

Bản án số: 87/2022/DS-PT

Ngày 28-9-2022

V/v: “Đòi nhà cho ở nhờ;
hủy HĐCN quyền sử dụng đất;
hủy HĐ thế chấp”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quang.

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Minh Châu

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai – Kiểm sát viên.

Ngày 23, 28-9-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2022/TLPT-DS ngày 18-5-2022 về việc “Đòi nhà cho ở nhờ; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng thế chấp”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 24-02-2022 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo các quyết định: Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 69/2022/QĐ-PT ngày 11/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 60/2022/QĐ-PT ngày 23/8/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2022/QĐ-PT ngày 14-9-2022 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 41A/2022/QĐ-TA ngày 14-9-2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị K1, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số Y đường L, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bà K1 ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Bùi Thị Như M, sinh năm 1960 Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 07/5/2021 (có mặt);

Địa chỉ: số Z , xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà K1: Luật sư Trần Duy L thuộc đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Vợ chồng bà Nguyễn Thị K2 sinh năm 1963, ông Lê Tấn H sinh năm 1956 (đều có mặt).

Địa chỉ: số X đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bà K2, ông H ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Hoàng Đức T1, sinh năm 1975 theo Giấy ủy quyền số 001891 quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29 tháng 8 năm 2022.

Địa chỉ: Số A đường H, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Vợ chồng bà Nguyễn Thị D sinh năm 1967, ông Mai Văn T2 sinh năm 1969 (đều có mặt).

Địa chỉ: Số X đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.2. Các con vợ chồng bà K2 ông H:

- Lê Tấn H1, sinh năm 1984 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).
- Nguyễn Thị Phương A, sinh năm 1989 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).
- Lê Thị Kim H2, sinh năm 1982 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).
- Lê Thị Kim H3, sinh năm 1986 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).
- Lê Tấn H4, sinh năm 1988 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).
- Lê Thị Kim H5, sinh năm 1991 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).
- Lê Thị Kim H6, sinh năm 1991 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).
- Phạm Thiên P1, sinh năm 1990 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số X đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.3. Các con của vợ chồng bà D ông T2:

- Mai Trí T3, sinh năm 1990 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).
- Mai Trí T4, sinh năm 1992 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).
- Mai Thị Thanh T5, sinh năm 1996 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số X đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.4. Ngân hàng TMCP C; Địa chỉ: Số B đường T, quận H, Thành phố Hà Nội (viết tắt là Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa- Vũng Tàu).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức T6 - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh S1, sinh năm 1968 (Theo văn bản ủy quyền số 261/UQ-HĐQT-NHCT 18 ngày 15-3-2021 của chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP C) (vắng mặt).

3.5. Phòng Công chứng số A, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: số C đường Đ, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Ánh N - Quyền Trưởng phòng (có xin xét xử vắng mặt).

3.6. Ông Phạm Văn T7, sinh năm 1961 (đã mất). Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T7:

- Ông Phạm Văn T8, sinh năm 1978.
- Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1983.
- Bà Phạm Thị Ngọc S2, sinh năm 1988.
- Bà Phạm Thị Thu T9, sinh năm 1994.
- Ông Phạm Trần Quang T10, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Số Y đường L, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Các ông bà T8, Đ, S2, T9, T10 đều ủy quyền tham gia tố tụng cho: Bà Bùi Thị Như M, sinh năm 1960 Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 07/5/2021, ngày 10/5/2021 (có mặt).

Địa chỉ: số Z, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

4. Người làm chứng: Bà Nguyễn Túy P, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Số E đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người kháng cáo: Bị đơn vợ chồng bà K2 ông H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị K1 và bà Bùi Thị Như M là người đại diện theo ủy quyền của bà K1 trình bày (BL 549-551):

Năm 2009, vợ chồng bà K2 ông H thế chấp nhà đất tọa lạc số X đường T, Phường N, thành phố V cho Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa- Vũng Tàu để vay 400.000.000đ. Đến hạn trả nợ, vợ chồng bà K2 ông H không trả được nợ nên nhờ bà K1 giúp đỡ bằng cách mua giùm nhà đất để có tiền trả nợ cho Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu. Lúc đầu bà K1 không đồng ý, sau đó anh T8 (con bà K1) thuyết phục nên bà K1 đồng ý và giao việc mua bán cho anh T8. Khi mua bà K1 không đến xem nhà đất, không biết nhà đất nằm ở đâu.

