N*** trong quá trình giải quyết Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không đến, vì vậy không có lời khai tại Tòa án. Tuy nhiên tại buổi hòa giải ngày 23/3/2021và 06/5/2021, bà N có mặt và có quan điểm giống quan điểm của ông Thất, ngoài ra bà không có ý kiến gì.

****Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim V có lời khai thể hiện:***

Năm 2006, chị V được bố mẹ là ông Nguyễn Văn Thất, bà Trần Thị N cho 400m^2 đất tại thửa 45, tờ bản đồ số 93, địa chỉ tại tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Chị V đã xây 01 nhà 2 gian cấp 4 lợp mái tôn bằng gạch đỏ cho vợ chồng con trai là A Bùi Quý PH ở; 01 nhà ống 3 gian và 02 gian xây gạch đỏ lợp bờ rô xi măng và 01 gian lợp tôn, 01 công trình chăn nuôi. Khi được ông Thất, bà N cho đất, chị V đến UBND phường VH làm thủ tục tách sổ nhưng phường trả lời không thuộc thẩm quyền của phường nên chị V không làm thủ tục tách thửa nữa. Vì nghĩ đây là tài sản bố mẹ cho con nên vợ chồng chị và các con vẫn sử dụng và sinh hoạt. Chị không biết việc mua bán giữa bố mẹ chị và A Khâu Trọng N, chỉ khi thấy A N và một số người vào đe dọa bố mẹ chị thì chị mới biết. Nguyện vọng của chị V là muốn giữ nguyên nhà đất để cùng gia đình con cháu sinh hoạt và sử dụng. Tổng giá trị nhà mà chị đã xây dựng là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

****Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan A Bùi Văn VI, chị Phạm Thị PH và A Bùi Quý PH đêu có lời khai thể hiện:***

Năm 2006, chị V và A VI được bố mẹ là ông Nguyễn Văn Thất, bà Trần Thị N cho 400m^2 đất tại thửa 45, tờ bản đồ số 93, địa chỉ tại tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Chị V, A VI đã xây 01 nhà 2 gian cấp 4 lợp mái tôn bằng gạch đỏ cho vợ chồng con trai là A Bùi Quý PH ở; 01 nhà ống 3 gian và 02 gian xây gạch đỏ lợp bờ rô xi măng và 01 gian lợp tôn, 01 công trình chăn nuôi. Vì nghĩ đây là tài sản bố mẹ cho con nên chị V và A VI cùng các con là Bùi Quý PH và Phạm Thị PH vẫn sử dụng và sinh hoạt. A VI, chị PH và A PH đều không biết việc mua bán giữa ông Thất, bà N và A Khâu Trọng N. Nguyện vọng của các A chị là muốn giữ nguyên nhà đất để sử dụng và sinh sống. Nếu trong trường hợp phải trả lại đất thì muốn được thA toán tiền với giá trị tài sản trên đất mà các A chị đang sinh sống và chị Nguyễn Thị Kim V sẽ là người nhận toàn bộ số tiền thA toán của nguyên đơn.

****Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bùi Thị Hải P có bản tự khai thể hiện:***

Chị Bùi Thị Hải P là cháu ngoại của ông Nguyễn Văn Thất và bà Trần Thị N. Năm 2006 vợ chồng chị ly hôn nên ông Thất, bà N (là ông bà ngoại của chị) có cho mẹ con chị 01 mảnh đất khoảng 300m^2 và chị đã xây 01 ngôi nhà cấp 4 trị giá

300.000.000 đồng trên diện tích đất này từ đó mẹ con chị sinh sống ở đó. Việc ông Thất, bà N cho chị P chỉ có gia đình và khu trưởng biết, không có giấy tờ thể hiện. Chị không biết việc ông Thất, bà N và A Khâu Trọng N có hợp đồng chuyển nhượng đất. Nay A Khâu Trọng N khởi kiện ông Thất, bà N để đòi lại mảnh đất của ông Thất, bà N đã chuyển nhượng cho A N chị có nguyện vọng được giữ lại mảnh đất để mẹ con chị sinh sống.

Người làm chứng ông Nguyễn Quang H có lời khai thể hiện:

Trước đây, ông Nguyễn Văn Thất có hứa bán cho ông Hùng 02 mảnh đất trước mặt bến xe Bãi Cháy với giá 600.000.000 đồng, ông Hùng đã đặt trước 450.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông Thất, hai bên đã ký hợp đồng đầy đủ. Tuy nhiên sau đó ông Hùng không được nhận đất và ông Thất cũng không trả lại tiền cho ông số tiền ông đã đặt trước. Qua nhiều lần đòi nhưng ông Thất không có tiền trả, ông Thất nói với ông Hùng biết ai muốn mua đất thì giới thiệu cho ông T, vì vậy ông Hùng có giới thiệu cháu là A Khâu Trọng N đến mua đất của ông Thất, bà N.

Vợ chồng ông Thất, bà N và A Khâu Trọng N giao dịch mua bán mảnh đất đó với giá 300.000.000 đồng. Hai bên đồng ý thỏa thuận mua bán đất. A N đã trả trước 200.000.000 đồng cho ông Thất, bà N. Sau khi nhận 200.000.000 đồng từ A Khâu Trọng N, ông Thất, bà N đã đưa luôn 200.000.000 đồng cho ông Hùng.

Sau đó, ông Hùng cùng A Khâu Trọng N và ông bà Thất, N đến văn phòng công chứng GĐ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi về nhà ông Thất, bà N, ông Hùng được chứng kiến việc A N chuyển 100.000.000 đồng còn lại cho ông Thất, bà N.

Việc ông Thất nói ông Hùng là người có quyền lợi, N vụ liên quan trong vụ án là không đúng sự thật, ông không liên quan gì đến việc kiện đòi đất giữa A Khâu Trọng N và ông Thất, bà N. Ông chỉ là người làm chứng do ông Hùng biết việc giao dịch mua bán đất giữa A Khâu Trọng N và ông Thất, bà N. Đối với số tiền 450.000.000 đồng như ông Thất, bà N trình bày là số tiền ông Thất nợ ông Hùng, không liên quan đến vụ án này.

Người làm chứng A Nguyễn Xuân L và chị Nguyễn Thị HH có quan điểm thể hiện:

Khoảng tháng 10/2017, vợ chồng A L, chị Hạnh biết A Khâu Trọng N có nhu cầu bán mảnh đất có diện tích 2467,4m^2, thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 93, địa chỉ tại tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. A chị đã kiểm tra giấy tờ về quyền sử dụng đất và xác định A Khâu Trọng N là chủ sử dụng đất hợp pháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 667902, số vào sổ cấp GCN: CH 16368 do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 28/9/2017. A chị chỉ biết mảnh đất trên A N có được do nhận chuyển nhượng từ người khác

(theo nguồn gốc đất ghi tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), không biết và cũng không hỏi A N nhận chuyển nhượng từ ai, từ bao giờ.

Ngày 14/10/2017, vợ chồng A L, chị Hạnh cùng A Khâu Trọng N đến Văn phòng công chứng GĐ lập, ký kết và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với giá thỏa thuận là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Ngày 20/10/2017, A L, chị Hạnh được UBND thành phố Hạ Long cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 772112, số vào sổ cấp GCNL CH 1687. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng A L, chị Hạnh thấy trên đất chỉ có 01 ngôi nhà cấp 4 ở giữa mảnh đất ngay cổng chính và 01 chuồng nuôi lợn phía sau ngôi nhà, ngoài ra không có tài sản gắn liền với đất nào khác.

Sau khi nhận chuyển nhượng, do cảm thấy mảnh đất không phù hợp với nhu cầu của gia đình nên A chị đã thượng lượng với A Khâu Trọng N để chuyển nhượng lại thửa đất trên và A N đồng ý. Ngày 13/12/2017, hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và các N vụ liên quan. Hiện nay, A chị không liên quan đến A Khâu Trọng N cũng như thửa đất này.

**** Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã tiến hành xác minh tại Văn phòng công chứng GĐ và được cung cấp nội dung:*** Văn phòng công chứng GĐ tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Thất và bà N, bên nhận chuyển nhượng là A N, A N chuyển nhượng cho A L và chị Hạnh, A L và chị Hạnh lại chuyển nhượng lại cho A N. Sau khi tiếp nhận hồ sơ các bên đã nộp đủ thủ tục giấy tờ theo quy định và văn phòng công chứng cũng đã giải thích cho các bên theo quy định của pháp luật. Việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng GĐ thực hiện theo đúng quy định pháp luật, các bên tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, không bị lừa dối, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

****Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Quốc tế:***

Ngày 04/11/2020, ngân hàng TMCP Quốc tế có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc A Khâu Trọng N và chị Nguyễn Thị Hồng PH phải trả Ngân hàng TMCP Quốc tế VI Nam một lần toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 26/10/2020 là 1.794.792.764 (Một tỷ bảy trăm chín mươi tư triệu, bảy trăm chín mươi hai nghìn, bảy trăm sáu mươi tư đồng), bao gồm nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn (nếu có). Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và theo quy định của pháp luật cho đến ngày A Khâu Trọng N, chị Nguyễn Thị Hồng PH thA toán toàn bộ khoản vay;

Trường hợp A Khâu Trọng N, chị Nguyễn Thị Hồng PH không trả hết nợ, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Quốc tế VI Nam được yêu cầu cơ quan

thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là: toàn bộ quyền sử dụng 2467,4m^2 đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 45, tờ bản đồ 93, tại địa chỉ tổ 5, khu 3, phường VH, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắn gắn liền với đất số CK 772146, số vào sổ cấp GCN: CH18484 do UBND thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 19/12/2007 mang tên Khâu Trọng N để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không có đủ N vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên A Khâu Trọng N, chị Nguyễn Thị Hồng PH có N vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế VI Nam.

