TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 276/2019/DS-PT
Ngày: 04 - 7 – 2019
V/v: Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huynh

Bà Trần Thị Huyền Vân

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Võ Chí Thiện - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 459/2018/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2018 về việc: "*Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 513/2019/QĐPT ngày 18 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby), sinh năm 1949; Địa chỉ: Số 16 C, phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Thái Văn Ch, sinh năm 1979; Địa chỉ: 70/1E1 đường 109, khu phố 5, phường Ph, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2014 và ngày 03/11/2016) (Có mặt).

Bị đơn: Ông Phan D, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số 60/20 đường Nguyễn K, Phường 4, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bà Nguyễn Thị D ủy quyền cho ông Phan D tham gia tố tụng giải quyết vụ án (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phan D và bà Nguyễn Thị D: Ông Trần Đình Tr - Luật sư văn phòng Vì Dân thuộc đoàn luật sư Thành phố Hà Nội (Có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phan Thị Q, sinh năm 1932; Địa chỉ: Số nhà 22, đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Vắng mặt).

- Ông Nguyễn Phan G và bà Trần Thị L; Địa chỉ: Số nhà 40/7 đường Phan Đăng L, Phường 3, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Vắng mặt).

- Ông Trần Văn H, sinh năm 1964 và bà Trần Thị H, sinh năm 1974; Địa chỉ: 7K4 Trung tâm thương mại phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Ông H có mặt, bà H vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1943; Địa chỉ: 360/17/7 B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

- Ông Bùi Văn C (Đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C: Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1943 (Vợ ông C), chị Bùi Thị Lệ S, sinh năm 1974 và anh Bùi Tuấn K, sinh năm 1977 (Con ông C); Địa chỉ: 360/17/7 B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Bà Ph có mặt, chị S và anh K vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị B (Đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bắc:

+ Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1943; Địa chỉ: 360/17/7 Bình Giã, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1941; Địa chỉ: 38/1/8/3 N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt).

- Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V (Techcombank); Địa chỉ: 70-72 B, quận H, Thành phố Hà Nội;

Chi nhánh Vũng Tàu: 142-144 l, Phường 4, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Cẩm H (Có mặt).

- Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Hữu T – chuyên viên phòng quản lý đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân thành phố V.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H – chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V. (Vắng mặt).

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tâm L – chuyên viên tổ thông tin lưu trữ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V. (Vắng mặt).

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974; Địa chỉ: 261/9 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; (Địa chỉ hiện nay: 3505 Foxworth Trl. Buford. GA 30519, USA). (Vắng mặt).

- Ông Trần Bá Th, sinh năm 1958; Địa chỉ 282 Thống Nhất, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Qu, sinh năm 1972 và ông Trần Minh Th, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

- Ông Ngô Quang H, sinh năm 1972; Địa chỉ: 21/4 L, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

- Ông Đoàn Văn Tr, sinh năm 1947; Địa chỉ: 229/20 đường Vi Ba, Phường 6, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

- Công ty liên doanh Sungeiway Đại Dương; Địa chỉ: Ấp Núi Dinh, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Minh Ph, sinh năm 1969; Địa chỉ: 75/9/19 Phạm Hồng Thái, Phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Ông Lưu Văn T, sinh năm 1969; Địa chỉ: 54/14/47b Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Thắng Tam, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Trần Thị L, bị đơn ông Phan D, người có quyền và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) và người đại diện hợp pháp của bà L trình bày: Căn nhà số 16 đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bà L mua của ông H bà D vào năm 2001 với giá 70.000USD, tương đương 1.085.000.000đ tiền Việt Nam, trước đó ông H mua căn nhà này của Bà Phan Thị Q. Khi mua căn nhà này bà có làm giấy nhận cọc, giấy biên nhận, tại thời điểm mua thì trên đất có 01 căn nhà tạm chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Sau khi mua nhà đất này, ông H bà D xây dựng 01 căn nhà mới như hiện nay, thời gian xây dựng khoảng 08 tuần lễ, bà L nhờ vợ chồng ông Nguyễn Phan G bà Trần Thị L đứng tên hộ quyền sở hữu sử dụng nhà và đất. Sau đó bà L yêu cầu vợ chồng ông Gi bà L chuyển quyền sở hữu nhà đất này cho vợ chồng ông Phan D bà Nguyễn Thị D đứng tên hộ.

Căn nhà số 18 đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu bà L mua của vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị H giá 32.000USD, mua sau căn nhà số 16 C khoảng 3 đến 4 tháng cùng trong năm 2001. Khi mua căn nhà này bà và vợ chồng Ông H bà H có làm giấy biên nhận, giấy giao kèo mua bán nhà, biên bản bàn giao nhà. Nguồn tiền để mua hai căn nhà nêu trên là do bà

đem từ nước ngoài về Việt Nam, mỗi lần ở nước ngoài về bà đem theo 5.000USD hoặc 6.000USD và một nguồn nữa là bà chuyển vào ngân hàng, khi cần thì bà rút ra để thanh toán.

Căn nhà số 14/1 và số 14/3 đường C, Phường 8, thành phố V bà mua của bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Ph và ông Bùi Văn C, nhà và đất 14/1 giá là 500.000.000đ, nhà và đất 14/3 giá là 200.000.000đ, bà là người trực tiếp giao dịch để mua hai căn nhà này nhưng khi mua bán thì bà đang ở nước ngoài nên bà có nói người giúp việc cho gia đình bà là bà Nguyễn Thị Qu giao dịch để mua 02 căn nhà này. Vì phải đặt cọc trước cho bên bán nhà nên bà có nói bà Qu là lấy số tiền 4.500 Euro là số tiền mà bà để ở Việt Nam giao cho bà Qu cất giữ, đổi ra tiền Việt Nam để trả trước cho bên bán, số tiền còn lại, bà gửi bạn bà ở nước ngoài về Việt Nam đưa cho ông Nguyễn Văn H giao lại cho ông D trả tiền mua hai căn nhà này.

Ngoài các căn nhà và đất nêu trên bà còn mua 30m^2 đất giáp ranh với các căn nhà đã mua của Bà Phan Thị Q (đo thực tế là 24,4m^2) với giá 45.000.000đ. Tất cả 04 căn nhà và đất này bà nhờ vợ chồng ông D đứng tên hộ vì bà là việt kiều, không đứng tên được. Khi bà nhờ ông D đứng tên hộ bà có yêu cầu ông D làm giấy xác nhận việc ông D đứng tên hộ nhưng ông D nói khó khăn không thể làm được. Sau nhiều lần bà yêu cầu thì ông D có đưa bà đến Ủy ban nhân dân phường 7 gặp bà Quý là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 7 và có làm văn bản xác nhận việc ông D đứng tên hộ.

Toàn bộ giấy tờ nhà đất và những giấy tờ có liên quan đến nhà đất này bà đem đi nước ngoài để cất giữ. Sau đó bà có nhờ ông D làm thủ tục nhập 04 căn nhà này thành 01 căn nên bà đã đem toàn bộ giấy tờ 04 căn nhà này về Việt Nam để trong tủ sắt ở căn nhà số 16 C thì ông D lấy cắp trong lúc bà đang ở nước ngoài, chỉ còn một số giấy tờ cung cấp cho Tòa ngày 29/8/2007 là do bà cất riêng nên ông D không lấy được. Nay bà đã nhập quốc tịch Việt Nam nên có đủ điều kiện để sở hữu nhà và sử dụng đất tại Việt Nam.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận cho bà được quyền sở hữu và sử dụng đối với 05 tài sản là nhà và đất cụ thể như sau:

+ Quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 48/16 Lê Hồng Phong, nay là số 16 C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

+ Quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 48/18 Lê Hồng Phong, nay là số 18 C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

+ Quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng 86,7m^2 đất ở thửa 277, 279 (Cũ là 304) tờ bản đồ 35 (Cũ là 06) tại địa chỉ số 14/1 C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

+ Quyền sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng 32,5m^2 đất ở thửa 26527.35.278, tờ bản đồ 35 tại địa chỉ số 14/3 C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

+ Quyền sử dụng 30m^2 đất (đo thực tế là 24,4m^2) phía sau căn nhà 20 C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Tuyên vô hiệu và hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Techcombank Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu với ông Phan D và bà Nguyễn Thị D đối với 04 tài sản là: Nhà và đất tại địa chỉ số 16 C, Phường 8, thành phố V; Nhà và đất tại địa chỉ số 18 C, Phường 8, thành phố V; Nhà và đất tại địa chỉ số 14/1 C, Phường 8, thành phố V; Nhà và đất tại địa chỉ số 14/3 C, Phường 8, thành phố V.