Ngày 06-5-2009, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311. Theo thỏa thuận, bà K1 mua nhà đất số X đường T, Phường N, thành phố V của vợ chồng bà K2 ông H với giá 700.000.000đ nhưng để giảm tiền thuế trước bạ nên khi công chứng chuyển nhượng chỉ ghi giá trị nhà đất là 500.000.000đ. Bà K1 đưa trước 444.000.000đ để vợ chồng bà K2 ông H trả tiền cho Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu để rút giấy tờ ra trước. Sau khi công chứng xong hợp đồng chuyển nhượng, bà K1 trả tiếp số tiền còn lại cho bà vợ chồng bà K2 ông H. Bà K2 lấy số tiền này cho bà S3 vay. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên sau khi S2 tên xong, bà K1 cho vợ chồng bà K2 ông H ở nhờ. Ngày 07-12-2011, bà K1 làm thủ tục thế chấp nhà đất này cho Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu để vay vốn. Sau này, bà K1 muốn lấy lại nhà đất nhưng vợ chồng bà K2 ông H không trả, do đó bà K1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà K2 ông

H trả lại nhà đất tọa lạc tại số X đường T, Phường N, thành phố V. Đối với căn nhà cấp 4 của vợ chồng bà D ông T2 xây trên đất, bà K1 đề nghị vợ chồng bà D ông T2 tự tháo dỡ, di dời để trả lại nền đất.

Bị đơn: Vợ chồng bà Nguyễn Thị K2 ông Lê Tấn H trình bày:

Do vợ chồng bà K2 ông H cần tiền để trả nợ Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu nên có vay của bà K1 số tiền 450.000.000đ. Sau đó, bà K1 cùng vợ chồng bà K2 ông H đến Phòng Công chứng để ký giấy ủy quyền cho bà K1 vay giùm tiền Ngân hàng cho bà K2 700.000.000đ. Do tin tưởng bà K1 nên vợ chồng bà K2 ông H ký mà không đọc kỹ nội dung văn bản.

Sau khi trừ đi số tiền đưa trước còn lại 250.000.000đ, bà K1 giới thiệu bà Nguyễn Thị S3 vay tiền của bà K2, lãi suất 3%/tháng, bà S3 lập giấy nợ ngày 06-5-2009 giao cho bà K2 giữ (BL 51). Hàng tháng, con dâu của bà K1 nhận tiền lãi từ bà S3 đưa cho bà K1 để trả tiền lãi cho Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sau lần gặp bà S3 ở nhà bà K1 đến nay, bà K2 không gặp lại bà S3 lần nào nữa.

Vì hoàn cảnh khó khăn nên năm đầu bà K2 không trả tiền cho bà K1, đến năm thứ 02 mới bắt đầu trả. Bà K2 trả cho bà K1 được 13 tháng mỗi tháng 10.000.000đ/tháng (mười triệu đồng). Bà K1 nói trả dần để bà K1 giữ giùm, đến khi nào đủ tiền thì bà K1 lấy giấy tờ trong Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu ra trả cho bà K2.

Việc bà K2 vay tiền Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu bà D không biết.

Nay vợ chồng bà K2 ông H chỉ đồng ý thanh toán cho bà K1 số tiền nợ gốc 450.000.000đ và tiền lãi đối với số tiền nêu trên từ ngày 06-5-2009 đến nay với lãi suất theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng bà K2 ông H có Đơn yêu cầu phản tố (BL 131 – 132) yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06-5-2009 (BL 49); Hủy đăng ký biến động ngày 06 tháng 5 năm 2009 và ngày 22 tháng 10 năm 2009 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H099496 (BL 40).

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Vợ chồng bà Nguyễn Thị D ông Mai Văn T2 trình bày:

Gia đình bà D ông T2 sinh sống trên cùng thửa đất với gia đình bà K2 tại địa chỉ số X đường T. Nhà đất nêu trên là tài sản chung mà bà D và bà K2 được nhận thừa kế từ cha mẹ. Khi mất mẹ bà D có để lại di chúc cho 02 chị em đồng thừa kế nhà đất nêu trên. Tuy nhiên, do không có tiền làm thủ tục tách thửa, đứng tên riêng nên bà D đã ủy quyền cho bà K2, ông H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thuận tiện cho việc làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng. Việc bà K2 vay tiền của bà K1, bà D không biết nên vợ chồng bà D ông T2 không đồng ý với yêu cầu của bà K1 và có Đơn yêu cầu độc lập (BL 133-134) với nội dung: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06-5-2009 giữa bà Nguyễn Thị

K2, ông Lê Tấn H và bà Trần Thị K1 (BL 49); hủy đăng ký biến động ngày 06 tháng 5 năm 2009 và 22 tháng 10 năm 2009 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H099496 (BL 40); hủy Hợp đồng thế chấp giữa bà Trần Thị K1 và Ngân hàng TMCP C - chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với tài sản là nhà đất tọa lạc tại số X đường T, Phường N, thành phố V (BL 53 – 57).

2. Ông Nguyễn Minh S1 đại diện theo ủy quyền Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu trình bày (BL 561):

Vợ chồng bà K1 ông T7 là khách hàng vay vốn tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu từ nhiều năm nay, trong quá trình vay vốn vợ chồng bà K1 ông T7 luôn sử dụng vốn vay đúng mục đích, thanh toán nợ đúng hạn. Gần đây nhất, ngày 31/01/2018, Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu và vợ chồng bà K1 ông T7 ký Hợp đồng tín dụng số 18.0052.0012/2018-HĐCVHM/NHCT880 với số tiền cho vay tối đa là 5.200.000.000đ (BL 58-63).