Ngày 01/12/2020, Ngân hàng TMCP Quốc tế có bản tự khai thể hiện: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi Nhánh Quảng Ninh - Phòng giao dịch Hạ Long (sau đây gọi tắt là VIB) cấp tín dụng cho A Khâu Trọng Nghĩa, chị Nguyễn Thị Hồng PH chi tiết như sau:

**Hợp đồng tín dụng số 039.HĐTD1.054.18 ngày 12/02/2018*: Số tiền vay: 1.900.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm triệu đồng chẵn); đã giải ngân: 1.900.000.000 đồng theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 039.01 ngày 12/02/2018.

**Đơn đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kiêm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 13/06/2019*: Hạn mức thẻ: 80.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên là: quyền sử dụng 2467,4 m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 93 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 772146, số vào sổ cấp GCN: CH 18484 do UBND thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 19/12/2017 đứng tên chủ sở hữu là A Khâu Trọng Nghĩa.

Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 039.HĐTC1.054.18, số công chứng 814, quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 12/02/2018 tại Văn phòng công chứng Hạ Long và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng A Khâu Trọng Nghĩa, chị Nguyễn Thị Hồng PH đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không trả nợ gốc, lãi đầy đủ cho VIB đến kỳ trả nợ vào ngày 25 hàng tháng. Mặt khác, A Khâu Trọng Nghĩa đã vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp đã ký tại VIB bằng việc: trA chấp kiện đòi chính tài sản đang thế chấp tại VIB với bên thứ ba gây ảnh hưởng lớn đến quyền lợi hợp pháp và uy tín của VIB. Vì vậy, VIB đã ban hành văn bản Thông báo thu hồi toàn bộ khoản nợ trước hạn và yêu cầu A Khâu Trọng Nghĩa, chị Nguyễn Thị Hồng PH phải tất toán khoản vay tại VIB vào ngày 05/11/2020, tuy

nhiên A Nghĩa, chị PH không thực hiện nên toàn bộ khoản vay bị phát sinh nợ quá hạn. Tạm tính đến ngày 01/12/2020: A Nghĩa, chị PH đã trả VIB: 237.101.000 đồng nợ gốc, 552.907.142 đồng nợ lãi; A Nghĩa, chị PH còn nợ tại VIB với tổng số tiền là: 1.767.372.904 đồng, trong đó:

- Dư nợ theo Hợp đồng tín dụng số 039.HĐTD1.054.18 ngày 12/02/2018 là: 1.684.136.403 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 1.662.899,000 đồng; Nợ lãi: 5.413.714 đồng; Nợ lãi quá hạn: 15.823.689 đồng.

- Dư nợ thẻ tín dụng theo đơn đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kiêm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 13/06/2019 là: 83.236.501 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 75.097.605 đồng; Nợ lãi: 5.413.714 đồng; Phí: 4.624.739 đồng.

Căn cứ vào khoản 4.1 Điều 4 Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng kèm theo Hợp đồng tín dụng số 039.HĐTD1.054.18 ký ngày 12/02/2018 thì: "VIB có quyền quyết định rút lại Khoản tín dụng đã cấp từ bên được cấp tín dụng và yêu cầu Bên được cấp tín dụng hoàn trả ngay toàn bộ khoản Tín Dụng. Trường hợp bên được cấp tín dụng không hoàn trả theo thời hạn nêu tại thông báo của VIB, VIB có quyền thực hiện ngay mọi biện pháp thu hồi nợ phù hợp với quy định của pháp luật".

Vì vậy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam đề nghị quý tòa xem xét, giải quyết:

- Buộc A Khâu Trọng Nghĩa, chị Nguyễn Thị Hồng PH phải trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam một lần toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 04/8/2021 là: 1.845.014.243 đồng, bao gồm nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, phí đã nêu trên. Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi quá hạn phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và theo quy định của pháp luật cho đến ngày A Khâu Trọng Nghĩa, chị Nguyễn Thị Hồng PH thA toán toàn bộ các khoản vay tại VIB;

- Trường hợp A Khâu Trọng Nghĩa, chị Nguyễn Thị Hồng PH không trả hết nợ, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng 2467,4 m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 93 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 772146, số vào sổ cấp GCN: CH 18484 do UBND thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 19/12/2017 đứng tên chủ sở hữu là A Khâu Trọng Nghĩa.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị tòa án tuyên A Khâu Trọng Nghĩa, chị Nguyễn Thị Hồng PH phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thu H có đơn kiến nghị thể hiện quan điểm về yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Quốc tế:

- Thứ nhất, về căn cứ chấm dứt cho vay của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (Viết tắt là VIB): theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 02/11/2020,VIB đã căn cứ khoản 4.1 Điều 4 Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng kèm theo Hợp đồng tín dụng số 039.HDDTD1.054.18 ký ngày 12/02/2018, để chỉ ra rằng: "VIB có quyền quyết định rút lại khoản tín dụng đã cấp từ bên được cấp tín dụng và yêu cầu Bên được cấp tín dụng hoàn trả ngay toàn bộ khoản Tín Dụng. Trường hợp bên được cấp tín dụng không hoàn trả theo thời hạn nêu tại thông báo của VIB, VIB có quyền thực hiện ngay mọi biện pháp thu hồi nợ phù hợp với quy định của pháp luật". Tuy nhiên, VIB lại không trích một cách đầy đủ về điều khoản này làm sai lệch bản chất của thoả thuận giữa VIB và A Nghĩa. Theo Hợp đồng thì VIB chỉ có quyền quyết định chấp nhận, trì hoãn hoặc từ chối hoặc hủy bỏ cấp tín dụng với điều kiện tiên quyết là việc chấp nhận, trì hoãn, từ chối hay hủy bỏ phải phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan.

- Thứ hai, yêu cầu độc lập của VIB không phù hợp với quy định pháp luật: Theo quy định tại khoản 1 Điều 21 Thông tư 39/2016/TT – NHNN quy định về chấm dứt cho vay, xử lý nợ, miễn, giảm lãi tiền vay, phí thì: "1.Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo nội dung đã thỏa thuận khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm quy định trong thỏa thuận cho vay và/hoặc hợp đồng bảo đảm tiền vay. Khi thực hiện chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo thỏa thuận trong thỏa thuận cho vay, tổ chức tín dụng phải thông báo cho khách hàng về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn. Nội dung thông báo tối thiểu bao gồm thời điểm chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn, số dư nợ gốc bị thu hồi trước hạn; thời hạn hoàn trả số dư nợ gốc bị thu hồi trước hạn, thời điểm chuyển nợ quá hạn và lãi suất áp dụng đối với số dư nợ gốc bị thu hồi trước hạn". Tuy nhiên, yêu cầu độc lập của VIB không chỉ ra được rằng A Khâu Trọng Nghĩa có bất cứ vi phạm hay cung cấp thông tin sai sự thật nào, cũng không đưa ra được căn cứ để khẳng định quyền, lợi ích hợp pháp của VIB bị xâm phạm, vi phạm quy định khoản 4 Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thực tế, quyền và lợi ích của VIB không bị xâm phạm, A Nghĩa vẫn đảm bảo thực hiện việc trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng.

- Thứ ba, VIB không chỉ ra được bối cảnh xử lý tài sản thế chấp: Theo thỏa thuận tại điều 9.1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 039.HDDTC1.054.18 ngày 12/02/2018 quy định về sự kiện vi phạm, theo đó Bên B (ông Khâu Trọng Nghĩa) sẽ bị coi là vi phạm các điều khoản của Hợp đồng này nếu bất kỳ sự kiện nào dưới đây xảy ra:

"9.1.1 Bên C không thA toán hoặc không có khả năng thA toán hoặc xác nhận là không có khả năng thA toán bất cứ khoản tiền nào đến hạn phải thA toán theo Hợp đồng Tín dụng khi được Bên A yêu cầu; hoặc

9.1.2 Bên B và/hoặc Bên C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng Tín dụng và Hợp đồng này; hoặc

9.1.3 Bên B và/hoặc Bên C là đối tượng của bất cứ vụ trA chấp/kiện tụng nào mà theo Bên A là ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng Tín dụng và Hợp đồng này hoặc Bên B mất khả năng trả nợ; hoặc

9.1.4 Bên B đang là đối tượng của bất kỳ biện pháp xử lý hành chính, biện pháp cưỡng chế nào của các cơ quan có thẩm quyền mà theo đó Bên B đang phải chịu hay buộc phải thực thi các quyết định liên quan đến tSTC của Bên B; hoặc

9.1.5 Một phần hay toàn bộ TSTC bị cơ quan có thẩm quyền kê biên, ngăn chặn hay tịch thu/thu hồi/phá dỡ; hoặc

9.1.6 Bên B và/hoặc Bên C bỏ trốn khỏi địa PH hoặc trốn tránh, hoặc Bên C là doA nghiệp được tổ chức lại mà chưa có Bên Kế nhiệm hoặc chưa có người đại diện theo pháp luật".

Mặc dù Tài sản thế chấp đang là đối tượng trA chấp trong vụ án "*Kiện đòi tài sản*" được Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long thụ lý số 120/2020/TLST – DS ngày 17/07/2020, tuy nhiên VIB cũng không chỉ ra được việc kiện đòi tài sản này sẽ ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng Tín dụng và Hợp đồng thế chấp như thế nào. Bởi A Khâu Trọng Nghĩa vẫn thực hiện nghĩa vụ thA toán nợ gốc và lãi theo đúng thời hạn, vẫn đảm bảo tài chính để thực hiện việc trả nợ theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng.

Mặt khác, A Nghĩa có quyền sử dụng hợp pháp đối với 2467,4m^2 đất tại thửa số 45, tờ bản đồ 93, địa chỉ tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh và đã được UBND thành phố Hạ Long cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở & tài sản gắn liền với đất số CK772146, số vào sổ cấp GCN: CH18484.