- Yêu cầu Ngân hàng Techcombank giao trả cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản thế chấp nêu trên để bà đăng ký chỉnh lý sang tên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D và bà D.

Theo đơn yêu cầu phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan D và bà Nguyễn Thị D trình bày: Nhà và đất Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) tranh chấp trong vụ án là do vợ chồng ông bà mua, cụ thể như sau:

Trước khi mở phiên tòa ngày 26/9/2018, ông D bà D trình bày: Nhà và đất tại địa chỉ 16 C, Phường 8, thành phố V do vợ chồng ông bà mua của vợ chồng ông Gi bà L. Nhà đất đã có bìa hồng nên khi mua bán hai bên chỉ làm hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà đất tại phòng công chứng. Tiền mua căn nhà này ông giao 01 lần cho ông Gi bà L tại phòng công chứng.

Tại phiên tòa ngày 02/10/2018, ông D trình bày: Nhà và đất tại địa chỉ 16 C, Phường 8, thành phố V vợ chồng ông mua của Bà Trần Thị L và vợ chồng ông Nguyễn Phan G bà Trần Thị L. Bà L và vợ chồng ông Gi bà L cùng bán nhà và đất cho vợ chồng ông bà.

Nhà và đất tại địa chỉ 18 C, Phường 8, thành phố V vợ chồng ông bà mua của vợ chồng ông Trần Văn H bà Trần Thị H. Nhà và đất đã có bìa hồng nên khi mua bán hai bên chỉ làm hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà và đất tại phòng công chứng và tiền cũng được trả 01 lần cho Ông H bà H tại phòng công chứng.

Nhà và đất tại địa chỉ 14/1 và 14/3 C, phường 8, thành phố V vợ chồng ông bà mua của gia đình bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Ph và ông Bùi Văn C.

Diện tích đất 30m^2 (đo thực tế 24,4m^2) ông bà mua của Bà Phan Thị Q.

Tiền mua nhà và đất nêu trên là của vợ chồng ông, bà và ông, bà trực tiếp giao dịch mua bán. Mục đích mua nhà và đất để vợ chồng ông, bà kinh doanh. Vợ chồng ông, bà cho bà L ở nhờ là vì tình cảm, hơn nữa bà L có hứa với vợ chồng ông, bà là sẽ bảo lãnh cho con ông, bà đi học ở nước ngoài.

Việc sửa chữa nhà là có thật, vì thời điểm sửa nhà bố ông D bị bệnh nặng nên ông D nhờ bà L đứng ra gọi thợ sửa chữa dùm cho vợ chồng ông. Tiền sửa chữa nhà vợ chồng ông đã thanh toán xong cho bà L.

Ngoài việc vợ chồng ông cho bà L ở nhờ căn nhà địa chỉ số 16 C thì vợ chồng ông còn ký hợp đồng cho Công ty Sungeiway Đại Dương thuê căn nhà địa chỉ số 18 C.

Vợ chồng ông xác định 04 căn nhà và quyền sử dụng đất bà L đang tranh chấp là do vợ chồng ông mua thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông. Bà L chỉ là người ở nhờ. Nay ông, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L. Đồng thời có yêu cầu phản tố đối với bà L như sau:

+ Yêu cầu bà L phải ra khỏi nhà và trả lại nhà và đất tại địa chỉ: Số 16, số 18, số 14/1, số 14/3 và 30m^2 đất (đo thực tế 24,4m^2) đường C, Phường 8, thành phố V cho vợ chồng ông, bà.

+ Yêu cầu Bà Trần Thị L bồi thường thiệt hại tiền thuê 04 căn nhà số 16, số 18, số 14/1, số 14/3 từ tháng 03/2008 đến khi bản án có hiệu lực pháp luật, thiệt hại việc cho thuê nhà trong 10 năm, cụ thể như sau:

7.500.000 đồng x 04 căn nhà = 30.000.000đ.

30.000.000 đồng x 12 tháng = 360.000.000đ.

360.000.000 đồng x 10 năm = 3.600.000.000đ.

- Đối với số nợ của Ngân hàng Techcombank: Ông bà đồng ý trả cho Ngân hàng 2.500.000.000đ tiền nợ gốc; Không đồng ý trả tiền lãi vì ông, bà không có lỗi trong việc chậm trả mà do bà L tranh chấp liên quan đến tài sản thế chấp trong vụ án nên chưa trả được nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Phan G và bà Trần Thị L trình bày: Năm 2001, bà L từ nước ngoài về có mua 01 căn nhà của ông H bà D và có nhờ vợ chồng ông đứng tên hộ, khi đứng tên hộ cho bà L thì vợ chồng ông có viết 01 bản cam kết là đứng tên hộ cho bà L căn nhà số 16 C, Phường 8, thành phố V và giấy này giao cho bà L giữ. Sau đó bà L yêu cầu vợ chồng ông ra phòng công chứng sang tên lại cho vợ chồng ông D bà D. Vợ chồng ông chỉ là người đứng tên hộ cho bà L căn nhà này và bà L yêu cầu vợ chồng ông chuyển tên sang cho vợ chồng ông D bà D, vợ chồng ông đã thực hiện theo yêu cầu của bà L xong. Vì vậy, nay vợ chồng ông không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề liên quan đối với căn nhà này, việc tranh chấp giữa bà L và vợ chồng ông D bà D hai bên tự giải quyết.

Ông Trần Văn H và bà Trần Thị H trình bày: Nhà và đất tại địa chỉ số 18 C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là của vợ chồng ông bà, sau đó vợ chồng ông bà bán cho bà L với giá là 32.000USD, bà L là người trực tiếp giao tiền bằng đồng USD cho ông bà. Khi mua bán, hai bên có làm 03 loại giấy tờ mà vợ chồng ông đã giao lại cho Tòa án vào ngày 19/6/2008. Sau đó bà L yêu cầu vợ chồng ông bà ra phòng công chứng để làm giấy tờ cho ông D bà D đứng tên. Nay vợ chồng ông bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và đất cho ông D bà D, mà yêu cầu ông D bà D trả toàn bộ giấy tờ mà ông D bà D đứng tên căn nhà số 18 C, Phường 8, thành phố V cho bà L là người đã mua căn nhà và đất trên.

Bà Phan Thị Q trình bày: Năm 2003, bà có thỏa thuận bán cho bà L diện tích đất khoảng 30m^2 với giá tiền là 50.000.000 đồng. Sau đó bà L có dẫn ông D đến để coi đất thì ông D trả giá 45.000.000 đồng, bà L đưa tiền cho ông D, bà làm giấy bán đất cho ông D và ông D trực tiếp trả bà 45.000.000 đồng này. Bà không có yêu cầu gì đối với phần đất đã sang nhượng.

Bà Nguyễn Thị Ph, ông Bùi Văn C và bà Nguyễn Thị B trình bày: Trước đây bà L ở nhà giáp ranh có qua nhà đề cập hỏi mua nhà và đất số 14/1 và 14/3 C, nhưng lúc đó gia đình chưa có nhu cầu bán, đến năm 2006 gia đình ông bà có nhu cầu bán nhà đất để lấy tiền trả nợ cho ngân hàng thì vợ chồng ông D bà D và cô Quanh (người giúp việc cho bà L) có đến hỏi mua cho bà L, gia đình đồng ý bán nhà đất số 14/1 và 14/3 C cho bà L (vợ chồng ông D bà D đứng ra mua dùm) với giá 700.000.000 đồng, tiền đặt cọc 160.000.000 đồng do vợ chồng ông D bà D đưa. Sau đó làm giấy tờ tại Ủy ban nhân dân phường 8 vợ chồng ông D bà D giao 540.000.000 đồng còn lại. Nhưng theo gia đình ông bà thì nhà và đất này do bà L mua vì trước đây bà L đã hỏi nhiều lần. Bà Ph xác nhận khi mua bán nhà thì ông D nói với gia đình bà mua dùm cho bà L.

Đại diện Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) có yêu cầu độc lập trình bày: Ngày 16/5/2007 vợ chồng ông D bà D vay của Ngân hàng Techcombank số tiền 2.000.000.000đ theo hai hợp đồng tín dụng số 1205/HĐTD/NH/TCB VT và số 1207/HĐTD/NH/TCB VT, thời hạn vay là 12 tháng. Ngày 21/5/2007 ông D bà D vay số tiền 500.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số 1214/HĐTD/NH/TCB VT, thời hạn vay 18 tháng. Tổng cộng các khoản vay là 2.500.000.000đ. Để bảo đảm khoản vay trên, vợ chồng ông D bà D có thế chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 14/1, 14/3, 16 và 18 C, Phường 8, thành phố V cho ngân hàng. Sau khi vay ông D bà D đã trả cho Ngân hàng số tiền lãi là 58.899.669đ.