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu đã giao kết các hợp đồng thế chấp tài sản với vợ chồng bà K1 ông T7, trong đó có Hợp đồng thế chấp tài sản số 11.39.0055 ngày 07/12/2011 (BL 53-57). Tại hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên, vợ chồng bà K1 ông T7 có thế chấp cho Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu tài sản là nhà cấp 4 gắn liền với diện tích 155m² đất ở thuộc thửa 285, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại số X đường T, phường N thành phố V. Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu khẳng định tài sản nhận thế chấp theo hợp đồng đã nêu trên đều hợp lệ, hợp pháp, nhận thế chấp ngay tình, tại thời điểm nhận thế chấp các tài sản trên không có tranh chấp, khi nhận thế chấp Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu đã thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý theo quy định (công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm BL 281-290).

Trong toàn bộ hồ sơ pháp lý của tài sản thế chấp của vợ chồng bà K1 ông T7 và hồ sơ khoản vay do Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu đang lưu giữ, không nhận thấy có bất cứ tranh chấp nào liên quan đến quyền sử dụng đất số H 099496. Việc Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu nhận thế chấp tài sản này các cá nhân đang ở trên đất có biết nhưng không có ý kiến gì.

Việc khởi kiện của bà K1 đối với chồng bà K2 ông H về việc đòi lại nhà cho ở nhờ (nếu có) là tranh chấp dân sự giữa bà K1 và bà K2, Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập nào khác.

3. Phòng Công chứng số A, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trình bày:

Về trình tự, thủ tục công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2009 được thực hiện theo quy định của Luật Công chứng số 53/2014/QH13 ngày 20/6/2014. Phòng công chứng số 1 yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu, tranh chấp của các bên theo quy định pháp luật, Phòng công chứng số A không có ý kiến.

Do điều kiện công tác, không thể cử người đại diện tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt Phòng Công chứng số A trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử (BL 363).

4. Các ông, bà Phạm Văn T8, Phạm Văn Đ, Phạm Trần Quang T10, Phạm Thị Ngọc S2 và Phạm Thị Thu T9 là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn T7 ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Bùi Thị Như M trình bày:

Các ông, bà T8, Đ, T10, S2, T9 là con đẻ của bà K1 ông T7. Bà K1 là người trực tiếp tham gia giao dịch với vợ chồng bà K2 ông H. Các ông, bà T8, Đ, T10, S2, T9 hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K1 và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật (BL 547).

5. Các ông, bà Lê Thị Kim H2, Lê Thị Kim H3, Lê Tấn H4, Lê Thị Kim H6, Phạm Thiên P1, Lê Thị Kim H5, Mai Trí T4, Mai Trí T3, Mai Thị Thanh T5 trình bày:

Các ông bà H1, Phương A, H2, H3, H4, H5, H6, P1 là con đẻ và con rể của vợ chồng bà K2 ông H và các ông bà T3, T4, T5 là con đẻ của vợ chồng bà D ông T2 đều đồng ý theo ý kiến của vợ chồng bà K2 ông H và vợ chồng bà D ông T2 mà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà K1.

Do công việc nên các ông, bà H1, Phương A, H2, H3, H4, H5, H6, P1, T3, T4, T5 đều có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm lần 1 số: 78/2018/DSST ngày 26-11-2018 của Tòa án nhân dân thành phố V (BL 198-204) tuyên xử, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K1 đối với vợ chồng bà K1 ông H:

1. Buộc gia đình bà K2 ông H và gia đình vợ chồng bà D ông T2 giao trả nhà đất số X đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho bà K1. Thời hạn lưu cư là 03(ba) tháng tính từ ngày bà K1 thực hiện xong nghĩa vụ đối với vợ chồng bà K2 ông H và vợ chồng bà D ông T2.

2. Buộc bà K1 có nghĩa vụ hỗ trợ, bồi hoàn cho vợ chồng bà K2 ông H 100.000.000đ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của vợ chồng bà D ông T2. Buộc bà K1 có nghĩa vụ hỗ trợ, bồi hoàn cho vợ chồng bà D ông T2 253.882.560đ.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng bà K2 ông H đối với bà K1 về việc yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 ngày 06-5-2009; hủy đăng ký biến động ngày 06 - 5 - 2009 và ngày 22-10-2009 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H099496.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng bà D ông T2 về việc yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 ngày 06-5-2009 giữa vợ chồng bà K2 ông H với bà K1; hủy đăng ký biến động ngày 06 - 5 - 2009 và ngày 22-10-2009 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H099496; hủy

Hợp đồng thế chấp giữa bà K1 và Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với tài sản là nhà đất tọa lạc tại số X đường T, Phường N, thành phố V.

Sau khi xét xử sơ thẩm lần 1 thì bà K1; vợ chồng bà K2 ông H và vợ chồng bà D ông T2 đều kháng cáo (BL 205, 208, 210).

Tại bản án phúc thẩm lần 1 số: 100/2019/DSPT ngày 15-10-2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định (BL 450-457), tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K1 đối với vợ chồng bà K2 ông H về việc đòi nhà cho ở nhờ; chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng bà K2 ông H và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vợ chồng bà D ông T2 như sau:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06-5-2009 giữa bà K1 và vợ chồng bà K2 ông H vô hiệu toàn bộ.