Vì chưa có nhu cầu sử dụng đất, nên từ năm 2017, A Nghĩa đã cho ông T, bà Nghĩa mượn nhà đất để sinh sống trên đất. Nay, A Nghĩa khởi kiện đòi ông T và bà Nghĩa trả lại quyền sử dụng đất đã mượn. Việc khởi kiện này không làm thay đổi quyền sử dụng hợp pháp thửa đất nêu trên của A Nghĩa.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, N vụ liên quan Nguyễn Thị Hồng PH có quan điểm:

Ngày 12/02/2018, chị Nguyễn Thị Hồng PH và A Khâu Trọng Nghĩa đã ký Hợp đồng tín dụng số 039.HĐTD1.054.18 với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Quảng Ninh, Phòng Giao dịch Hạ Long để vay số tiền

1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng). Thời hạn cho vay là 300 tháng, từ ngày 12/02/2018 đến ngày 12/02/2043.

Để đảm bảo khoản vay nêu trên, A Nghĩa đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 039.HĐTC1.054.18 với VIB, thế chấp toàn bộ quyền sử dụng 2467,4 m^2 đất tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 93, tại tổ 5, khu 3, phường Vh, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Quyền sử dụng đất là tài sản cá nhân của A Khâu Trọng Nghĩa, được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 772146, số vào sổ cấp GCN: CH 18484 do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 19/12/2017 đứng tên A Khâu Trọng Nghĩa và văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng ngày 13/12/2017.

Việc thực hiện Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp: A Nghĩa đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Ngân hàng, không vi phạm thời hạn trả nợ theo kỳ, đồng thời hợp đồng tín dụng trên chưa đến hạn tất toán, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Do gia đình chưa có nhu cầu sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 93, tại tổ 5, khu 3, phường Vh, TP Hạ Long, nên A Khâu Trọng Nghĩa đã cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa mượn để ở. Việc A Khâu Trọng Nghĩa yêu cầu ông T, bà Nghĩa trả lại thửa đất nêu trên nhưng ông T và bà Nghĩa đã cố tình không trả. Vì vậy, A Nghĩa đã làm đơn khởi kiện yêu cầu ông T, bà Nghĩa phải trả lại quyền sử dụng đất cho mình là bảo vệ quyền lợi cho mình và đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng, nên yêu cầu độc lập của VIB là không có căn cứ.

Ngày 04/9/2020, Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 93, tại tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long xác định:

- Diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2467,4 m^2, trong đó đất ở là 300m^2, đất trồng cây lâu năm là 2167,4m^2; diện tích đất thực tế đang sử dụng là 2280,6m^2, phần diện tích đất này gia đình ông Thất đã xây bờ tường lên bao quA. Vị trí thửa đất như sau: phía tây giáp ngõ đi xóm, phía đông giáp hộ bà Trần Thị Mơ, phía nam giáp đất của ông Phạm Văn Phòng, phía bắc giáp nhà ông Phạm Khắc Hưởng và ông Phạm Văn Mỳ; diện tích đất trong GCN nhưng thực tế gia đình không quản lý là 209,9m^2. Nhưng do là đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Thất và bà N nên không có ai quản lý và sử dụng. (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, trong quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, Tòa án nhận thấy có diện tích đất gia đình ông Thất, bà N thực tế sử dụng nhưng không có trong GCNQSDĐ là 22,9m^2. Tại phiên tòa ông Thất khai diện tích đất này là của ông Phạm Khắc Hưởng và bà Ngô Thị Tình, đã đổi cho gia đình ông để cho thửa đất

được vuông. Tuy nhiên, cả hai gia đình chưa làm N vụ đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Tài sản trên đất gồm có:

+ 01 ngôi nhà cấp 4 ba gian, hướng Đông Nam, diện tích 47,2m^2, kết cấu gạch xỉ, D110 do ông Nguyễn Văn Thất và bà Trần Thị N quản lý, sử dụng;

+ 05 công trình phụ, nằm ngay cạnh nhà ông Thất, bà N trong đó: nhà bếp diện tích 10,2m^2; nhà tắm diện tích 8,3m^2 và 03 công trình phụ nhỏ do ông Nguyễn Văn Thất và bà Trần Thị N đang quản lý, sử dụng; 01 mái tôn diện tích 29,6m^2**;**

+ 01 ngôi nhà cấp 4: diện tích 49,7m^2; 01 mái tôn 30,1m$^{2;}$ vị trí: quay hướng tây; kết cấu tường gạch xỉ D110, mái lợp proximăng do chị Nguyễn Thị Kim V quản lý, sử dụng;

+ 01 ngôi nhà cấp 4; diện tích 23,9m^2; vị trí ngay sau nhà chị Nguyễn Thị Kim V (nhà này do chị V xây cho con trai chị ở); kết cấp nhà cấp 4, tường D110 do A Bùi Qúy PH và chị Phạm Thị PH đang quản lý, sử dụng;

+ 01 công trình chuồng trại chăn nuôi; vị trí sau nhà A Bùi Qúy PH, quay hướng tây; diện tích 40,7m^2; kết cấu: công trình chuồng trại, xây gạch đỏ, tường D110, mái lợp proximăng; do chị Nguyễn Thị Kinh V quản lý sử dụng;

+ 01 ngôi nhà cấp 4; vị trí nhà quay hướng tây, quay ra ngõ đi xóm; diện tích 63,6m^2; kết cấp nhà cấp 4, mái lợp proxinmăng tường D110; do chị Bùi Thị Hải P đang quản lý, sử dụng;

+ Toàn bộ thửa đất có tường gạch đỏ và gạch ba bA bao quA; Trên đất có trồng một số loại cây: cây mít, cây sấu, cây na, bòng, vải, chay, long não, ổi, khế và một số cây hoa màu (kèm theo trích lục và đo vẽ bổ sung từ bản đồ địa chính thửa số 405, tờ số 93 của Công ty cổ phần khảo sát xây dựng Quảng Ninh)

** Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã tiến hành định giá đối với nhà và đất nêu trên, theo biên bản định giá ngày 16/12/2020 thể hiện:*

- Giá trị đất ở của 300m^2 tại tổ 5, khu 3, phường VH theo quyết định số 42/2021//QĐ- UBND ngày 27/12/2019 và Quyết định số 02/2020/QĐ- UBND ngày 03/02/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh là 1.800.000 đồng/m^2; hệ số điều chỉnh tại vị trí thửa đất là 1.0. Do vậy, giá trị quyền sử dụng đất đối với 300m^2 đất ở là: 300x1.0x1.800.000 đồng = **540.000.000 đồng**;

- Giá trị đất trồng cây lâu năm của 2167,4m^2 tại tổ 5, khu 3, phường VH theo quyết định số 42/2021//QĐ- UBND ngày 27/12/2019 và Quyết định số 02/2020/QĐ- UBND ngày 03/02/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh là 71.000 đồng. Do vậy, giá trị quyền sử dụng đất đối với 2.167,4m^2 đất trồng cây lâu năm là 2167,4 x 71.000 đồng = **153.885.400 đồng;**

Tổng giá trị quyền sử dụng đất là **540.000.000 + 153.885.400 = 693.885.400 đồng;**

- Giá trị của tổng cây trồng trên đất là: **26.379.300** đồng theo Quyết định số 32/2020/QĐ-UBND tỉnh Quảng Ninh ban hành kèm theo Quyết định số 45/2019/QĐ- UBND ngày 31/12/2019;

- Phần công trình trên đất được căn cứ theo thông tư liên lịch số 13/LB-TT ngày 18/8/1994 của Bộ Xây dựng - Bộ Tài chính- Ban vật giá Chính Phủ; văn bản số 1326/BXD-QLD ngày 08/8/2011 của Bộ xây dựng; Quyết định số 32/2020/QĐ- UBND ngày 18/9/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh được tính như sau:

+ 01 ngôi nhà (g1) cấp 4, 3 gian, diện tích 47,2m^2, trị giá: 52.654.000 đồng;

+ 01 mái tôn lượn sóng trước nhà g1 trị giá 16.390.000 đồng;

+ 04 nhà phụ (p) có diện tích 10,2m^2 + 8,3 m^2 + 3,8 m^2+ 4,1m^2 trị giá 29.451.000 đồng;

+ Tường D110 gạch xỉ cao trung bình 1m trị giá 6.198.000 đồng;

+ Tường D110 gạch đỏ cao trung bình 1m trị giá 7.026.000 đồng;

+ Tường D110 gạch xỉ cao trung bình 1, 2m trị giá 1.549.000 đồng;

+ Tường D110 gạch đỏ cao trung bình 1, 2m trị giá 2.967.000 đồng;

+ Tường D110 gạch đỏ cao trung bình 0,6m trị giá 4.060.000 đồng;

+ Cổng 1 sắt hộp rộng 4,5m x cao trung bình 2m (S1) trị giá 5.760.000 đồng;

+ 01 nhà phụ (7,5m) trị giá 8.367.000 đồng.

Khối tài sản trên do ông Nguyễn văn Thất và bà Trần Thị N đang ở và sử dụng, tổng trị giá là 134.422.000 đồng.

+ 01 ngôi nhà (g1) cấp 4; diện tích 63,6m^2 trị giá 98.481.000 đồng

Tài sản này do chị Bùi Thị Hải P đang ở và sử dụng .

+ 01 nhà g1 diện tích 23,9m^2 trị giá 36.610.000 đồng.

Tài sản này do vợ chồng con trai chị V là Bùi Qúy PH và Phạm Thị PH đang ở và sử dụng.

+ 01 ngôi nhà (g1) cấp 4: diện tích 49,7m^2 trị giá 76.130.000 đồng;

+ Mái tôn lạnh, vì kèo thép hộp 30,1m^2 trước nhà g1 (S2) trị giá: 17.037.000 đồng;

+ Vách tôn lá cột thép hợp giằng theo hộp 25,0m^2 trước nhà g1 (S2) trị giá 10.125.000 đồng;

+ Tôn lượn sóng cột sát giằng theo hộp 36m^2 trước nhà g1 (S2) trị giá: 14.580.000 đồng;

+ 01 nhà g1 chăn nuôi diện tích 40,7 m^2 trị giá 60.989.000 đồng;

+ Cổng 2 sắt rộng 3m x cao trung bình 2m (S2) trị giá 4.080.000 đồng

Khối tài sản này do chị V và A VI đang ở và sử dụng có giá trị 182.941.000 đồng.

**Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã tiến hành đối chất giữa ông Nguyễn Văn Thất và ông Nguyễn Quang H thể hiện:*

Ông Nguyễn Quang H không liên quan gì đến vụ án này. Ông H chỉ là người chứng kiến việc giao dịch mua bán đất giữa vợ chồng ông Thất, bà N và A Khâu Trọng N.

Ông Nguyễn Văn T không đồng ý lời khai của ông H, ông Thất cho rằng ông Hùng có liên quan đến vụ án bởi vì A Hùng là người giới thiệu A Khâu Trọng Nghĩa đến mua đất của vợ chồng ông Thất. Vì văn phòng của ông Thất chưa có tiền trả cho ông Hùng nên ông Hùng đưa cháu là Khâu Trọng Nghĩa vào đòi nợ tiền của ông. Ông Thất không có tiền trả nên đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông tại tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long cho A Khâu Trọng Nghĩa, để A Nghĩa đi vay tiền ngân hàng hộ ông để trả nợ cho ông Nguyễn Quang Hùng số tiền 450.000.000 đồng. Nhưng kể từ khi A Nghĩa cầm sổ đỏ, không đưa bất cứ khoản tiền nào cho vợ chồng ông và ông N tự sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông Thất yêu cầu A Khâu Trọng Nghĩa trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Ngày 23/3/2021, ông Nguyễn Văn Thất và bà Trần Thị N có đơn phản tố: yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Thất và A Khâu Trọng N là vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho A Khâu Trọng N do hợp đồng chuyển nhượng đất đã nêu ở trên là hợp đồng giả cách.

Ngày 02/4/2021, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có văn bản thể hiện: trong quá trình chuẩn bị xét xử, nguyên đơn, đại diện của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đã có quan điểm khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Nghĩa và A Khâu Trọng Nghĩa đã đảm bảo đầy đủ giá trị pháp lý và có hiệu lực pháp luật theo quy định của Điều 117, Điều 503 Bộ luật Dân sự, Điều 188 Luật Đất đai.

Mặt khác, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK772146 do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 19/12/2017 được cấp trên cơ sở A Khâu Trọng Nghĩa nhận chuyển nhượng hợp pháp từ A Nguyễn Xuân Lộc và chị Nguyễn Thị Hồng Hạnh – là người thứ ba ngay tình. Do đó, không thể tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK772146 do UBND thành phố Hạ Long cấp ngày 19/12/2017 mang tên A Khâu Trọng Nghĩa.

Hơn nữa, cùng với Đơn yêu cầu phản tố, ông T, bà Nghĩa không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu phản tố của mình là

có căn cứ và hợp pháp, vi phạm nguyên tắc cơ bản của Bộ luật Tố tụng dân sự về cung cấp chứng cứ, chứng minh trong tố tụng dân sự được quy định tại Điều 6 Bộ luật Tố tụng dân sự và vi phạm về nghĩa vụ chứng minh quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, đề nghị Tòa bác yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A Khâu Trọng Nghĩa.

Tại phiên tòa:

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn A Khâu Trọng Nghĩa là chị Nguyễn Thu H vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện* buộc ông Nguyễn Văn Thất và bà Trần Thị N trả lại cho A Khâu Trọng N quyền sử dụng đất đang trA chấp trên và có quan điểm tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn và người có quyền lợi N vụ liên quan về phần tài sản trên đất theo như kết quả định giá của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập.

- Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Quốc tế (Gọi tắt là VIB) đại diện nguyên đơn có ý kiến như sau: việc thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay của A Nghĩa với Ngân hàng VIB là đúng với quy định pháp luật.

+ Tại thời điểm A Nghĩa thế chấp thửa đất số 45, tờ bản đồ số 93 thì Ngân hàng VIB cũng đã tìm hiểu, kiểm tra trên thực địa cũng như hồ sơ pháp lý của thửa đất và chấp nhận để A Nghĩa thế chấp thửa đất số 45, tờ bản đồ số 93.

+ A Khâu Trọng Nghĩa khởi kiện yêu cầu ông T, bà Nghĩa trả lại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 93 do ông T, bà Nghĩa đang chiếm hữu và sử dụng bất hợp pháp, việc khởi kiện không hề ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

+ A Nghĩa và chị PH vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với khoản vay 1.900.000.000 đồng, không gây bất cứ thiệt hại nào cho Ngân hàng VIB. Tuy nhiên, ngày 02/11/2020, Ngân hàng VIB lại có Đơn yêu cầu độc lập gửi đến Toà án.

+ Trong thời gian chuẩn bị xét xử, VIB có bổ sung yêu cầu A Nghĩa trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí đối với thẻ tín dụng của A Nghĩa được VIB cấp theo Đơn đề nghị mở thẻ ký ngày 13/06/2019.

Để chứng minh cho yêu cầu độc lập là có căn cứ và hợp pháp, VIB đã viện dẫn khoản 4.1 Điều 4 Điều khoản về điều kiện cấp tín dụng kèm theo Hợp đồng tín dụng số 039.HĐTD.054.18 ký ngày 12/02/2018 và mục 9.1.3, khoản 9.1 Điều 9 tại HĐ thế chấp số 039 ngày 12/02/2018.

Sau khi xem xét yêu cầu của VIB cũng như hồ sơ mà VIB cung cấp cho Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án, nhận thấy những lý do VIB đưa ra là không có căn cứ. Cụ thể:

1. Về việc VIB đưa ra lý do A Khâu Trọng Nghĩa vi phạm nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng tín dụng số039. HĐTD1.054.18 ngày 12/02/2018:

- Tại Biên bản làm việc ngày 11/06/2021, VIB cho rằng A Nghĩa, chị PH vi phạm các kỳ trả nợ của Hợp đồng tín dụng số 039, cụ thể các kỳ trả nợ vào ngày: ngày 25/12/2019, ngày 30/01/2020, ngày 25/03/2020, ngày 25/04/2020, ngày 25/06/2020, ngày 25/07/2020, ngày 25/08/2020, ngày 25/09/2020, ngày 26/10/2020. Tuy nhiên, theo Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng (Đính kèm Hợp đồng tín dụng), Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 12/02/2018 mà VIB cung cấp cho Tòa án, có thể thấy VIB quy định về thời hạn trả nợ: Kỳ hạn trả gốc, lãi của khoản tín dụng là ngày 25 hàng tháng (Mục 7 Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ). Trong trường hợp ngày đến hạn thA toán là ngày nghỉ hoặc ngày lễ theo quy định của pháp luật Việt Nam và của VIB, ngày thA toán sẽ được chuyển sang ngày làm việc tiếp theo (Điểm b khoản 1.4 Điều 1 của Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng).

Đối chiếu với Bản sao kê Khế ước Hợp đồng tín dụng 039.01 mà VIB cung cấp cho Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án, xét thấy ngày 25/12/2019, ngày 25/03/2020, ngày 25/04/2020, ngày 25/06/2020, ngày 25/07/2020, ngày 25/08/2020, ngày 25/09/2020 A Nghĩa đã thực hiện trả nợ gốc, lãi đầy đủ và đúng kỳ hạn trả nợ.

Do nghỉ tết âm lịch từ ngày 23/01/2020 đến hết ngày 29/01/2020, nên kỳ hạn trả nợ của tháng 12/2019 được chuyển sang ngày 30/01/2020 là đảm bảo theo đúng quy định của VIB. Bản sao kê Khế ước nêu trên cũng thể hiện không có khoản nợ gốc nào trong kỳ trả nợ tại các ngày nêu trên bị chuyển sang nợ quá hạn.

Riêng đối với kỳ trả nợ của tháng 10/2020, do ngày 25/10/2020 là ngày chủ nhật, do đó kỳ trả nợ được chuyển sang ngày 26/10/2020 là đảm bảo đúng quy định kỳ trả nợ của VIB.

- Đối với những kỳ trả lãi chậm mấy ngày là do A Nghĩa bận công tác, nhưng A Nghĩa đều liên hệ với người quản lý món vay của A Nghĩa và được sự đồng ý. Ngay sau đó, A Nghĩa đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà VIB vẫn chấp nhận và không có ý kiến bằng văn bản về vi phạm của A Nghĩa.

Ngày 27/10/2020, VIB đã ra Thông báo thu hồi toàn bộ nợ gốc, lãi, lãi quá hạn là không đảm bảo quyền lợi cho khách hàng vay tín dụng, trái với quy định về việc thu hồi nợ trước hạn theo quy định tại Điều 21 Thông tư 39/2016/TT – NHNN: "*Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo nội dung đã thỏa thuận khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm quy định trong thỏa thuận cho vay và/hoặc hợp đồng bảo đảm tiền vay.*"

Trước đó, VIB cũng đã linh động cho A Nghĩa trả quá hạn trong suốt thời gian từ năm 2018 đến trước thời điểm tháng 10/2020.

- Tại Biên bản hoà giải ngày 11/6/2021, VIB có ý kiến *"Ngày 05/10/2020, VIB đã nhận được Thông báo từ TAND TP Hạ Long về việc VIB là người có*

*quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án trA chấp "Kiện đòi tài sản" mà nguyên đơn là A Khâu Trọng Nghĩa và bị đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa. Từ những vi phạm trên của A Nghĩa, cũng như trA chấp giữa A Nghĩa với ông T và bà Nghĩa đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của VIB".*Đồng thời VIB căn cứ vào khoản 9.1.3, khoản 9.1 Điều 9 tại Hợp đồng thế chấp số 039.HĐTC1.054.18 ngày 12/02/2018 quy định về sự kiện vi phạm bị xử lý tài sản thế chấp, quy định: "*Bên B sẽ bị coi là vi phạm các điều khoản của Hợp đồng này nếu bất kỳ sự kiện nào dưới đây xảy ra: 9.1.3. Bên B và/hoặc Bên C là đối tượng bất cứ vụ trA chấp/kiện tụng nào mà theo Bên A là ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng này hoặc Bên B mất khả năng trở nợ;"* để đưa ra lý do thu hồi nợ trước hạn.