Nay Ngân hàng Techcombank yêu cầu ông D bà D phải thanh toán cho Ngân hàng tiền vay theo hợp đồng đã ký kết, cụ thể như sau:

Tiền gốc là 2.500.000.000đ; Tiền lãi tính đến ngày 19/9/2018 là 6.991.660.444đ, gồm: Lãi quá hạn là 5.670.727.893đ và lãi phạt là 1.320.932.551đ.

Tổng cộng: 9.491.660.444đ.

Đồng thời yêu cầu vợ chồng ông D bà D tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 20/9/2018 cho đến khi trả xong nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Nếu ông D bà D không thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 02/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định:

Căn cứ vào các Điều 37, 157, 161, 165, 200, 201, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Luật Đất đai; Các Điều 471, 473, 474, 715, 716, 717, 718 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí,

lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) đối với vợ chồng ông Phan D và bà Nguyễn Thị D về tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tại địa chỉ số 16, 18, 14/1, 14/3 và 24,4m^2 đất thửa 240, tờ bản đồ số 35, đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

- Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà và đất:

+ Nhà và đất địa chỉ số 16 đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Theo các giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201080441 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 19/10/2001, xác nhận ông Phan D và bà Nguyễn Thị D nhận chuyển nhượng ngày 29/10/2001; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số T 365447 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 04/5/2001, xác nhận ông Phan D nhận chuyển nhượng ngày 28/12/2001).

+ Nhà và đất địa chỉ số 18 đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201080447 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 09/4/2001, xác nhận ông Phan D và bà Nguyễn Thị D nhận chuyển nhượng ngày 01/4/2002).

+ Nhà và đất địa chỉ số 14/1 đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N476853 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 31/8/1999, xác nhận ông Phan D và bà Nguyễn Thị D nhận chuyển nhượng ngày 28/02/2007).

+ Nhà và đất địa chỉ số 14/3 đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 949451 do UBND thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 22/01/2007, xác nhận ông Phan D và bà Nguyễn Thị D nhận chuyển nhượng ngày 28/02/2007).

+ Diện tích đất 24,4m^2 (Lô E trích đo địa chính ngày 02/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V) thửa 240 tờ bản đồ số 35, đường C, phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

- Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 1644/HĐTC/TCBVT ngày 16/5/2007 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V với bên thế chấp là ông Phan D và bà Nguyễn Thị D.

Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V có nghĩa vụ giao trả cho Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) bản chính giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201080441 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 19/10/2001, xác nhận ông Phan D và bà Nguyễn Thị D nhận chuyển nhượng ngày 29/10/2001; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở

số T 365447 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 04/5/2001, xác nhận ông Phan D nhận chuyển nhượng ngày 28/12/2001); Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201080447 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 09/4/2001, xác nhận ông Phan D và bà Nguyễn Thị D nhận chuyển nhượng ngày 01/4/2002; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N476853 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 31/8/1999, xác nhận ông Phan D và bà Nguyễn Thị D nhận chuyển nhượng ngày 28/02/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 949451 do UBND thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 22/01/2007, xác nhận ông Phan D và bà Nguyễn Thị D nhận chuyển nhượng ngày 28/02/2007. Để bà L thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định.

- Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất từ người đứng tên là ông Phan D bà Nguyễn Thị D sang tên Bà Trần Thị L đối với quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất địa chỉ số 16, 18, 14/1, 14/3 đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 24,4m^2 (Lô E sơ đồ vị trí đất ngày 02/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V) thửa 240 tờ bản đồ số 35, đường C, Phường 8, thành phố V theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phan D và bà Nguyễn Thị D số tiền 1.444.775.000đ (Một tỷ bốn trăm bốn mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) công sức của ông D bà D trong việc giao dịch mua bán sang nhượng dùm cho bà L nhà và đất tranh chấp trong vụ án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan D và bà Nguyễn Thị D về yêu cầu Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) trả nhà và đất tại địa chỉ số 16, 18, 14/1, 14/3 và 24,4m^2 đất thửa 240 tờ bản đồ số 35 đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu tranh chấp trong vụ án.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan D và bà Nguyễn Thị D về yêu cầu Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà địa chỉ 16, 18, 14/1 và 14/3 đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu với số tiền 3.600.000.000đ (Ba tỷ sáu trăm triệu đồng).

5. Diện tích nhà và đất giải quyết trong vụ án thể hiện theo trích đo địa chính ngày 02/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V.

6. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

7. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V về việc yêu cầu ông Phan D và bà Nguyễn Thị D trả nợ tiền vay.

Ông Phan D và bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V tính đến ngày 19/9/2018 số tiền là 9.491.660.444đ (Chín tỷ bốn trăm chín mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng), gồm: Tiền nợ gốc là 2.500.000.000đ; Tiền lãi tính đến ngày 19/9/2018 là 6.991.660.444đ (Trong đó: Lãi quá hạn là 5.670.727.893đ và lãi phạt là 1.320.932.551đ).

Ông Phan D bà Nguyễn Thị D tiếp tục phải chịu tiền lãi tính từ ngày 20/9/2018 cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V theo hợp đồng tín dụng: Số 1205/HĐTD/NH-TN/TCBVT ngày 16/5/2007; Số 1207/HĐTD/NH-TN/TCBVT ngày 16/5/2007; Số 1214/HĐTD/NH-TN/TCBVT ngày 21/5/2007.

8. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V về yêu cầu kê biên phát mãi tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 16, 18, 14/1 và 14/3 đường C, phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 1644/HĐTC/TCBVT ngày 16/5/2007 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V với bên thế chấp là ông Phan D và bà Nguyễn Thị D) để thu hồi nợ của ông Phan D và bà Nguyễn Thị D trong vụ án.

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

Ngày 10/10/2018 Bà Trần Thị L có đơn kháng cáo một phần bản án, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bà L không phải trả khoản tiền 1.444.735.000 đồng cho ông Phan D và bà Nguyễn Thị D.

Ngày 12/10/2018 ông Phan D có đơn kháng cáo đề nghị tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 12/10/2018 Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có đơn kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa án phúc thẩm cấp xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số 1644 ngày 16/5/2017 đã ký giữa ông Phan D với Ngân hàng.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa không chấp nhận trả khoản tiền 1.444.735.000 đồng cho ông Phan D và bà Nguyễn Thị D.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày tranh luận như sau:

Trong bản án Giám đốc thẩm có đề nghị làm rõ nguồn tiền của bà L. Nhưng tòa sơ thẩm không làm rõ vấn đề trên. Ngân hàng có yêu cầu về Hợp đồng tín dụng nhưng không yêu cầu Hợp đồng thế chấp, nhưng Tòa sơ thẩm lại giải quyết.

Về tố tụng: Ngày đầu xét xử có mặt ông D nhưng sau đó do bị bệnh ông D vắng mặt nhưng Tòa sơ thẩm đã ghi không có mặt ông D là vi phạm tố tụng.

Luật đất đai cấm việc người nước ngoài mua bán đất đai ở Việt Nam, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho việc bà L đứng tên quyền sở hữu nhà ở và đất là việc hợp thức hóa cho hành vi trái pháp luật. Toàn bộ số tiền bà L mua nhà và đất bằng ngoại tệ. Do đó, việc sử dụng ngoại tệ phải phù hợp quy định pháp luật cụ thể phù hợp Nghị định 63/1998, nhưng Tòa sơ thẩm chấp nhận là hợp thức hóa hành vi trái pháp luật. Bà L là người nước ngoài mua nhiều căn nhà để làm gì. Tòa sơ thẩm không tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D. Phân tích một số chứng cứ để chứng minh cho rằng nhà trên do ông D mua cụ thể Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và đất tại Phòng công chứng và trong Hợp đồng đã nói rõ thanh toán tiền một lần tức là khi ký hợp đồng tại Phòng công chứng là giao tiền ngay. Đối với các căn nhà 14/1, 14/3 cả gia đình Bà Ph đều ký bán cho ông D. Từ những vấn đề trên, đề nghị Tòa tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Việc tiến hành tố tụng của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng, theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án phía Ngân hàng có yêu cầu giải quyết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thụ lý giải quyết quan hệ tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất là thiếu sót. Nhưng trong khi giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết luôn hai quan hệ pháp luật trên thì có vi phạm. Về việc tranh chấp các tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn mặc dù các tài sản trên là do ông D và bà D đứng tên nhận chuyển nhượng. Nhưng qua chứng cứ là lời khai của các chủ đất thì là chuyển nhượng cho bà L. Ông D cho rằng các Hợp đồng trên do ông nhận chuyển nhượng nhưng ông D không chứng minh được việc giao nhận tiền chuyển nhượng giữa ông D và các chủ đất. Nên kháng cáo của ông D là không có cơ sở. Hơn nữa các chứng cứ khác cũng chứng minh ông D không sử dụng các tài sản trên mà do bà L quản lý sử dụng. Do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D.