2. Hợp đồng thế chấp tài sản số 11.39.0055 ngày 07-12-2011 giữa vợ chồng ông T7 bà K1 với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu và các văn bản sửa đổi, bổ sung của hợp đồng này vô hiệu một phần đối với phần tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và nhà trên đất số X đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Vợ chồng bà K2 ông H được tiếp tục sử dụng thửa đất số 285 tờ bản đồ số 02 Phường N, thành phố V, diện tích 155m² đất ở (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 099496 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho bà Trần Thị Khương ngày 25-9-1997, đăng ký chuyển nhượng cho ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị K2 ngày 23-4-2004 và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại X đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. Buộc vợ chồng bà K2 ông H thanh toán cho bà K1 1.430.904.000đ, trong đó nợ gốc 700.000.000đ và tiền lãi là 730.904.000đ.

5. Buộc Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu hoàn trả cho vợ chồng bà K2 ông H 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 099496 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho bà Trần Thị Khương ngày 25-9-1997, đăng ký chuyển nhượng cho ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị K2 ngày 23-4-2004, đăng ký chuyển nhượng cho bà Trần Thị K1 ngày 22-10-2009.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 149/2020/DS-GĐT ngày 09-7-2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy bản án dân sự sơ thẩm số 78/2018/DSST ngày 26-11-2018 của Tòa án nhân dân thành phố V và bản án phúc thẩm số 100/2019/DSPT ngày 15-10-2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với lý do: Việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản trên đất dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là có thật. Án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng, buộc bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất nhưng không xem xét tài sản trên đất là ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Án phúc thẩm công nhận quan hệ giữa hai bên là vay tài sản, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là chưa đủ cơ sở (BL 494-497).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm lần 2 số: 06/2022/DS-ST ngày 24-02-2022 của Tòa án nhân dân thành phố V (BL 635-643) đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K1 đối với chồng bà K2 ông H về việc “Đòi nhà cho ở nhờ”, cụ thể như sau:

1. Buộc vợ chồng bà K2 ông H, vợ chồng bà D ông T2 và các con vợ chồng bà K2 ông H, vợ chồng bà D ông T2 giao trả nhà đất số X đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho bà K1.

2. Thời hạn lưu cư là 03 (ba) tháng tính từ ngày bà K1 thực hiện xong nghĩa vụ đối với vợ chồng bà K2 ông H và vợ chồng bà D ông T2.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà K1 hỗ trợ cho vợ chồng bà K2 ông H 100.000.000đ (một trăm triệu).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng bà K2 ông H về việc: Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06-5-2009 giữa bà K1 với vợ chồng bà K2 ông H; Hủy đăng ký biến động ngày 06-5-2009 và ngày 22-10-2009 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 099496.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của vợ chồng bà D ông T2. Buộc bà K1 có nghĩa vụ thanh toán 110.068.140đ giá trị nhà cho vợ chồng bà D ông T2.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của bà K1 hỗ trợ cho vợ chồng bà D ông T2 200.000.000đ.

7. Bà K1 được quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp đối với căn nhà cấp 4 do vợ chồng bà D ông T2 xây dựng năm 2015.

8. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng bà D ông T2 về việc: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06-5-2009 giữa bà K1 và vợ chồng bà K2 ông H; Hủy đăng ký biến động ngày 06-5-2009 và ngày 22 - 10 - 2009 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H099496; Hủy Hợp đồng thế chấp giữa bà K1 với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với tài sản là nhà đất tọa lạc tại số X đường T, Phường N, thành phố V.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm, quyền và thời hạn kháng cáo theo quy định.

Ngày 08/3/2022, vợ chồng bà K2 ông H kháng cáo Bản án sơ thẩm lần 2 số: 06/2022/DSST ngày 24-02-2022 của Tòa án nhân dân thành phố V với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm lần 2 theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà K1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 ngày 06/5/2009 giữa bà K1 và vợ chồng bà K2 ông H do bị lừa dối; hủy đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 099496 ngày 06/5/2009 và ngày 22/10/2009 (BL 651-659).

Tại phiên tòa phúc thẩm lần 2:

*** Ông T1; vợ chồng bà K2 ông H trình bày và có quan điểm:**

Trong hồ sơ thể hiện chỉ có hợp đồng chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà; bà K2 giải chấp lấy giấy tờ nhà đất từ ngân hàng ra giao cho bà K1; khi nhận

chuyển nhượng bà K1 không đến xem thực tế nhà đất; sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì gia đình bà K2 và bà D vẫn ở trên đất; vợ chồng bà D ông T2 sửa nhà vào năm 2015 bà K1 không biết, từ những lý do này cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng đất 311 là giả cách nên vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm lần 2 chấp nhận kháng cáo của vợ chồng bà K2 ông H, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K1 và các đồng thừa kế của ông T7.