Tuy nhiên, kể từ khi A Nghĩa có đơn khởi kiện yêu cầu ông T, bà Nghĩa trả lại quyền sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 93 và được Toà án thụ lý, A Nghĩa và chị PH vẫn thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Như vậy, việc A Nghĩa khởi kiện vụ án không hề ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp đồng tín dụng hay Hợp đồng thế chấp.

Tại phiên tòa, VIB cũng không chứng minh được việc trA chấp giữa A Nghĩa và ông T đã ảnh hưởng như thế nào tới Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp.Mặt khác, đối tượng trong vụ án trA chấp này là Quyền sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 93 do đó, VIB áp dụng điểm 9.1.3 cho rằng A Nghĩa, chị PH là đối tượng trong vụ án trA chấp là không có căn cứ.

2. Về việc A Khâu Trọng Nghĩa vi phạm nghĩa vụ trả nợ thẻ tín dụng

Ngày 13/6/2019 và ngày 14/6/2019, A Nghĩa có đơn đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kiêm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản, với hạn mức là 80.000.000 đồng. Đây là khoản cấp tín dụng riêng biệt, không liên quan đến khoản cấp tín dụng 1.900.000.000 đồng theo HĐ tín dụng số 039 ngày 12/02/2018.

Thẻ tín dụng này được VIB xét duyệt và cấp thẻ dựa trên lịch sử tín dụng của khách hàng, không liên quan đến Hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp là thửa đất nêu trên, do đó, yêu cầu của VIB liên quan đến việc thA toán thẻ tín dụng không liên quan đến vụ án đang được giải quyết nên không có căn cứ.

Mặt khác, tại biên bản hoà giải ngày 11/6/2021, VIB cho rằng A Nghĩa vi phạm nghĩa vụ trả nợ khoản vay từ ngày 10/7/2019, nhưng VIB lại hoàn toàn không có động thái để đóng thẻ tín dụng và thu hồi nợ thẻ mà chấp nhận để A Nghĩa nộp tiền lãi thẻ hàng tháng là gần 2.400.000 đồng.

*** Quan điểm của người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:**

Thứ nhất, A Khâu Trọng Nghĩa có đầy đủ căn cứ chứng minh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa A Nghĩa và ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị nghĩa là hợp pháp, tự nguyện, các bên đã được đăng ký biến động đúng quy định của pháp luật. Cụ thể:

Ngày 21/09/2017, A Khâu Trọng Nghĩa đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 2.467,4 m^2 đất tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 93, tại tổ 5, khu 3, phường Vh, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh từ ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng *(Ba trăm triệu đồng).*Việc chuyển nhượng đã được các bên lập hợp đồng công chứng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 176 Luật Đất đai 2013 và hoàn thành việc thA toán.

Mặc dù việc giao nhận tiền và bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sửdụng đất giữa A Nghĩa và ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Nghĩa không lập thành biên bản, nhưng pháp luật hiện nay cũng không quy định việc giao nhận tiền bắt buộc phải lập Biên bản. Các bên đã giao nhận tiền và giấy tờ trên thực tế thì ông T, bà Nghĩa mới đồng ý đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời do đã nhận tiền đầy đủ nên suốt từ năm 2017, ông T bà Nghĩa mới không có ý kiến yêu cầu A Nghĩa phải thA toán tiền hoặc đề nghị trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 14/10/2017, A Nghĩa đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho A Nguyễn Xuân Lộc và chị Nguyễn Thị Hạnh. Ngày 20/10/2017, UBND thành phố Hạ Long đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 772112, số vào sổ cấp GCN: CH 1687 cho A Lộc và chị Hạnh. Như vậy, A Nghĩa thực tế đã được thực hiện quyền của người sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp nhận. Trong quá trình chuyển nhượng này ông T, bà Nghĩa không hề có khiếu nại khiếu kiện gì.Sau khi nhận chuyển nhượng từ A Nghĩa, do không có nhu cầu sử dụng, A Lộc và chị Hạnh đã thỏa thuận với A Nghĩa để chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho A Nghĩa.

Các giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Nghĩa với A Khâu Trọng Nghĩa; giao dịch giữa A Khâu Trọng Nghĩa với A Nguyễn Xuân Lộc và chị Nguyễn Thị Hồng Hạnh đều đã được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật và đã đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Ông T, bà Nghĩa có trách nhiệm phải bàn giao quyền sử dụng đất cho A Khâu Trọng Nghĩa theo thoả thuận tại Điều 3 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 21/09/2017. Việc ông T, bà Nghĩa không bàn giao quyền sử dụng đất là đang chiếm hữu bất hợp pháp tài sản của người khác.

Thứ hai, yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T không có căn cứ và trái với quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố và tại phiên tòa ngày hôm nay bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và A Nghĩa là giả tạo để vay tiền ngân hàng trả nợ cho Nguyễn Quang Hùng nên không có biên bản giao nhận tiền, giao nhận đất. Ông T cho rằng ông T nợ tiền của ông Nguyễn Quang Hùng nên mới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho A Khâu Trọng Nghĩa để nhờ A Nghĩa vay tiền Ngân hàng trả nợ cho ông Hùng. Tuy nhiên ông T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho nội dung này.

Mặt khác, bản chất quyền sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 93, tại tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh của A Khâu Trọng Nghĩa thời điểm hiện tại được xác lập trên cơ sở nhận chuyển nhượng từ A Nguyễn Xuân Lộc và chị Nguyễn Thị Hồng Hạnh, chứ không phải nhận chuyển nhượng trực tiếp từ ông T, bà Nghĩa.

Căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu, quy định như sau: "*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu".*

Điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai và khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ – CP sửa đổi bổ sung Nghị định 43/2014/NĐ – CP có quy định rõ: "*Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân."*

Như vậy, kể cả trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2007 giữa ông T, bà Nghĩa cho A Khâu Trọng Nghĩa là vô hiệu thì Hợp đồng chuyển nhượng xác lập giữa A Lộc, chị Hạnh với A Nghĩa cũng không bị vô hiệu vì A Lộc, chị Hạnh được xác định là người thứ ba ngay tình. A Nghĩa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người thứba ngay tình nên quyền sử dụng đất của A Nghĩa được pháp luật bảo hộ.

Thứ ba, đối với các tài sản trên đất:

Thời điểm năm 2017, khi A Nghĩa mua đất của ông T đã có các công trình trên đất, nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi nhận nhà và các công trình nên các bên không ghi các công trình này vào hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất. Thực tế các bên đã thoả thuận việc bán đất là bán cả các công trình trên đất, vì vậy, giá chuyển nhượng không tính giá đất theo m^2, cũng không tính riêng các công trình và cây cối hoa màu trên đất. Do đó, A Nghĩa không có trách nhiệm phải trả thêm tiền công trình trên đất cho ông T.

Tuy nhiên, tại phiên tòa A N tự nguyện hỗ trợ cho ông Thất, bà N, và những người có quyền lợi N vụ liên quan đối với công trình xây dựng trên đất theo định giá của hộng đồng định giá do Tòa án thành lập.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đồng ý với quan điểm của đại diện của nguyên đơn và không bổ sung gì thêm.

*** Ngân hàng Quốc tế vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày ở trên, đề nghị HĐXX xem xét, giải quyết:**

- Buộc A Khâu Trọng Nghĩa, chị Nguyễn Thị Hồng PH phải trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam một lần toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 04/8/2021 là: 1.845.014.243 đồng, bao gồm nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, phí đã nêu trên. Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi quá hạn phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và theo quy định của pháp luật cho đến ngày A Khâu Trọng Nghĩa, chị Nguyễn Thị Hồng PH thA toán toàn bộ các khoản vay tại VIB;

- Trường hợp A Khâu Trọng Nghĩa, chị Nguyễn Thị Hồng PH không trả hết nợ, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng 2467,4 m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 93 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 772146, số vào sổ cấp GCN: CH 18484 do UBND thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 19/12/2017 đứng tên chủ sở hữu là A Khâu Trọng Nghĩa.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị tòa án tuyên A Khâu Trọng Nghĩa, chị Nguyễn Thị Hồng PH phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

***Bị đơn ông Nguyễn Văn Thất và bà Trần Thị N vẫn giữ nguyên quan điểm như đã nêu ở trên:**

Ông Thất, bà N cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà và A N là hợp đồng giả tạo. Ông bà chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho A N với mục đích để A N vay hộ tiền Ngân hàng cho ông bà. Vì vậy, ông Thất, bà N yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Thất và A Khâu Trọng N là vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho A Khâu Trọng N do hợp đồng

chuyển nhượng đất đã nêu ở trên là hợp đồng giả cách;

Đối với diện tích đất 22,9m^2 ngoài GCNQSDĐ mà gia đình ông, bà đang sử dụng, ông Thất, bà N có quan điểm diện tích đất này là do gia đình ông và gia đình ông Phạm Khắc Hưởng, bà Ngô Thị Tình thống nhất trao đổi đất với nhau, không có trA chấp gì, tuy nhiên các bên chưa làm thủ tục với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quan điểm về 22,9m^2 đất ngoài giấy chứng nhận nêu trên nguyên đơn không yêu cầu HĐXX xem xét trong vụ án này, nếu trong trường hợp các bên có trA chấp, nguyên đơn sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

***Quan điểm của chị Nguyễn Thị Kim V và Bùi Thị Hải P:**

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị HĐXX bác đơn khởi kiện, vì ông Thất và bà N không bán mảnh đất trên, hơn nữa ông Thất và bà N đã cho các chị, các chị không đồng ý nhận số tiền hỗ trợ từ A N mà yêu cầu để nguyên hiện trạng đất để các chị tiếp tục ở và sử dụng. Các chị sẽ có trách nhiệm thA toán toàn bộ số tiền mà A N và chị PH đã vay Ngân hàng và số tiền 450.000.000 đồng mà ông Thất nhận của A H trước đó. Nếu trong trường hợp phải trả đất cho A N, chị V yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ 1.200.000.000 đồng, chị P yêu cầu hỗ trợ 300.000.000 đồng đây là số tiền công trình mà các chị xây dựng lên.