Mặc dù bị đơn không yêu cầu công sức nhưng nhờ ông D thì các Hợp đồng chuyển nhượng trên mới được hoàn thành nên kháng cáo của bà L cũng không có căn cứ chấp nhận, mà cần xem xét công sức của ông D như Tòa sơ thẩm đã

nhận định và tuyên xử. Đối với kháng cáo của ngân hàng về việc không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là không có cơ sở. Như nhận định trên đối với kháng cáo của ông D về việc tính lãi của ngân hàng thì thấy trong suốt quá trình giải quyết vụ án tòa án cấp sơ thẩm không cho ngân hàng và ông D tiến hành đối chiếu công nợ, lãi trong hạn lãi quá hạn như thế nào. Nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án đối với hợp đồng tín dụng trên.

Do vậy, đề nghị Tòa phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn, Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V do sau khi xét xử sơ thẩm những người kháng cáo không đưa ra được chứng cứ đủ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với các yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm đối với Hợp đồng tín dụng của Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn Bà Trần Thị L, bị đơn ông Phan D, Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V, như sau:

- *Về tố tụng:*

Về quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

- *Về nội dung:*

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định;

Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng 04 căn nhà và diện tích đất này là do ông bà trực tiếp giao dịch, bỏ tiền ra mua, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật nên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông bà. Vì vậy ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L. Đồng thời ông bà có đơn yêu cầu bà L trả lại nhà và đất trên cho ông, bà; Yêu cầu bà L bồi thường thiệt hại cho ông, bà trong việc cho thuê 04 căn nhà với số tiền 3.600.000.000đ.

Theo hồ sơ vụ án thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 29/10/2001 đối với căn nhà số 16 C giữa vợ chồng ông Nguyễn Phan G, bà Trần Thị L với vợ chồng ông D, bà D và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu quyền sử dụng đất ở ngày 01/4/2002 đối với nhà số 18 C giữa vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị H với vợ chồng ông D, bà D đã được tiến hành thủ tục tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/01/2007 đối với nhà số 14/1 C giữa bà Nguyễn Thị B với vợ chồng ông D, bà D và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất

ngày 26/01/2007 đối với nhà và đất số 14/3 Chu Mạnh giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Ph, ông Bùi Văn C với vợ chồng ông D, bà D đã được các bên ký, lập và được ủy ban nhân dân phường 8, thành phố V chứng thực.

Hợp đồng mua bán đất ngày 06/8/2003 đối với diện tích đất 30m^2 tại địa chỉ 22 C giữa Bà Phan Thị Q với ông D.

Theo các hợp đồng trên, vợ chồng ông D, bà D đứng tên bên mua nhà, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm bà L khởi kiện vụ án tại Tòa án, trong quá trình tham gia tố tụng, các chủ nhà, đất cũ không có tranh chấp theo hợp đồng, việc chuyển nhượng đã hoàn thành, giao dịch đã được thực hiện xong. Các chủ nhà, đất cũ có lời khai xác nhận về việc giao dịch mua bán nhà đất là của bà L.

[1] Xét về nhà và đất số 16 đường C, phường 8, thành phố V:

Theo Bà Phan Thị Q thì nhà, đất này trước đây là của bà. Khoảng cuối năm 2000, bà có ý định bán nhà đất cho bà L thông qua giao dịch với bà Trần Thị Dung (vợ ông Ngô Quang H) nhưng do bà L là Việt kiều không được phép mua, bán, đứng tên nhà đất nên bà bán nhà đất này cho vợ chồng ông H, bà D. Sau đó vợ chồng ông H, bà D bán cho bà L. Chính bà L là người yêu cầu ông H, bà D sửa chữa nhà đất nêu trên. Theo bà thì ông D, bà D chỉ là người đứng tên dùm nhà và đất cho bà L, còn vợ chồng ông Nguyễn Phan G, bà Trần Thị L là người đứng tên trên hợp đồng cho bà L, sau đó ký hợp đồng chuyển tên cho vợ chồng ông D, bà D.

Tại lời khai ngày 20/12/2007, ông Ngô Quang H trình bày: Ông mua nhà đất này vào trước Tết nguyên đán năm 2001 của một người ở địa chỉ 20 C (bà Quan). Khi mua giữa hai bên có viết giấy tay. Sau khi mua được hơn 01 tháng thì có ông Gi dẫn bà L đến hỏi mua nhà của ông. Ông đã bán lại nhà đất trên cho bà L, làm giấy đặt cọc và giao toàn bộ nhà, đất cho bà L để bà L tự làm giấy tờ hợp thức hóa sang tên. Vợ chồng ông bán cho bà L với giá 70.000 USD. Bà L đã thanh toán đầy đủ, trong đó ngày 16/02/2001 bà L đặt cọc 1.700USD, sau đó bà L giao nốt số tiền còn lại cho ông, ông có bớt cho bà L 300USD. Khi bà L giao tiền có ông Gi chứng kiến.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Phan G trình bày: Vào đầu năm 2001, bà L có nói với ông về việc cần mua nhà và nhờ vợ chồng ông đứng tên hộ. Ông dẫn bà L đến gặp ông H, bà D để mua nhà 16 C. Bà L trực tiếp giao dịch, thanh toán với ông H, bà D. Thực tế vợ chồng ông đã nhận lời đứng tên hộ bà L và có làm giấy cam kết về việc này. Giấy này do bà L giữ. Ông xác nhận giấy biên nhận ngày 17/02/2001 là do ông viết hộ bà L, ông Hai ký.

Bà L cho rằng bà mua nhà 16 C vào đầu năm 2001, khi mua nhà bà nhờ ông Nguyễn Phan G dẫn đến gặp ông Ngô Quang H, bà Trần Thị Dung, bà mua với giá 70.000USD, đặt cọc ngày 16/02/2001 là 1.700USD, sau đó đã thanh toán số tiền còn lại cho ông H, bà D và được bớt 300USD. Khi bà mua nhà đất này thì ông H, bà D đang sửa chữa nhà nhưng bà vẫn mua, sau đó sửa chữa lại theo ý của bà. Việc mua nhà, bà nhờ vợ chồng ông Gi, bà L đứng tên dùm, Vào ngày

22/7/2001, ông H, bà D có lập giấy giao nhà cho bà. Tuy nhiên những giấy tờ liên quan đến nhà và đất này ông D đã lấy nên bà không xuất trình được. Bà L xác nhận bà đã vào ở căn nhà đất này trước khi bà quen biết ông D (cuối năm 2001).

Trong hồ sơ vụ án thể hiện có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2001 giữa Bà Phan Thị Q với vợ chồng ông Gi, bà L, theo đó bà Quan chuyển nhượng 440m^2 đất gồm 230 m^2 đất ở, 210m^2 đất nông nghiệp và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ngày 23/02/2001 giữa ông Trần Văn Tính, Bà Phan Thị Q với vợ chồng ông Gi, bà L.

Những người làm chứng trong vụ án là các ông, bà: Trần Bá Thu - Cảnh sát khu vực; Ông Đoàn Văn Tâm, bà Huỳnh Tú Anh; Bà Bùi Thị Cúc - Tổ trưởng dân phố; Bà Nguyễn Thị Thoa; Ông Đoàn Văn Tr; Ông Phạm Văn Tâm; Bà Nguyễn Thị Minh Ph và tại phiên tòa đều trình bày cho rằng nhà số 16 C là của bà L mua của ông H, bà D, bà L đứng ra sửa chữa nhà.

Về trình bày của vợ chồng ông D, bà D, thấy:

- Về nguồn tiền mua nhà 16, 18, 14/1, 14/3 và 30m^2 đất đường C: Tại Biên bản phiên tòa phúc thẩm ngày 18, 19/11/2008; Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 28/7/2008, ngày 09/6/2008, ông D xác nhận nguồn tiền để mua nhà 16, 18 C là do cha mẹ vợ cho 01 tỷ đồng. Tuy nhiên, tại lời khai ngày 26/8/2010, ông D, bà D lại trình bày nguồn tiền mua nhà đất là do ông, bà vay Ngân hàng mà có.

- Về thời gian ông D quen biết bà L: Theo các Biên bản phiên tòa nêu trên, ông D trình bày: quen bà L vào tháng 3/2001; tháng 4/2001; tháng 5/2001, trong khi đó theo trình bày của bà L, bà Quan, ông H, ông Gi, Bà Ph thì bà L đã giao dịch, thanh toán nhà 16 C trước khi quen biết ông D.