*** Luật sư L bảo vệ quyền lợi cho bà K1 và các đồng thừa kế của ông T7 cùng bà M trình bày:**

Vợ chồng bà K2 ông H chuyển nhượng đất cho bà K1 đồng thời giao bản chính giấy tờ nhà (bìa trắng) cho bà K1 và cam đoan không có tranh chấp (căn nhà được cấp chủ quyền bìa trắng hiện nay không còn nữa); sau khi xét xử sơ thẩm vợ chồng bà D ông T2 không kháng cáo đối với phần quyết định giải quyết về giá trị nhà; vợ chồng bà K2 ông H không kháng cáo đối với phần quyết định giải quyết về hợp đồng thế chấp; vợ chồng bà K2 ông H không có chứng cứ chứng minh Hợp đồng chuyển nhượng đất số 311 là giả cách nên Hợp đồng chuyển nhượng đất số 311 là hợp pháp, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm lần 2 không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng bà K2 ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*** Vợ chồng bà D ông T2 trình bày:** Vì căn nhà cấp 4 (chủ quyền bìa trắng) của vợ chồng ông T11 bà K3 để lại đã xuống cấp nên năm 2015 vợ chồng bà D tính xây sửa lại để ở, nhưng khi sửa thì tường nhà đã xuống cấp bị mục hư hoại không sử dụng được nên phải xây dựng lại mới hoàn toàn với tổng chi phí khoảng 300.000.000đ; vợ chồng bà D ông T2 đồng ý với quan điểm của ông T1 và vợ chồng bà K2 ông H.

*** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:**

[1]. Việc tuân thủ pháp luật: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[2]. Quan điểm về tố tụng và nội dung vụ án:

Việc bà K2 tất toán nợ vay để được giải chấp tài sản tại Ngân hàng là từ nguồn tiền của bà K1; đất chuyển nhượng không có tranh chấp nên đủ điều kiện chuyển nhượng.

Vợ chồng bà K2 ông H thừa nhận tổng số tiền nhận của bà K1 là 700.000.000đ, trong đó: Trả gốc và lãi Ngân hàng 444.000.000đ, bà K1 giao cho bà K2 6.000.000đ, bà K2 cho bà S3 vay 250.000.000đ.

Bà K1 không thừa nhận lời trình bày của người làm chứng là bà P trong khi bà P không trực tiếp chứng kiến việc thực hiện thỏa thuận giữa bà K1 và vợ chồng bà K2 ông H.

Bà K1 không thừa nhận lời trình bày của vợ chồng bà K2 ông H cho rằng bà K2 cho bà S3 vay 250.000.000đ là để hàng tháng bà S3 trả tiền lãi cho bà K1 để bà K1 trả nợ lãi cho Ngân hàng đối với số tiền vay dùm vợ chồng bà K2 ông H, trong khi vợ chồng bà K2 ông H không có chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình.

Bà K1 không thừa nhận lời trình bày của vợ chồng bà K2 ông H là năm 2010 vợ chồng bà K2 ông H trả mỗi tháng 10.000.000đ cho bà K1, trong khi vợ chồng bà K2 ông H cũng không có chứng cứ chứng minh.

Lời trình bày của vợ chồng bà K2 ông H cho rằng bà K1 vay dùm tiền Ngân hàng là không có chứng cứ và không logic.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bà K1 đối với Ngân hàng là hợp pháp.

Về tài sản trên đất: Vợ chồng bà K2 ông H chỉ chuyển nhượng đất, chưa làm thủ tục chuyển nhượng nhà. Trên đất có 02 căn nhà, một căn nhà của gia đình bà D ông T2, một căn nhà của vợ chồng bà K2 ông H nhưng án sơ thẩm lần 2 giải quyết thiếu giá trị nhà của vợ chồng bà K2 ông H, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm lần 2 sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bà K1 phải bồi thường giá trị nhà cho vợ chồng bà K2 ông H theo biên bản định giá có trong hồ sơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm lần 2 nhận định về vụ án như sau:

[I]. Việc áp dụng pháp luật tố tụng:

[1] Thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của vợ chồng ông H bà K2 nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vợ chồng ông H bà K2 đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ.

[2]. Sự vắng mặt của các đương sự:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm lần 2 đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm lần 2 mở phiên tòa phúc thẩm theo quy định tại Điều 228, Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3]. Phạm vi xét xử phúc thẩm:

Sau khi Tòa án nhân dân thành phố V xét xử sơ thẩm lần 2 theo Bản án dân sự sơ thẩm lần 2 số: 06/2022/DS-ST ngày 24/02/2022 thì chỉ có bị đơn là vợ chồng bà K2 ông H kháng cáo, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm lần 2 chỉ xem xét giải quyết nội dung kháng cáo của vợ chồng bà K2 ông H.

[II]. Mối quan hệ của các bên đương sự trong vụ án:

[1.] Quan hệ nhân thân của nguyên đơn:

Vợ chồng bà K1 ông T7 (chết ngày 16-4-2019) có 05 người con chung gồm: T8, Đ, T10, S2, T9 do đó các ông bà T8, Đ, T10, S2, T9 là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T7. Bà H7 là con dâu của bà K1. Quá trình giải quyết vụ án, bà K1 và các con gồm các ông bà T8, Đ, T10, S2, T9 đều ủy quyền tham gia tố tụng cho bà M.