Với nội dung trên, tại bản án số 30/2021/DS-ST ngày 23/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự ;

Căn cứ Điều 115, Khoản 2 Điều 133, Điều 164, 166, Điều 501, 503 Bộ luật Dân sự và Điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi bổ sung Nghị định 43/2014/NĐ-CP;

Điểm đ, khoản 1 Điều 12, Khoản 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;

<u>Tuyên xử:</u>

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Thất, bà Trần Thị N với ông Khâu Trọng N vô hiệu. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Thất, bà Trần Thị N phải trả toàn bộ quyền sử dụng đất trên thực tế đang sử dụng là 2280,6m^2 được trừ đi 22,9m^2 diện tích ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình ông Thất đang quản lý sử dụng, thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 93, địa chỉ tại tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ

Long, tỉnh Quảng Ninh nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CK772146, số vào sổ cấp GCN CH18484 do Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp ngày 19/12/2017 cho A Khâu Trọng N (có sơ đồ kèm theo).

Chấp nhận sự tự nguyện của A Khâu Trọng N về phần hỗ trợ đối với bị đơn, người có quyền lợi N vụ liên quan về phần tài sản trên đất, cụ thể:

+ Ông Nguyễn Văn Thất và bà Trần Thị N được hỗ trợ 160.801.300 đồng (gồm: 134.422.000 đồng tiền công trình xây dựng trên đất và 26.379.300 đồng tiền cây trồng trên đất).

+ Chị Bùi Thị Hải P được hỗ trợ 98.481.000 đồng.

+ Vợ chồng A Bùi Quý PH và chị Phạm Thị PH được hỗ trợ 36.610.000 đồng.

+ Chị Nguyễn Thị Kim V và A Bùi Văn VI được hỗ trợ 182.941.000 đồng.

Chị Nguyễn Thị Kim V là người nhận phần tiền hỗ trợ của A Khâu Trọng N đối với phần giá trị tài sản mà ông Bùi Văn VI, chị Phạm Thị PH và A Bùi Quý PH được nhận.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Nghĩa không bàn giao trả lại tài sản trên đất và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK772146, số vào sổ cấp GCN CH18484 do Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp ngày 19/12/2017 cho A Khâu Trọng N, thì A N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự thành phố Hạ Long cưỡng chế buộc ông T bà N và các thành viên là chị Nguyễn Thị Kim V, A Bùi Văn VI, A Bùi Quý PH, chị Phạm Thị PH và chị Bùi Thị Hải P đang ở trên thửa đất số CK772146, số vào sổ cấp GCN CH18484 do Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long cấp ngày 19/12/2017 phải di rời để trả lại toàn bộ đất và tài sản trên đất cho A Khâu Trọng Nghĩa.

- Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Quốc tế VI Nam về việc yêu cầu A Khâu Trọng N và chị Nguyễn Thị Hồng PH phải trả số tiền còn nợ lại của Ngân hàng.

Bị đơn, người có quyền lợi N vụ liên quan sau khi nhận số tiền mà A Khâu Trọng N hỗ trợ thì có trách nhiệm bàn giao công trình kiến trúc trên thửa đất thuộc quyền sử dụng của A Nghĩa, kể từ ngày A Nghĩa đã giao xong tiền hỗ trợ mà bị đơn, người có quyền lợi N vụ liên quan không thực hiện việc bàn giao tài sản trên đất thì A N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/8/2021 Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt

Nam có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

- Buộc A Khâu Trọng Nghĩa, chị Nguyễn Thị Hồng PH phải trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam một lần toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 04/8/2021 là: 1.845.014.243 đồng, bao gồm nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, phí đã nêu trên. Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi quá hạn phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và theo quy định của pháp luật cho đến ngày A Khâu Trọng Nghĩa, chị Nguyễn Thị Hồng PH thA toán toàn bộ các khoản vay tại VIB;

- Trường hợp A Khâu Trọng Nghĩa, chị Nguyễn Thị Hồng PH không trả hết nợ, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng 2467,4 m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 93 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 772146, số vào sổ cấp GCN: CH 18484 do UBND thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 19/12/2017 đứng tên chủ sở hữu là A Khâu Trọng Nghĩa.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị tòa án tuyên A Khâu Trọng Nghĩa, chị Nguyễn Thị Hồng PH phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

- Ông Khâu Trọng Nghĩa và bà Nguyễn Thị Hồng PH phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 67.350.427 đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa có đơn kháng cáo đề ngày 02/9/2021 với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người kháng cáo ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, trước khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có đơn đề nghị rút yêu cầu kháng cáo đề ngày 28/9/2021.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

- Về nội dung:

+ Xét kháng cáo của ngân hàng: do ngân hàng đã rút kháng cáo, tại phiên tòa ngân hàng không có mặt mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Nên cần

căn cứ khoản 2 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ngân hàng VIB.

+ Xét kháng cáo của ông T, bà Nghĩa thấy: quá trình cấp sơ thẩm giải quyết và tại phiên tòa hôm nay, ông T, bà Nghĩa không cung cấp được chứng cứ chứng minh giao dịch chuyển nhượng giữa ông T, bà Nghĩa với A Khâu Trọng Nghĩa là giả tạo để che dấu giao dịch vay tiền ngân hàng; không chứng minh được ông bà bị ép buộc (không tự nguyện) giao kết hợp đồng chuyển nhượng nên hợp đồng chuyển nhượng không vô hiệu do giả tạo, do bị ép buộc.

Tuy nhiên, căn cứ kết quả thẩm định tại chỗ và tài liệu thu thập đủ cơ sở xác định: trên đất trA chấp có tài sản nhà, công trình của bị đơn và các con, cháu ông T gồm các A chị: Nguyễn Thị Kim V, A Bùi Văn VI, chị Phạm Thị PH và A Bùi Quý PH và chị Bùi Thị Hải Phượng. Toàn bộ công trình này chưa được các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng, hai bên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất mà không chuyển nhượng công trình trên đất. Do đó, theo Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu 1 phần đất gắn liền với công trình kiến trúc, có hiệu lực với phần diện tích đất không có công trình kiến trúc. Bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực toàn bộ là không đảm bảo quyền lợi của bị đơn. Nên kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

Hơn nữa, trong quá trình Văn phòng công chứng Giếng Đáy chứng thực giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Nghĩa với A Khâu Trọng Nghĩa, bà Nghĩa không đọc được (do bà không biết chữ, chỉ biết ký tên), nhưng công chứng viên không mời nhân chứng chứng kiến. Bà Nghĩa khai rằng do ông Nghĩa bảo bà ký nên bà ký và không biết nội dung văn bản. Vì vậy, hợp đồng này còn vi phạm Điều 47 Luật công chứng, nên vô hiệu tương ứng phần tài sản của bà Nghĩa.

Tại phiên tòa, ông T cho rằng bản thân cũng có lỗi, ông T và bà Nghĩa đồng ý tách ½ tổng số đất hiện có cho A Khâu Trọng Nghĩa, ½ còn lại có nhà, sân thì thuộc quyền sử dụng của gia đình ông; chị Phượng đồng ý bàn giao cho A Nghĩa phần đất tại vị trí cuối thửa đất và không yêu cầu đền bù. Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất, cần thiết tách thửa cho A Khâu Trọng Nghĩa phần đất không có công trình nhà, sân của chị PH; đối với phần đất có công trình nhà, sân của ông T, cần xác lập cho ông T, bà Nghĩa.

Vì những lẽ trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Khoản 2 Điều 289, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Ngân hàng VIB; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long theo hướng: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu một phần đối với diện tích đất có công trình, kiến trúc trên đất; có hiệu lực đối với phần đất không có công trình kiến trúc trên đất.

Buộc ông T, bà Nghĩa phải bàn giao cho A Khâu Trọng Nghĩa phần diện tích đất không có công trình kiến trúc và phần đất có công trình kiến trúc của chị

Bùi Thị Hải Phượng; A Nghĩa không phải đền bù giá trị tài sản cho gia đình ông T, bà Nghĩa (gồm: ông T bà Nghĩa và các A chị: Nguyễn Thị Kim V, A Bùi Văn VI, chị Phạm Thị PH và A Bùi Quý PH và chị Bùi Thị Hải Phượng) như bản án sơ thẩm đã tuyên.