- Về việc ông D cho rằng bà L ở nhờ: Tại Biên bản phiên tòa phúc thẩm ngày 18, 19/11/2008; Tờ trình ngày 01/10/2010; Biên bản hòa giải ngày 29/4/2011; Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 08/08/2011; Biên bản phiên tòa phúc thẩm ngày 26/12/2011; Đơn phản tố ngày 10/8/2010 ông D trình bày: Vợ chồng ông cho bà L ở nhờ cùng với một số người khác, những người ở nhờ đã trả nhà, chỉ riêng bà L chưa trả nhưng ông D không xác định được những người khác ở nhờ là ai. Thời điểm ông bà cho bà L ở nhờ nhà số 16 C là sau khi bỏ tiền mua, sang tên sở hữu (ngày 29/10/2001). Tuy nhiên, tại lời khai ngày 14/12/2007 ông D lại cho rằng vào tháng 4, 5/2001, bà Nguyễn Thị Minh Ph có dẫn bà L đến xin ở nhờ. Trong khi đó, theo lời khai ngày 12/3/2008 ngày 07/12/2007, Tường trình ngày 23/12/2007 của Bà Ph thì chính bà là người giới thiệu ông D với bà L để làm gia hạn Passport cho mẹ bà L (khi đó đang ở 16 C), khi bà đến nhà 16, 18 của ông D cho bà L đã thể hiện thời điểm ông D đứng tên đăng ký cho bà L bắt đầu từ ngày 31/10/2001 (sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà với ông Gi, bà L ngày 29/10/2001) nhưng trên sổ này lại thể hiện từ ngày 10/5/2001 đến ngày 02/11/2001 bà L đã tạm trú tại số 16 C.

Mẹ bà L là bà Hoa cư trú tại căn nhà 16 C từ ngày 11/5/2001 và chết tại căn nhà này năm 2004, nhưng tại phiên tòa ông D xác nhận bà Hoa mẹ bà L ở

trong căn nhà 16 C và chết tại căn nhà này, bà Hoa chết trước khi ông mua căn nhà này. Như vậy lời khai của ông D là không đúng với thực tế và mâu thuẫn nhau, ông luôn khẳng định mua nhà 16 C từ năm 2001, nhưng năm 2004 mẹ bà L là bà Hoa chết trong căn nhà này thì ông lại chưa mua nhà này. Điều đó đã cho thấy việc ông D khai nhà do ông mua và cho bà L ở nhờ là không có căn cứ.

- Về việc vợ chồng ông D thanh toán tiền mua nhà cho vợ chồng ông Gi: Tại các Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 28/7/2008, ngày 08/8/2011, ông D xác nhận khi giao tiền cho ông Gi tại Phòng công chứng số 1 thành phố V, giữa hai bên không làm thủ tục giao nhận tiền, khi giao tiền không có ai chứng kiến, ông không nhớ mệnh giá tiền giao. Tuy nhiên, tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 09/6/2008, ông D lại trình bày: khi giao 500 triệu đồng cho ông Gi thì Công chứng viên (ông Lê Văn An) có biết. Mặt khác, với số tiền giao cho ông Gi, ông D trình bày khác nhau (Biên bản phiên tòa phúc thẩm ngày 26/12/2011 - BL 1309: ông thanh toán cho ông Gi theo giá hợp đồng chuyển nhượng - tức 100 triệu đồng). Ngoài ra, ông D còn thừa nhận khi mua bán với ông Gi, giữa hai bên không có biên bản giao nhận nhà, không có văn bản thỏa thuận mua bán với ông Gi trước khi ra Phòng Công chứng. Trong khi đó, ông Gi thừa nhận vợ chồng ông chỉ đứng tên dùm cho bà L, theo yêu cầu của bà L vợ chồng ông mới cùng bà L ra Phòng công chứng gặp vợ chồng ông D để làm thủ tục sang tên hợp đồng, vợ chồng ông không biết và không giao dịch với ông D, ông không nhận tiền của ông D tại Phòng Công chứng.

- Tại phiên tòa ngày 02/10/2018, ông D cung cấp chứng cứ là "Giấy xác nhận" năm 2001 của ông Nguyễn Phan G, nội dung xác nhận ông Gi đứng tên dùm bà L căn nhà 16 C, phường 8, thành phố V, căn nhà không còn phù hợp với điều kiện sinh hoạt của gia đình, bà Lynn Busby muốn sang cho ông D nội dung "Giấy xác nhận" thể hiện bà Lynn Tina Busby (bà L) và ông Nguyễn Phan G là người chuyển nhượng nhà và đất số 16 C, Phường 8, thành phố V cho ông D.

Bà L xác nhận "Giấy xác nhận" do ông D cung cấp đúng là do bà L, ông Gi và ông D ký, nội dung xác nhận ông Gi chỉ là người đứng tên dùm nhà và đất cho bà và sau đó chuyển sang cho ông D bà D đứng tên dùm, không có chuyện bà và ông Gi bán nhà cho vợ chồng ông D, bà không nhận tiền của ông D. Giấy này là một trong các giấy tờ của bà do ông D đã lấy cắp trước đây.

Ông Nguyễn Phan G xác nhận "Giấy xác nhận" do ông D cung cấp đúng là ông có ký tên, giấy này do ông D soạn sẵn, chữ viết tay là do ông viết, nội dung thể hiện ông là người đứng tên dùm cho bà L nhà số 16 C, trước đó ông D cũng nói với ông là ông D cũng chỉ là người đứng tên dùm nhà 16 C cho bà L, giấy xác nhận thể hiện ông không bán nhà 16 C cho ông D và bà D mà chỉ ký sang tên, vợ chồng ông cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào của ông D bà D. Vợ chồng ông D từ trước đến nay cho rằng mua nhà của vợ chồng ông và giao 500.000.000đ cho vợ chồng ông là bịa đặt. Ông khẳng định nhà và đất 16 C là của bà L, đề nghị Tòa án công nhận cho bà L.

Xét nội dung "Giấy xác nhận" của ông Nguyễn Phan G năm 2001 do ông D cung cấp nêu trên, thấy: Nội dung xác nhận ông Gi đứng tên dùm cho bà L căn

nhà 16 C, Phường 8, thành phố V, bà L muốn sang nhượng lại cho ông D và ông Gi chỉ là người ký giấy tờ, ông Gi không liên quan vấn đề tiền bạc mà do bà L và ông D bàn bạc thỏa thuận, thể hiện bà L mới là người chủ sở hữu căn nhà 16 C và ông Gi chỉ là người đứng tên dùm cho bà L, và sau đó đã chuyển cho ông D và bà D đứng tên.

Ông D trước đây khai là mua nhà của ông Gi, bà L và đưa tiền cho ông Gi bà L một lần 500.000.000d, nhưng tại phiên tòa lần này ông D lại khai mua nhà của bà L và của ông Gi, lời khai của ông D là mâu thuẫn nhau. Như vậy lời khai của ông D về việc ông mua nhà của bà L và ông Gi và lại cho bà L ở nhờ là không có căn cứ chấp nhận.

Ông D, bà D cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh đã giao tiền mua nhà 16 C cho vợ chồng ông Gi bà L, số tiền thanh toán là bao nhiêu, do vậy không có căn cứ để chấp nhận lời khai của ông D bà D cho rằng đã giao tiền nhà cho ông Gi và bà L.

Qua xác minh tại UBND phường 8, thành phố V và người dân tại gần địa chỉ nhà và đất tranh chấp thì giá đất khu vực đất tranh chấp tại thời điểm năm 2001 và năm 2003 giá khoảng 6.000.000đ/m^2. Trong khi đó ông D bà D cho rằng mua nhà và đất 16 C giá 500.000.000 đồng là không phù hợp với thực tế, trong khi giữa ông D bà D với người chuyển nhượng nhà đất không có quan hệ thân thiết gì.

Với tài liệu chứng cứ ở trên thì thấy trình bày của bà L là phù hợp với trình bày của chủ nhà đất cũ là Bà Phan Thị Q, vợ chồng ông Ngô Quang H và bà Trần Thị Dung, ông Nguyễn Phan G, phù hợp với xác nhận của những người làm chứng, theo đó việc giao dịch, thanh toán mua nhà, sửa nhà là của bà L.