[2]. Quan hệ nhân thân của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà K3 (chết năm 2011) có 02 đời chồng. Bà K3 lấy ông Nguyễn Văn N1 (chết năm 1967) sinh được 02 người con chung là bà K2 và bà D. Sau đó, bà K3 kết hôn với ông Võ Văn T11 (chết năm 1989). Bà K3 và ông T11 không có con chung.

Bà K2 kết hôn với ông Lê Tấn H sinh được 06 người con chung là H2, H1, H3, H4, H5, H6.

Bà D kết hôn với ông Mai Văn T2 sinh được 03 người con chung là T3, T4, T5.

[III]. Xét nội dung kháng cáo của vợ chồng bà K2 ông H:

[1]. Nguồn gốc nhà đất tranh chấp tọa lạc tại số X đường T và diễn biến về mặt pháp lý liên quan đến quyền sở hữu sử dụng nhà đất X đường T như sau:

Ngày 30-3-1990 Sở Xây dựng Đặc khu Vũng Tàu - Côn Đảo cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số: 167/CNSH cho vợ chồng ông T11 bà K3 đối với căn nhà cấp 4 tọa lạc tại số 1/3 (số mới số X) Đường T, Phường N, thành phố V (BL 605, 606).

Ngày 25-9-1997, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H099496 cho bà K3 đối với thửa đất 285, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại số 1/3 (số mới số X) Đường T, tổ 25, Phường N, thành phố V (BL 358, 359).

Năm 1989 ông T11 chết. Bà K3 cùng gia đình các con là bà K2 và bà D cùng sinh sống trong căn nhà cấp 4 này. Sau đó vợ chồng bà K2 ông H làm phần kiến trúc tạm trên phần đất trống tiếp giáp với căn nhà cấp 4 cũ (do ông T11 bà K3 xây dựng) để tách ra ở riêng. Phần kiến trúc tạm của vợ chồng bà K2 ông H không có tường, một bên vách gá vào tường nhà cấp 4 của gia đình bà D, một bên vách gá vào tường nhà hàng xóm, mái lợp tôn.

Ngày 17-12-2003, các đồng thừa kế của ông T11 gồm bà K3 (vợ) và các con là bà K2, bà D lập “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế” được Phòng Tư pháp thành phố V chứng thực (BL 105) với nội dung: Bà K2 và bà D đồng ý cho bà K3 được toàn quyền sở hữu sử dụng nhà đất số X đường T, Phường N, thành phố V.

Năm 2004, bà K3 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 099496 cho vợ chồng bà K2 ông H, nên ngày 23/4/2004, vợ chồng bà K2 ông H được chỉnh lý S2 tên trang IV trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 099496 (mặt sau BL 358).

Ngày 22-9-2006, vợ chồng bà K2 ông H thế chấp diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H099496 để vay 150.000.000đ tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Hợp đồng thế chấp số 06160110 ngày 20-9-2006 (BL 358).

Ngày 11-9-2007 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H099496 được xóa đăng ký thế chấp. Cùng ngày 11-9-2007, vợ chồng bà K2 ông H thế chấp lại diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H099496 này tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu để vay 400.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 12-9-2007 đến ngày 12-9-2008) theo Hợp đồng thế chấp số 07160075 ngày 11-9-2007 (BL 357); Hợp đồng tín dụng số: 07160075 ngày 12-9-2007 và Giấy nhận nợ ngày 12-9-2007. Tuy nhiên hết thời hạn vay, vợ chồng bà K2 ông H không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngày 06-5-2009, vợ chồng bà K2 ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng đất số 311 cho bà K1 đối với diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H099496.

Ngày 22-10-2009, bà K1 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V ghi nhận trong “Trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” nội dung: Bà K1 nhận chuyển nhượng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 ngày 06-5-2009 (BL 40).

Ngày 07-12-2011 vợ chồng bà K1 ông T7 ký Hợp đồng thế chấp tài sản số: 11.39.0055 với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu (BL 276-280) thế chấp một số tài sản, trong đó có diện tích 155m² thuộc thửa 285, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại số X (số cũ 1/3) Đường T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H099496 ngày 25-9-1997.

Năm 2011 bà K3 chết. Vì căn nhà cấp 4 cũ do vợ chồng bà K3 ông T11 xây dựng để lại đã hư hoại nên năm 2015 vợ chồng bà D ông T2 xây dựng lại căn nhà cấp 4 khác ở cho đến nay.

Ngày 29-01-2018 vợ chồng bà K1 ông T7 ký “Biên bản định giá lại tài sản bảo đảm” trong đó diện tích 155m² thuộc thửa 285, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại số X (số cũ 1/3) Đường T trị giá 1.883.000.000đ (BL 281-288).