A Nghĩa có quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã xác định đúng quan hệ trA chấp và thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam nằm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam là ông Nguyễn Hoàng Q, ông Đỗ Ngọc Duy và bà Trần Thị ThA Nga vắng mặt. Tuy nhiên, ông Q và ông Duy có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà Nga vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Xét nội dung kháng cáo của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, Hội đồng xét xử nhận định:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/8/2021 Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm. Ngày 28/9/2021, Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có Đơn đề nghị rút yêu cầu kháng cáo. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

[4] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Xét nguồn gốc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 93, thuộc tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long, có diện tích là diện tích 2.467,4m^2 *(sau đây gọi tắt là phần diện tích đất đang trA chấp)* là của gia đình ông Nguyễn Văn Thất, bà Trần Thị N quản lý sử dụng. Ngày 21/10/2004, vợ chồng ông bà T - Nghĩa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ4461, trong đó đất ở là 300m^2, đất vườn là 2167,4m^2. Ngày 21/9/2017, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho A Khâu Trọng Nghĩa tại Văn phòng Công chứng Giếng Đáy. Ngày 14/10/2017, A Nghĩa đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng A Nguyễn Xuân Lộc, chị Nguyễn Thị Hồng Hạnh, sau đó A Lộc, chị Hạnh đã làm thủ tục sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Ngày 13/12/2017, A Lộc, chị Hạnh không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho A Nghĩa. Ngày 19/12/2017, A Nghĩa được UBND thành phố Hạ Long cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK772146. Đối với thửa đất trên sau khi mua song do chưa có nhu cầu sử dụng nên A Nghĩa đã cho vợ chồng ông T bà Nghĩa ở lại chưa bàn giao, hiện nay A N có nhu cầu sử dụng đã đòi vợ chồng ông T, bà Nghĩa rất nhiều lần xong ông Thất và bà N cố tình không trả.

[4.2] Việc ông T, bà Nghĩa không bàn giao tài sản đã chuyển nhượng cho A Khâu Trọng Nghĩa là trái quy định tại hợp đồng chuyển nhượng, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của A Nghĩa. Vì vậy, A Nghĩa đã làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Nghĩa phải trả cho A Khâu Trọng Nghĩa quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất có diện tích 2467,4m^2 thuộc thửa 45, tờ bản đồ 93, địa chỉ tại tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (theo giấy CNQSD đất).

[4.3] Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa có quan điểm: do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vay hộ tiền ở ngân hàng nên giá chuyển nhượng chỉ ghi là 100.000.000 đồng và cũng không quy định thời gian giao đất. Thực tế hai bên không giao, nhận đất đã mua và ông Thất cũng không nhận 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng. Ông H, A N sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất xong đã bán cho một số người khác. Nay A Khâu Trọng N khởi kiện vợ chồng ông yêu cầu đòi đất, ông Thất không đồng ý, vì việc mua bán chuyển nhượng đất nói trên là giao dịch để đi vay tiền hộ ông Thất để ông Thất có tiền trả cho ông Nguyễn Quang H, đây không phải là mua bán thật, mà theo ông đó là hợp đồng giả cách nhằm che đậy một giao dịch khác. Ngày 23/3/2021, ông Nguyễn Văn Thất và bà Trần Thị N có đơn phản tố: yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Thất và A Khâu Trọng N là vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho A Khâu Trọng N do hợp đồng chuyển nhượng đất đã nêu ở trên là hợp đồng giả cách. Ngày 2/9/2021, vợ chồng ông T, bà Nghĩa kháng cáo toàn bộ bản án vì cho rằng đây không phải là vụ mua bán thông thường. Tại phiên tòa, ông T, bà Nghĩa và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng hợp đồng bị vô hiệu toàn bộ do giả tạo, bị ép buộc và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND thành phố Hạ Long đã cấp cho A Khâu Trọng Nghĩa ngày 19/12/2017.

[5] Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 93, thuộc tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh giữa vợ chồng ông

T và A Nghĩa được công chứng tại Văn phòng công chứng Giếng Đáy là giao dịch đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T, bà Nghĩa và A Nghĩa là những người có đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc (bản thân ông T cũng thừa nhận ký vào hợp đồng chuyển nhượng). Sau khi nhận chuyển nhượng, A Nghĩa đã đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà Nghĩa với A Khâu Trọng Nghĩa ngày 21/9/2017 có hiệu lực pháp luật. Sau đó, A Nghĩa chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho vợ chồng A Lộc, chị Hạnh, đồng thời A Lộc, chị Hạnh đã làm thủ tục sang tên để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên do không có nhu cầu sử dụng nên A Lộc, chị Hạnh đã chuyển nhượng lại cho A Nghĩa thửa đất trên. A Nghĩa cũng đã làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đều đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, Tòa án đã xác minh và được Văn phòng công chứng Giếng Đáy cung cấp: Văn phòng công chứng GĐ tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Thất và bà N, bên nhận chuyển nhượng là A N, A N chuyển nhượng cho A L và chị Hạnh, A L và chị Hạnh lại chuyển nhượng lại cho A N. Sau khi tiếp nhận hồ sơ các bên đã nộp đủ thủ tục giấy tờ theo quy định và văn phòng công chứng cũng đã giải thích cho các bên theo quy định của pháp luật. Các bên chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, không bị lừa dối có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Do đó, cần đánh giá các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các cá nhân nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật về mặt nội dung và hình thức. Đầu năm 2018, Ngân hàng TMCP Quốc tế và A Nghĩa có ký hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Ngân hàng VIB có trực tiếp đến thẩm định tài sản thế chấp, nơi vợ chồng ông T đang sinh sống, nhưng gia đình ông T không có ý kiến gì. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nghĩa, chị V cũng đều thừa nhận có cán bộ Ngân hàng đến xem xét nhưng cũng không có ý kiến gì.

Hơn nữa, ông T nguyên là 01 Trưởng văn phòng Luật sư, có trình độ, học vấn và đặc biệt là người có hiểu biết, nhận thức cao về pháp luật; do vậy, sẽ không có việc ông T không biết hậu quả pháp lý của việc ký vào Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất với A Nghĩa là làm thay đổi quyền quản lý, quyền sử dụng, quyền sở hữu và quyền định đoạt đối với tài sản của mình khi thực hiện giao dịch.

Ông T cho rằng A Nghĩa vi phạm cam kết về việc không đi vay vốn Ngân hàng như lời hứa với ông, không đưa tiền cho ông, đồng thời giữ sổ đỏ và không đưa lại cho ông. Thực tế sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, A Nghĩa đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng A Lộc, chị Hạnh và sau đó A Lộc, chị Hạnh lại chuyển nhượng lại cho A Nghĩa; tuy nhiên ông T cũng không có ý kiến gì về việc này.

Trong Hợp đồng chuyển nhượng tài sản nêu trên giữa vợ chồng ông T và A Nghĩa không có bất kỳ nội dung nào thể hiện về việc A Nghĩa có trách nhiệm đi vay vốn Ngân hàng hộ ông T sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hơn nữa, khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Giếng Đáy, làm rõ những người thuộc đồng sử dụng, sở hữu tài sản chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thành phố Hạ Long đã cấp cho vợ chông ông T bà Nghĩa để thực hiện việc công chứng, phù hợp với Luật Công chứng năm 2014. Do vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy lời khai của ông T là mâu thuẫn, thiếu tính logic.

Bị đơn ông T bà Nghĩa kháng cáo cho rằng đây không phải là vụ mua bán thông thường, hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu toàn bộ do giả tạo và bị ép buộc. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn ông T bà Nghĩa không cung cấp được chứng cứ chứng minh giao dịch chuyển nhượng giữa ông T, bà Nghĩa với A Khâu Trọng Nghĩa là giả tạo để che dấu giao dịch vay tiền ngân hàng; không chứng minh được ông bà bị ép buộc (không tự nguyện) giao kết hợp đồng chuyển nhượng nên hợp đồng chuyển nhượng không vô hiệu do giả tạo, do bị ép buộc.

Sau khi thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng, A Nghĩa đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, A Nghĩa đã được xác lập quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất nêu trên, phù hợp với quy định tại Điều 115, Điều 500, Điều 503 Bộ luật Dân sự.

[6] Tuy nhiên, căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và tài liệu chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án đủ cơ sở xác định: trên đất trA chấp có tài sản nhà, công trình của bị đơn và các con, cháu ông T gồm: chị Nguyễn Thị Kim V, A Bùi Văn VI, chị Phạm Thị PH, A Bùi Quý PH và chị Bùi Thị Hải Phượng. Toàn bộ công trình này chưa được các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng, hai bên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất mà không chuyển nhượng công trình trên đất.

[6.1] Trong quá trình Văn phòng công chứng Giếng Đáy chứng thực giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Nghĩa với A Khâu Trọng Nghĩa, bà Nghĩa không đọc được (do bà không biết chữ, chỉ biết ký

tên), nhưng công chứng viên không mời nhân chứng chứng kiến. Bà Nghĩa khai rằng do ông Nghĩa bảo bà ký nên bà ký và không biết nội dung văn bản. Hội đồng xét xử thấy rằng, quá trình giải quyết vụ án bà Nghĩa đều thừa nhận có việc ông bà có giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất với A Khâu Trọng Nghĩa tại Văn phòng công chứng Giếng Đáy nhưng mục đích chuyển nhượng là để A Nghĩa vay tiền hộ Ngân hàng. Bà Nghĩa không cung cấp được chứng cứ chứng minh giao dịch chuyển nhượng giữa ông T, bà Nghĩa với A Khâu Trọng Nghĩa là giả tạo để che dấu giao dịch vay tiền ngân hàng; không chứng minh được ông bà bị ép buộc (không tự nguyện) giao kết hợp đồng chuyển nhượng nên hợp đồng chuyển nhượng không vô hiệu do giả tạo, do bị ép buộc. Như vậy thấy rằng, ý chí bà Nghĩa là có tự nguyện giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho A Khâu Trọng Nghĩa.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: như đã phân tích ở trên, việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đều đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, đối với phần đất trA chấp trên đất có tài sản nhà và công trình của bị đơn là ông T, bà Nghĩa thì cần phải xác định ý chí của ông T bà Nghĩa là chuyển nhượng cả nhà và công trình trên đất thuộc sở hữu của ông T bà Nghĩa cho nguyên đơn A Khâu Trọng Nghĩa. Do đó, đối với toàn bộ phần đất không có công trình kiến trúc và phần đất có công trình kiến trúc của ông T bà Nghĩa không vô hiệu, có hiệu lực.