[2] Xét về nhà đất số 18 C:

Theo ông Trần Văn H và bà Trần Thị H thì nhà, đất này là của ông bà. Sau đó, vợ chồng ông bà bán cho bà L, bà L là người trực tiếp giao dịch và thanh toán tiền cho vợ chồng ông bà. Khi mua bán hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 32.000USD, đồng thời giữa hai bên lập 03 loại giấy tờ: Giấy biên nhận tiền ngày 01/3/2001, Giấy giao kèo mua bán nhà ngày 17/5/2001 và Biên bản giao nhận nhà ngày 22/7/2001. Sau đó, theo yêu cầu của bà L, vợ chồng ông bà và bà L ra Phòng Công chứng gặp vợ chồng ông D để làm giấy tờ cho vợ chồng ông D đứng tên. Ông H, bà H khẳng định việc mua bán nhà với bà L là sự thật, bà L đã thanh toán đủ 32.000USD cho vợ chồng ông bà. Ông bà không quen biết, không thỏa thuận mua bán nhà với ông D, chỉ gặp ông D một lần tại Phòng Công chứng, không nhận tiền của ông D tại Phòng Công chứng.

Bà L thì cho rằng: Bà mua nhà, đất tại địa chỉ số 18 C của vợ chồng Ông H, bà H từ tháng 3/2001 (sau khi mua nhà 16 C) với giá 32.000USD, giữa hai bên có lập giấy tờ, bà giao dịch trực tiếp và thanh toán đủ tiền cho vợ chồng Ông H, bà H. Sau khi nhận nhà bà sửa chữa nhà 16, 18 C. Do chưa đủ điều kiện nên bà nhờ vợ chồng ông D, bà D đứng tên theo Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 01/4/2012 giữa vợ chồng Ông H với vợ chồng ông D.

Những người làm chứng trong vụ án (đã được nêu ở phần trên) đều xác định nhà đất 18 C là do bà L mua, bà L có sửa chữa nhà.

Vợ chồng ông D, bà D thì cho rằng ông bà trực tiếp giao dịch, ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 01/4/2002 với vợ chồng Ông H tại Phòng công chứng, đã giao đủ 500.000.000 đồng, thủ tục đã hoàn thành nên thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông bà, bà L chỉ là người ở nhờ. Tuy nhiên trình bày của ông D, bà D về nguồn tiền mua nhà và đất và cho bà L ở nhờ có nhiều mâu thuẫn.

Về việc vợ chồng ông D thanh toán tiền mua nhà cho vợ chồng Ông H:

Tại các Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 28/7/2008, ngày 08/8/2011, ông D thừa nhận ông giao tiền (một lần) cho vợ chồng Ông H, bà H tại Phòng Công chứng số 1 thành phố V, hai bên không làm thủ tục giao nhận tiền, không có ai chứng kiến. Ông còn cho rằng trước khi mua nhà đất này, bà H có ra giá 600 triệu đồng, hai bên thương lượng 10 ngày, sau đó ông giao tiền 500 triệu đồng cho vợ chồng bà H nhưng ông không nhớ loại tiền giao. Còn Ông H, bà H như trên đã nêu chỉ thừa nhận gặp ông D một lần tại Phòng công chứng, không nhận tiền của ông D. Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 09/6/2008, ông D lại trình bày: Khi giao 500 triệu đồng thì Công chứng viên (Vũ Thanh Hải) có biết, đồng thời thừa nhận ông chưa qua nhà 18 C nhưng vì đã biết nhà 16 C nên thỏa thuận mua với giá 500 triệu đồng. Tại Biên bản phiên tòa phúc thẩm ngày 18, 19/11/2008, ông D lại xác nhận sau khi mua bán với vợ chồng Ông H, hai bên không có biên bản giao nhận nhà, đồng thời hai bên cũng không có văn bản thỏa thuận mua bán trước khi ra công chứng.

Như vậy, trình bày của ông D về nội dung này có nhiều mâu thuẫn với nhau.

Ngoài ra ông D cũng chưa lý giải được việc bà L (là người ở nhờ như ông trình bày) nhưng lại cùng vợ chồng Ông H, bà H, vợ chồng ông D có mặt tại Phòng Công chứng để chứng kiến thủ tục sang tên Hợp đồng ngày 01/4/2002 từ vợ chồng Ông H sang vợ chồng ông D.

Ông D không xuất trình được tài liệu chứng minh đã giao 500.000.000đ tiền mua nhà 18 C cho vợ chồng Ông H.

Qua xác minh tại UBND phường 8, thành phố V và người dân tại gần địa chỉ nhà và đất tranh chấp thì giá đất khu vực đất tranh chấp tại thời điểm năm 2001 và năm 2003 giá khoảng 6.000.000đ/m^2. Trong khi đó khi mua có cả căn nhà cấp 2 trên đất nhưng ông D bà D cho rằng mua nhà giá 500.000.000d là không phù hợp với thực tế, trong khi giữa ông D bà D với người chuyển nhượng nhà đất không có quan hệ thân thiết gì.

Ông D cho rằng cả căn nhà 16 và 18 C ông cùng mua với giá 500.000.000d là không phù hợp như nhận định ở phần trên.

Trong hồ sơ vụ án có tài liệu thể hiện việc sửa nhà là của bà L, theo đó bà L xuất trình tài liệu liên quan đến chi phí sửa chữa nhà 16, 18, 14/1, 14/3 C. Bà L đứng ra sửa chữa nhà làm 02 đợt vào năm 2003 và năm 2007 với tổng kinh phí

khoảng 300.000.000đồng. Theo Hợp đồng xây nhà ngày 12/4/2003 giữa bà L - chủ nhà 16, 18 C với ông Đoàn Văn Tr - người nhận thầu, mục đích là hoàn thiện 2 nhà (đang tranh chấp) xác nhận: Thiết kế sửa chữa nhà là của bà L, bà L là người trả vật tư, nhân công. Tại lời khai trên của ông Tuấn và lời khai ngày 28/01/2008 của ông Trần Minh Th - Thợ hồ cũng xác nhận trong thời gian sửa chữa nhà, ông D thỉnh thoảng đến, không tham gia bàn bạc, tính toán để sửa chữa. Còn ông D thì cho rằng ông có nhờ bà L sửa chữa (bằng miệng), đã thanh toán khoảng 45 - 47 triệu đồng cho bà L nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh.

Với tài liệu đã viện dẫn ở trên thì thấy lời khai của bà L là phù hợp với trình bày của vợ chồng Ông H, bà H (chủ nhà đất số 18 C), phù hợp với xác nhận của những người làm chứng, do đó có việc giao dịch, thanh toán tiền mua nhà, sửa chữa nhà của bà L và thời điểm giao dịch, mua bán giữa bà L với vợ chồng Ông H bắt đầu từ tháng 3/2001. Lời khai của ông D bà D cho rằng nhà là của ông bà mua và cho bà L ở nhờ là không có căn cứ.

[3] Xét về nhà và đất tại địa chỉ 14/1 và l4/3 C:

Bà L cho rằng nhà và đất này bà bỏ tiền ra mua, nhờ ông D bà D đứng tên dùm. Lúc đầu bà hỏi mua nhưng Bà Ph chưa có nhu cầu bán. Khi Bà Ph bán với giá 700 triệu đồng, bà ở nước ngoài nên có nhờ ông D, bà Qu (Oanh) mua hộ, tiền do bà chuyển về. Bà Nguyễn Thị Ph, ông Bùi Văn C thừa nhận bà L là người đặt vấn đề mua 02 căn nhà trên nhưng khi đó gia đình chưa có nhu cầu bán. Đến năm 2006, khi có nhu cầu bán gia đình có nói với bà Qu liên hệ với bà L để mua nhà, sau đó thì bà Qu (người giúp việc cho bà L) và vợ chồng ông D đến giao dịch, mua với giá 700 triệu đồng (02 căn). Theo Bà Ph thì người mua là bà L, mục đích bà L mua là để họp lại với nhà 16 C để sử dụng, còn ông D là người đứng ra mua hộ bà L.

Những người làm chứng trong vụ án là các ông, bà: Trần Bá Thu, Nguyễn Thị Qu thì cho rằng thực chất là bà L mua nhà, khi ông D giao dịch ông (Thu) có tham gia, tiền đặt cọc là do bà (Quanh) giao cho ông D, số tiền còn lại, ông Hiền giao cho ông D. Còn Lưu Văn T, ông Trần Minh Th cho rằng sửa chữa nhà này là theo thiết kế của bà L, bà L thanh toán vật tư, nhân công7 ông D không tham gia bàn bạc tính toán việc sửa chữa.

Ông D khai mua nhà 14/1 và 14/3 C giá 700.000.000đ, trong đó giá mua mỗi căn là 350.000.000đ, thấy: Nhà 14/1 và 14/3 có cùng vị trí, cùng loại nhà, mua bán cùng thời điểm nhưng diện tích nhà 14/1 là 86,7m^2, trong khi nhà 14/3 diện tích chỉ là 32,5m^2, phía nguyên đơn là bà L và người bán khai giá nhà 14/1 là 500.000.000d, giá nhà 14/3 là 200.000.000d, nhưng ông D khai mua mỗi căn cùng giá 350.000.000d là không phù hợp thực tế.