Đầu năm 2018 bà K1 khởi kiện đòi nhà cho ở nhờ đối với vợ chồng bà K2 ông H, quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu cho biết: Hiện nay do nhà đất X đường T đang có tranh chấp tại Tòa án nên nhà đất này không đủ điều kiện làm tài sản thế chấp chính cho các khoản vay của bà K1 tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu, do đó Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu đã chuyển tài sản này S2 tài sản thế chấp bổ sung, không đảm bảo cho bất cứ nghĩa vụ cụ thể nào tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu cho đến khi có bản án có hiệu lực của Tòa án (BL 296).

*** Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm lần 2 thống nhất xác định:**

Nguyên nguồn gốc nhà đất tranh chấp thuộc thửa 285 tọa lạc tại X đường T, Phường N, thành phố V là thuộc quyền sở hữu sử dụng của vợ chồng ông T11 bà K3.

Sau khi ông T11 chết, nhà đất thuộc thửa 285 tọa lạc tại X đường T vẫn là nơi ở của bà K3 và gia đình của hai người con là bà K2 và bà D. Tuy nhiên kể từ thời điểm bà K3, bà K2 và bà D lập “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế” vào ngày 17-12-2003 thì nhà đất này thuộc quyền sở hữu sử dụng riêng của bà K3.

Năm 2004, bà K3 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 099496 cho vợ chồng bà K2 ông H, do đó từ thời điểm vợ chồng bà K2 ông H được chỉnh lý S2 tên trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 099496 (mặt sau BL 358) vào ngày 23/4/2004 thì diện tích đất thuộc thửa 285 tọa lạc tại X đường T là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà K2 ông H.

Ngày 06-5-2009 vợ chồng bà K2 ông H chuyển nhượng đất cho bà K1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 được Phòng công chứng số 1 thành phố V chứng thực, do đó về mặt hình thức pháp lý thì hiện nay diện tích đất thuộc thửa 285 tọa lạc tại X đường T là thuộc quyền sử dụng của bà K1 và các đồng thừa kế của ông T7.

Về vật kiến trúc trên đất: Về hình thức pháp lý tại thời điểm ngày 06-5-2009 vợ chồng bà K2 ông H và bà K1 chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà đối với căn nhà cấp 4 (bìa trắng) do vợ chồng bà K3 ông T11 để lại. Năm 2015 căn nhà cấp 4 (bìa trắng) bị hư hoại nên vợ chồng bà D ông T2 đã xây dựng lại căn nhà cấp 4 khác ở cho đến nay, do đó căn nhà cấp 4 mới này là thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà D ông T2; đối với phần kiến trúc tạm tiếp giáp với căn nhà cấp 4 của vợ chồng bà D ông T2 gắn liền với diện tích đất thuộc thửa 285 tọa lạc tại X đường T là do vợ chồng bà K2 ông H làm nên phần kiến trúc tạm này là thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà K2 ông H.

[2]. Lý do xảy ra tranh chấp nhà đất tọa lạc tại số X đường T giữa bà K1 và vợ chồng bà K2 ông H:

Quá trình giải quyết vụ án, bà K1 và bà M đại diện theo ủy quyền của bà K1 trình bày, sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng bà K2 ông H thì vì nề hoàn cảnh gia đình bà K2 ông H gặp khó khăn xin ở nhờ nên bà K1 đồng ý cho ở nhờ 06 tháng, nhưng hết thời hạn 06 tháng thì gia đình bà K2 ông H không giao trả nhà đất cho bà K1. Sau nhiều lần đòi nhà đất không được thì đầu năm 2018 bà K1 mới làm đơn khiếu nại và khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà K2 ông H phải giao trả nhà đất. Về phía vợ chồng bà K2 ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà K1 mà cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 là giả cách, vợ chồng bà K2 ông H không chuyển nhượng nhà đất cho bà K1 mà chỉ ký ủy quyền sử dụng đất cho bà K1 để nhờ bà K1 vay Ngân hàng dùm 700.000.000đ, do đó vợ chồng bà K2 ông H có yêu cầu phản tố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311; hủy đăng ký biến động ngày 06-5-2009 và ngày 22-10-2009 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H099496.

[3]. Hội đồng xét xử phúc thẩm lần 2 nhận định về nội dung bà K1 và vợ chồng bà K2 ông H tranh chấp với nhau như sau:

[3.1]. Về nguyên nhân lý do bà K1 quen biết vợ chồng bà K2 ông H:

Bà K1, vợ chồng bà K2 ông H, ông T8, bà P đều trình bày thống nhất là trước nguy cơ nhà đất X đường T của vợ chồng bà K2 ông H thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu bị phát mãi để thu hồi nợ, nên thông qua ông T8 (con bà K1) và bà P (hàng xóm của bà K2) đã kết nối cho bà K2 gặp bà K1 vào tháng 4-2009 để thỏa thuận giải quyết khó khăn vướng mắc của vợ chồng bà K2 ông H.

[3.2]. Về tổng số tiền mà bà K1 bỏ ra để giải quyết khó khăn vướng mắc cho vợ chồng bà K2 ông H:

Bà K1, vợ chồng bà K2 ông H, ông T8, bà P đều trình bày thống nhất là tổng số tiền mà bà K1 bỏ ra để giải quyết khó khăn vướng mắc cho vợ chồng bà K2 ông H là 700.000.000đ.