[6.2] Đối với phần đất trA chấp có tài sản nhà, công trình của các con, cháu ông T gồm: chị Nguyễn Thị Kim V, A Bùi Văn VI, chị Phạm Thị PH, A Bùi Quý PH và chị Bùi Thị Hải Phượng. Toàn bộ công trình này chưa được các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng, hai bên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất mà không chuyển nhượng công trình trên đất này. Phần đất này ông T bà Nghĩa đã cho con cháu xây dựng nhà trên đó để ở trước khi chuyển nhượng cho A Nghĩa. Mặc dù việc tặng cho quyền sử dụng đất không theo quy định của pháp luật nhưng thực tế gia đình chị V, A Việt, gia đình A Bùi Quý PH, chị Phạm Thị PH và chị Bùi Thị Hải Phượng đã xây dựng nhà ở đó sinh sống ổn định từ trước. Vì các công trình này và phần đất có công trình kiến trúc là một khối thống nhất, không thể di chuyển, không thể tách rời để chuyển nhượng và mua bán, các con cháu ông T đã sinh sống ổn định từ trước. Nếu chỉ bàn giao quyền sử dụng đất nhưng không bàn giao các công trình kiến trúc thì khi đó đất thuộc quyền sử dụng của một người nhưng công trình kiến trúc trên đất lại thuộc quyền sở hữu của người khác. Việc ông T bà Nghĩa khi làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với A Khâu Trọng Nghĩa biết rất rõ quá trình sinh sống, quản lý, sử dụng đất của các con cháu ông T nhưng

không thông báo cho A Khâu Trọng Nghĩa biết là lỗi của ông T bà Nghĩa. Việc không ghi các căn nhà gắn liền với thửa đất dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Nghĩa với A Khâu Trọng Nghĩa có đối tượng không thể thực hiện được. Vì vậy, theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu một phần đất gắn liền với công trình kiến trúc có tài sản là nhà, công trình kiến trúc của các con cháu ông T bà Nghĩa, có hiệu lực với phần diện tích đất không có công trình kiến trúc và phần đất có nhà và công trình kiến trúc của ông T bà Nghĩa đang sử dụng. Bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực toàn bộ là không đảm bảo quyền lợi của bị đơn. Nên kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T cho rằng bản thân cũng có lỗi, ông T và bà Nghĩa đồng ý tách ½ tổng số đất hiện có cho A Khâu Trọng Nghĩa tính từ phần đất có sân nhà ông T đến hết phần đất nhà chị Bùi Thị Hải Phượng đang quản lý sử dụng, ½ còn lại tính từ sân nhà ông T đến hết phần đất chị V A Việt và phần đất vợ chồng A Bùi Quý PH đang quản lý sử dụng thì thuộc quyền sử dụng của gia đình ông; chị Bùi Thị Hải Phượng đồng ý bàn giao cho A Nghĩa phần đất tại vị trí cuối thửa đất chị đang sử dụng và không yêu cầu A Nghĩa đền bù. Tuy nhiên, như đánh giá phân tích và nhận định trên, căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng cần thiết tách thửa cho ông T, bà Nghĩa và A Khâu Trọng Nghĩa cụ thể như sau:

Căn cứ theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm; căn cứ quy định tại Quyết định 39/2021/QĐ-UBND ngày 29/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc: ban hành quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở, đất sản xuất kinh doA phi nông nghiệp, đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh; Quyết định về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở, đất sản xuất kinh doA phi nông nghiệp, đất nông nghiệp địa bàn tỉnh Quảng Ninh (Ban hành kèm theo Quyết định 39/2021/QĐ-UBND ngày 29/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh). Hội đồng xét xử phúc thẩm buộc ông T bà Nghĩa phải có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ diện tích đất và công trình gắn liền với diện tích đất theo hiện trạng là 1635,2m^2 (trong đó: đất ở 210m^2; đất TCLN 1425,2m^2) được giới hạn bởi các điểm 20,6A,6,7,8,15a,15,16,17,18,19,20 (Có sơ đồ kèm theo); ông T bà Nghĩa được quyền quản lý sử dụng diện tích đất theo hiện trạng là S2 = 318m^2 (trong đó: đất ở 45m^2; đất TCLN 273m^2) được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,6A,20,21,1 (Có sơ đồ kèm theo) và S3 = 323,8m^2 (trong đó: đất ở

45m^2; đất TCLN 278,8m^2; được trừ đi 22,9m^2 ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình đang quản lý sử dụng) được giới hạn bởi các điểm 15,15A,8,9,10,11,12,13,14A,15 (Có sơ đồ kèm theo).

Không buộc A Nghĩa phải hỗ trợ, đền bù về giá trị tài sản các công trình kiến trúc và cây cối trên đất cho bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: chị Nguyễn Thị Kim V, A Bùi Văn VI, chị Phạm Thị PH, A Bùi Quý PH và chị Bùi Thị Hải Phượng.

A Nghĩa có quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu một phần theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Nghĩa, chị Nguyễn Thị Kim V, A Bùi Văn Việt, chị Bùi Thị Hải Phượng, chị Phạm Thị PH và A Bùi Quý PH tự thỏa thuận về việc sử dụng nhà đất trong phần đất ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa được giao quyền sử dụng, nếu không thỏa thuận được có quyền khởi kiện trA chấp bằng một vụ án khác.

[8] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thành phố Hạ Long cấp cho A Khâu Trọng Nghĩa, Hội đồng xét xử xét thấy:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà Nghĩa với A Khâu Trọng Nghĩa là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, đúng ý chí, nguyện vọng của ông T bà Nghĩa. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, A Nghĩa đã chuyển nhượng lại cho A Lộc chị Hạnh, sau đó A Lộc chị Hạnh lại chuyển nhượng lại cho A Khâu Trọng Nghĩa. Theo quy định của Điều 195 Luật đất đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho A Khâu Trọng Nghĩa là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt, UBND thành phố Hạ Long đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho A Khâu Trọng Nghĩa trên cơ sở kết quả của giao dịch có hiệu lực. Vì vậy, trường hợp này không thuộc trường hợp hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định pháp luật. Do đó, không có có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thành phố Hạ Long đã cấp cho A Khâu Trọng Nghĩa.

[9] Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn A Khâu Trọng N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm, không yêu cầu các đương sự khác

phải chịu chi phí tố tụng và không có ý kiến gì. Tại cấp phúc thẩm ông T bà Nghĩa tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ không yêu cầu các đương sự khác phải chịu chi phí tố tụng và không có ý kiến gì.

[10] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm tuy nhiên bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí. Vì vậy, bị đơn ông Nguyễn Văn Thất và bà Trần Thị N được miễn án phí; Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Quốc tế VI Nam, do không được chấp nhận nên buộc phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật; tại cấp phúc thẩm Ngân hàng có Đơn xin rút yêu cầu kháng cáo nên phải chịu 50% mức án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa. Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 115, Điều 130, Điều 131, Điều 408 , Điều 164, Điều 501, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 100, Điều 188, Điều 195 Luật đất đai năm 2013;

Điểm đ, khoản 1 Điều 12, Khoản 6 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn A Khâu Trọng Nghĩa; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2017 giữa ông Nguyễn Văn Thất, bà Trần Thị N với ông Khâu Trọng N đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ số 93 địa chỉ tại tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Giếng Đáy số công chứng 1834, quyển số 15 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu một phần.

2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Thất, bà Trần Thị N phải có nghĩa vụ bàn giao cho A Khâu Trọng Nghĩa căn nhà, công trình kiến trúc và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất trên thực tế đang sử dụng, diện tích đất theo hiện trạng là S1 = 1635,2 m^2 (trong đó: đất ở 210m^2; đất TCLN 1425,2m^2) được giới hạn bởi các điểm 20,6A,6,7,8,15a,15,16,17,18,19,20 thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 93, địa chỉ tại tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa được quyền sử dụng diện tích đất theo hiện trạng là S2 = 318m^2 (trong đó: đất ở 45m^2; đất TCLN 273m^2) được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,6A,20,21,1 và S3 = 323,8m^2 (trong đó: đất ở 45m^2; đất TCLN 278,8m^2; được trừ đi 22,9m^2 ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình đang quản lý sử dụng) được giới hạn bởi các điểm 15,15A,8,9,10,11,12,13,14A,15 thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 93, địa chỉ tại tổ 5, khu 3, phường Vh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Đối với nhà và các công trình kiến trúc thuộc sở hữu của chị Nguyễn Thị Kim V, A Bùi Văn Việt, chị Bùi Thị Hải Phượng, chị Phạm Thị PH và A Bùi Quý PH xây dựng trên phần đất giao quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa các đương sự có quyền thỏa thuận hoặc khởi kiện nếu có trA chấp.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo bản án).

3. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án và theo quy định pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thành phố Hạ Long đã cấp cho A Khâu Trọng Nghĩa.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Quốc tế VI Nam về việc yêu cầu A Khâu Trọng N và chị Nguyễn Thị Hồng PH phải trả số tiền còn nợ lại của Ngân hàng.

6. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn A Khâu Trọng Nghĩa tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm, không yêu cầu các đương sự khác phải chịu. Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm, không yêu cầu các đương sự khác phải chịu.

7. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị N thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Quốc tế VI Nam chịu án phí số tiền là 67.350.427đ (sáu mươi bảy triệu ba trăm năm mươi nghìn bốn trăm hai mươi bảy đồng). Được trừ

đi số tiền tạm ứng án phí đã nộp 32.921.891đ (ba mươi hai triệu chín trăm hai mươi mốt nghìn tám trăm chín mươi mốt đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 002996 ngày 25/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long. Ngân hàng TMCP Quốc tế VI Nam còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 34.428.536đ (ba mươi tư triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn năm trăm ba mươi sáu đồng).

Trả lại số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí cho A Khâu Trọng Nghĩa đã nộp theo biên lai số 0002725 ngày 16/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Nghĩa không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam phải chịu 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0003916 ngày 14/9/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

Bùi Đức Thanh

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố Hạ Long;
- CCTHADS thành phố Hạ Long;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu HS, VP.