Nhà 14/1 và 14/3 đường C do bà L đứng ra sửa chữa cơ bản, nhà 14/1 sửa nâng lên 01 tầng, đập bỏ nhà 14/3 thành không gian chung với phần nhà 16 C để sử dụng. Ông D khai nhờ bà L đứng ra sửa dùm nhà và ông đã trả tiền sửa nhà cho bà L nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Mặt khác, sau khi bà L sửa nhà và sử dụng ổn định thì ông D không có ý kiến gì về việc sửa

nhà cũng như yêu cầu bà L trả lại nhà mà cho đến khi bà L khởi kiện thì ông D mới yêu cầu phản tố đối với bà L. Bà L và bà Nguyễn Thị Ph xác nhận mục đích bà L mua nhà 14/1 và 14/3 đường C để hợp thửa chung với nhà 16 C để sử dụng, lời trình bày này của bà L và Bà Ph là phù hợp thực tế khách quan và phù hợp với các chứng cứ khác trong vụ án.

Tổng hợp các tài liệu chứng cứ nêu trên, có căn cứ xác định nhà và đất địa chỉ số 14/1 và 14/3 đường C là của Bà Trần Thị L, ông D bà D chỉ là người đứng tên dùm giấy tờ nhà và đất cho bà L.

Về diện tích đất 30m^2 (đo thực tế 24,4m^2) đường C: Bà Phan Thị Q cho ràng bà bán diện tích đất này cho bà L. Ông D là người thanh toán 45.000.000đ cho bà. Theo bà thì bà L đưa tiền cho ông D để mua đất này. Ông Trần Bá Th cho rằng ông là người tư vấn cho bà L mua diện tích đất này nên theo ông thực chất là bà L mua.

Như đã xác định ở phần trên, nhà và đất tại địa chỉ 16 và 18 C do bà L mua, ông D bà D chỉ là người đứng tên dùm và thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà L. Diện tích đất 24,4m^2 giáp phía sau và cùng khuôn viên nhà số 16 C của bà L, không có lối đi riêng vào diện tích đất này, bà L đã xây dựng nhà trên toàn bộ diện tích đất này nối liền và khép kín với nhà 16 và nhà 18 C để sử dụng ổn định không ai phản đối.

Tuy các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông D là người giao dịch, xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng việc xây nhà trên diện tích đất này do bà L thực hiện và sử dụng phù hợp với lời khai bên chuyển nhượng là bà Quan, quá trình bà L sử dụng ông D không có ý kiến gì. Tại phiên tòa ông D xác nhận trước đây bà L thường cho ông D tiền. Như vậy có căn cứ để xác định giao dịch chuyển nhượng và trả tiền cho bà Quan là bà L, ông D chỉ là người đại diện thực hiện.

Theo xác nhận của UBND phường 8, thành phố V thì diện tích đất này quy hoạch đất dân cư đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng cho người đang sử dụng.

Bà L là người đang sử dụng nên bà L tiếp tục sử dụng và bà L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 24,4m^2 nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại nội dung ghi âm cuộc nói chuyện điện thoại giữa bà L và ông D, khi bà L nói đề cập đến việc nhà đất là của bà L, ông D trả lời nội dung bà D đã bán, đã cầm cho Ngân hàng, bà D nói nhà của bà D thì bà D bán, ông không dám làm gì. Trong khi đó tất cả nhà và đất tranh chấp trong vụ án đều do ông D thực hiện thế chấp vay tiền Ngân hàng. Một số đoạn ghi âm thể hiện như sau:

- Bà L nói "Tất cả những cái gì mà cô nhờ con đứng tên.. .cái nhà cô đang ở sao nó làm luôn, có làm hay là chưa"; Ông D nói "Làm luôn rồi, nó làm luôn rồi mà, làm hết luôn 2 tỷ rưỡi bữa đó, bán luôn, nó nói nhà của nó nó bán".

- Bà L nói "Nhưng mà nó bán con phải ký tên nó mới bán được con"; ông D nói "Được thì con ủy quyền mà cô, con đi chuyện ông già con ủy quyền, nó nói nhà của nó nó bán...".

- Bà L nói "Nhưng mà nhà này của cô, cô nhờ tụi con đứng tên, một ngày nào đó cô sang cô bán thì chuyển nhượng cô cũng phải cho tụi con tiền"; Ông D nói "Bây giờ để con nói cô nghe khi nào con vô nửa tháng, 1 tháng con vô rồi có gì cô ví dụ như là cô ấy bằng cái nhà đó con nói nó sang nhượng lại cho cô cái nhà cô đang ở đó để con tìm cách cô hiểu không,...".

- Bà L nói "Hiểu, cô biểu nó đứng tên dùm...con lầm là con đã lấy mấy cái tờ giấy...không lẽ Tòa không giúp cô cái công việc gì về đây bị người ta làm lừa gạt sao con..."; Ông D nói "Cô làm vậy rách việc con, nó không ký, trong Ngân hàng nó không ký ra cho cô rách việc"; Bà L nói "Nhưng mà nó không ký tiền đâu cô làm sao bây giờ nó đưa lại cho cô đi"; Ông D nói "Tiền đâu, tiền đâu bây giờ nó thua chứng khoán bởi vậy mới khổ còn gì đâu nữa nhà của con nó bán, nó nói nhà của nó nó bán không ai dám làm gì nó".

Từ nội dung của cuộc nói chuyện nêu trên giữa bà L và ông D, thể hiện trong khi bà L luôn đề cập là nhà của bà L và yêu cầu vợ chồng ông D trả lại; Còn ông D không khẳng định là nhà của mình mà luôn nói là "Nó nói nhà của nó nó bán" (ông D xác định "Nó" ở đây là bà D). Nếu nhà là của vợ chồng ông D thì ông D phải thể hiện với bà L mình có quyền định đoạt, việc gì mà bà L phải can thiệp vào việc định đoạt nhà của vợ chồng ông, tuy nhiên ông D không khẳng định là nhà của mình, ông là người thế chấp nhà và đất vay tiền Ngân hàng nhưng lại nói với bà L là bà D nói nhà của bà D thì bà D bán. Từ đó không có căn cứ để xác định nhà và đất tranh chấp trong vụ án là của ông D bà D cho bà L ở nhờ.

Từ những vấn đề đã nêu trên, không có căn cứ để xác định có việc ông D bà D cho bà L ở nhờ 04 căn nhà và diện tích đất tranh chấp trong vụ án, những lời khai, trình bày của ông D bà D còn mâu thuẫn, không phù không phù hợp với thực tế khách quan, không có căn cứ để chấp nhận, ông D bà D không xuất trình được tài liệu để chứng minh ông D bà D đã mua nhà 16 C của bà L và của vợ chồng ông Gi bà L, ông D bà D cũng không chứng minh được đã thanh toán tiền mua nhà 18 C cho vợ chồng Ông H bà H. Kết hợp với tài liệu, chứng cứ đã có trong hồ sơ vụ án, đánh giá tổng hợp các chứng cứ để xác định bà L là người mua nhà 16, 18, 14/1, 14/3 và 24,4m^2 đất đường C, phường 8, thành phố V, còn vợ chồng ông D bà D chỉ là người đứng tên dùm nhà và đất khi bà L chưa đủ điều kiện để đứng tên mua nhà và đất do khi đó bà là Việt Kiều. Hiện nay bà L có quốc tịch Việt Nam (căn cứ theo xác nhận của Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh, Công an Thành phố Hồ Chí Minh, sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân của bà L) do vậy giải quyết quyền lợi của bà L là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào những cơ sở luận cứ nêu trên, công nhận bà L được quyền sở hữu và sử dụng nhà và đất tại địa chỉ 16, 18, 14/1, 14/3 và 24,4m^2 đất đường C, Phường 8, thành phố V.

Xét, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng án lệ xem xét công sức của ông Phan D và bà Nguyễn Thị D trong việc giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà và đất số 16, 18, 14/1, 14/3 và 24,4m^2 đất đường C, Phường 8, thành phố V dùm cho bà L và buộc bà L phải thanh toán cho ông D bà D với mức 10% giá trị nhà và đất là phù hợp.

Giá trị nhà, đất: Thực tế xác định chỉ có căn nhà 18 đường C và diện tích đất tranh chấp là giữ nguyên hiện trạng như khi giao dịch, mua bán, chuyển nhượng nên được xem xét giá trị để tính công sức cho ông D bà D, các căn nhà khác do bà L đã sửa lại nên không tính giá trị để xem xét công sức của ông D và bà D.

Bà L có nghĩa vụ thanh toán cho ông D bà D 10% giá trị nhà và đất là 1.444.775.100đ, tính tròn số là 1.444.775.000đ là phù hợp.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L về phần xem xét công sức.

Về yêu cầu của ông D bà D:

Về yêu cầu bà L giao trả 4 căn nhà và đất địa chỉ 16, 18, 14/1, 14/3 và 24,4m^2 đất đường C, Phường 8, thành phố V: Như nhận định ở phần trên, xác định toàn bộ nhà và đất này thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà L nên không chấp nhận yêu cầu của ông D và bà D.

Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V:

Như Hội đồng xét xử đã nhận định trên, bốn căn nhà trên và phần đất 24,4m^2 mà ông D và bà D đã ký giao dịch đảm bảo để đảm bảo nợ vay đối với 3 Hợp đồng tín dụng là tài sản do ông D và bà D đứng tên giấy chứng nhận dùm cho bà L. Thực chất tài sản trên không phải là của ông D và bà D, nên ông D và bà D đem thế chấp để bảo đảm nợ vay là không đúng quy định pháp luật. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy Hợp đồng thế chấp trên là có căn cứ đúng pháp luật. Nên kháng cáo của Ngân hàng là không có cơ sở chấp nhận.

Xét kháng cáo của ông D không đồng ý trả lãi cho Ngân hàng: Đối với Hợp đồng tín dụng tại phiên tòa các bên thừa nhận từ khi thụ lý đến khi giải quyết vụ án Ngân hàng và ông D không có ngồi lại để đối chiếu công nợ, chưa làm rõ phần lãi trong hạn và quá hạn như thế nào? Do vậy, cần thiết phải hủy phần Hợp đồng tín dụng này.

Từ nhận định trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xử là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V, hủy một phần bản án sơ thẩm đối với hợp đồng tín dụng.

Về án phí dân sự:

Về án phí sơ thẩm: Bà L phải chịu 55.343.000đ án phí trên số tiền 1.444.775.000đ thanh toán công sức cho ông D bà D trong giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà và đất.

Ông D bà D phải chịu: 121.002.000đ án phí đối với giá trị nhà và đất do yêu cầu của bà L được chấp nhận; 104.000.000đ án phí đối với yêu cầu phản tố yêu cầu bà L trả tiền thuê nhà không được chấp nhận. Tổng cộng ông D bà D phải chịu 225.002.000đ.

Đối với án phí tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và ông D, bà D sẽ được tính lại khi cấp sơ thẩm xét xử lại phần này.

Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn và Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Trần Thị L và bị đơn ông Phan D; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V;

Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với các Hợp đồng tín dụng số 1205/HĐTD/NH-TN/TCBVT ngày 16/5/2007; Số 1207/HĐTD/NH-TN/TCBVT ngày 16/5/2007; số 1214/HĐTD/NH-TN/TCBVT ngày 21/5/2007 đã ký giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V với ông Phan D và bà Nguyễn Thị D.

Áp dụng Điều 157, 161, 165, 200, 201, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Luật Đất đai; Điều 471, 473, 474, 715, 716, 717, 718 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) đối với vợ chồng ông Phan D và bà Nguyễn Thị D về tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tại địa chỉ số 16, 18, 14/1, 14/3 và 24,4m^2 đất thửa 240, tờ bản đồ số 35, đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà và đất:

+ Nhà và đất địa chỉ số 16 đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Theo các giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201080441 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 19/10/2001, xác nhận ông Phan D và bà Nguyễn Thị D nhận chuyển nhượng

ngày 29/10/2001; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số T 365447 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 04/5/2001, xác nhận ông Phan D nhận chuyển nhượng ngày 28/12/2001).

+ Nhà và đất địa chỉ số 18 đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201080447 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 09/4/2001, xác nhận ông Phan D và bà Nguyễn Thị D nhận chuyển nhượng ngày 01/4/2002).

+ Nhà và đất địa chỉ số 14/1 đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N476853 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 31/8/1999, xác nhận ông Phan D và bà Nguyễn Thị D nhận chuyển nhượng ngày 28/02/2007).

+ Nhà và đất địa chỉ số 14/3 đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 949451 do UBND thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 22/01/2007, xác nhận ông Phan D và bà Nguyễn Thị D nhận chuyển nhượng ngày 28/02/2007).

+ Diện tích đất 24,4m^2 (Lô E trích đo địa chính ngày 02/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V) thửa 240 tờ bản đồ số 35, đường C, phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 1644/HĐTC/TCBVT ngày 16/5/2007 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V với bên thế chấp là ông Phan D và bà Nguyễn Thị D.

Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V có nghĩa vụ giao trả cho Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) bản chính giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201080441 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 19/10/2001, xác nhận ông Phan D và bà Nguyễn Thị D nhận chuyển nhượng ngày 29/10/2001; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số T 365447 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 04/5/2001, xác nhận ông Phan D nhận chuyển nhượng ngày 28/12/2001); Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201080447 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 09/4/2001, xác nhận ông Phan D và bà Nguyễn Thị D nhận chuyển nhượng ngày 01/4/2002; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N476853 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 31/8/1999, xác nhận ông Phan D và bà Nguyễn Thị D nhận chuyển nhượng ngày 28/02/2007; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 949451 do UBND thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 22/01/2007, xác nhận ông Phan D và bà Nguyễn Thị D nhận chuyển nhượng ngày 28/02/2007. Để bà L thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định.

- Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất từ người đứng tên là ông Phan D, bà Nguyễn Thị D sang tên Bà Trần Thị L đối với quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất địa chỉ số 16, 18, 14/1, 14/3 đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu nêu trên theo quy định của pháp

luật.

- Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 24,4m^2 (Lô E sơ đồ vị trí đất ngày 02/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đai thành phố V) thửa 240 tờ bản đồ số 35, đường C, Phường 8, thành phố V theo quy định của pháp luật về đất đai.

2/ Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phan D và bà Nguyễn Thị D số tiền 1.444.775.000đ (Một tỷ bốn trăm bốn mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) công sức của ông D bà D trong việc giao dịch mua bán sang nhượng dùm cho bà L nhà và đất tranh chấp trong vụ án.

3/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan D và bà Nguyễn Thị D về yêu cầu Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) trả nhà và đất tại địa chỉ số 16, 18, 14/1, 14/3 và 24,4m^2 đất thửa 240 tờ bản đồ số 35 đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu tranh chấp trong vụ án.

4/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan D và bà Nguyễn Thị D về yêu cầu Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà địa chỉ 16, 18, 14/1 và 14/3 đường C, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu với số tiền 3.600.000.000đ (Ba tỷ sáu trăm triệu đồng).

5/ Diện tích nhà và đất giải quyết trong vụ án thể hiện theo trích đo địa chính ngày 02/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

6/ Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V về yêu cầu kê biên phát mãi tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 16, 18, 14/1 và 14/3 đường C, phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 1644/HĐTC/TCBVT ngày 16/5/2007 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V với bên thế chấp là ông Phan D và bà Nguyễn Thị D) để thu hồi nợ của ông Phan D và bà Nguyễn Thị D trong vụ án.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

1. Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong.

2. Chi phí giám định chữ ký của ông Nguyễn Phan G và bà Trần Thị L: Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) tự nguyện chịu và đã nộp xong; Hoàn trả cho ông Phan D 5.000.000đ (Năm triệu đồng), đã hoàn trả xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan D và bà Nguyễn Thị D phải chịu 225.002.000đ; trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông D và bà D đã nộp là 200.000đ theo biên lai thu số 010308

ngày 13/8/2010 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V; Trừ vào số tiền 44.800.000đ theo biên lai thu số 0000627 ngày 12/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Trừ vào số tiền đã thi hành án là 14.961.000đ. Ông D, bà D còn phải nộp 165.041.000đ (Một trăm sáu mươi lăm triệu không trăm bốn mươi mốt nghìn đồng).

- Bà Trần Thị L (Lynn Tina Busby) phải chịu 55.343.000đ, trừ vào số tiền án phí đã thi hành án là 10.200.000đ của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và 50.000đ của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V. Bà L còn phải chịu 45.093.000đ (Bốn mươi lăm triệu không trăm chín mươi ba nghìn đồng).

Đối với án phí về tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và ông D, bà D sẽ được tính lại khi cấp sơ thẩm xét xử lại phần này.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị L, ông Phan D và Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương V, mỗi đương sự phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004091 ngày 16/10/2018, 0004090 ngày 15/10/2018, 0004089 ngày 15/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; các đương sự đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao (1);
– VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
– TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (1);
– VKSND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (1);
– Cục THADS tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (1);
– Các đương sự (15);
– Lưu: hồ sơ (1),VP(3) (27) (MTTT);

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

Đã ký

Huỳnh Thanh Duyên