[3.3]. Về phương án giải quyết khó khăn vướng mắc cho vợ chồng bà K2 ông H:

Bà K1, vợ chồng bà K2 ông H, ông T8 đều trình bày thống nhất phương án giải quyết khó khăn vướng mắc của vợ chồng bà K2 ông H và số tiền 700.000.000đ được các bên thực hiện, sử dụng như sau:

- Ngày 04-5-2009, vợ chồng bà K2 ông H sử dụng 444.000.000đ của bà K1 để tắt toán tổng số nợ gốc và nợ lãi của Hợp đồng tín dụng số: 07160075 ngày 12-9-2007 đối với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu để được giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H099496, do đó ngày 06-5-2009 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H099496 được xóa đăng ký thế chấp theo xác nhận của bên nhận thế chấp ngày 04-5-2009.

- Cùng ngày 06-5-2009 bà K1 và vợ chồng bà K2 ông H đồng thời cùng thực hiện các công việc:

- + Vợ chồng bà K2 ông H ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 155m² thuộc thửa 285, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại số X đường T cho bà K1 được Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chứng thực với giá ghi trong hợp đồng là 500.000.000đ (BL 361, 362).

- + Bà K1 trực tiếp giao 6.000.000đ tiền mặt cho bà K2.

- + Bà K1 giao cho bà K2 250.000.000đ để bà K2 cho bà S3 vay theo “Giấy mượn tiền” với lãi suất 3%/tháng là 7.500.000đ/tháng (BL 51).

[3.4]. Về lời trình bày của vợ chồng bà K2 ông H cho rằng chỉ ủy quyền sử dụng đất cho bà K1 để nhờ bà K1 thế chấp Ngân hàng vay dùm vợ chồng bà K2 ông H 700.000.000đ, chứ vợ chồng bà K2 ông H không chuyển nhượng nhà đất cho bà K1:

Xét lời trình bày này của vợ chồng bà K2 ông H không có căn cứ thuyết phục bởi các lý do:

- Lời trình bày này của vợ chồng bà K2 ông H không được bà K1 thừa nhận, trong khi trong hồ sơ lại thể hiện là ngày 06-5-2009 vợ chồng bà K2 ông H chuyển nhượng đất cho bà K1 theo Hợp đồng chuyển nhượng đất số 311 .

- Lời trình bày này của vợ chồng bà K2 ông H là không phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ, cụ thể là: Ngày 06-5-2009 vợ chồng bà K2 ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 cho bà K1 thì đến ngày 22-10-2009 bà K1 mới được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V ghi nhận trong “Trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” nội dung: “Bà K1 nhận chuyển nhượng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 ngày 06-5-2009” (BL 40). Đồng thời ngày 07-12-2011 thì vợ chồng bà K1 ông T7 ký mới ký Hợp đồng thế chấp tài sản số: 11.39.0055 với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu (BL 276-280) lần đầu tiên để thế chấp diện tích thửa 285 tọa lạc tại X đường T để vay tiền. Điều này cho thấy, số tiền 700.000.000đ mà bà K1 đưa ra để giải quyết khó khăn vướng mắc cho vợ chồng bà K2 ông H vào ngày 06-5-2009 và là điều kiện để vợ chồng bà K2 ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 cho bà K1 là nguồn tiền riêng của bà K1 chứ không phải là tiền do bà K1 vay từ Ngân hàng mà có như lời trình bày của vợ chồng bà K2 ông H.

- Lời trình bày này của vợ chồng bà K2 ông H cũng không logic không phù hợp với thực tế ở chỗ:

+ Nếu không phải là vợ chồng bà K2 ông H chuyển nhượng đất cho bà K1 mà thực chất là bà K1 vay tiền Ngân hàng dùng cho vợ chồng bà K2 ông H vậy tại sao bà K1 lại phải bỏ tiền riêng của mình ứng ra trả nợ gốc và nợ lãi trước cho Ngân hàng dùng cho vợ chồng bà K2 ông H? Tại sao bà K1 lại giao 6.000.000đ tiền mặt cho vợ chồng bà K2 ông H? Và tại sao bà K1 lại phải bỏ tiền riêng ứng ra đưa trước cho bà K2 để bà K2 cho bà S3 vay 250.000.000đ là vô lý.

+ Giữa bà K1 và vợ chồng bà K2 ông H không có bất cứ mối quan hệ gì nên việc vợ chồng bà K2 ông H cho rằng vợ chồng bà K2 ông H chỉ ủy quyền sử dụng đất cho bà K1 để nhờ bà K1 thế chấp Ngân hàng vay dùng cho vợ chồng bà K2 ông H 700.000.000đ trong khi bà K1 không có bất cứ quyền lợi gì là không phù hợp với thực tế khách quan.

[3.5]. Về giá trị nhà đất X đường T tại các thời điểm:

Tại thời điểm ngày 06-5-2009, khi vợ chồng bà K2 ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng đất số 311 cho bà K1, thì tổng số tiền mà bà K1 bỏ ra để giải quyết khó khăn vướng mắc cho vợ chồng bà K2 ông H là 700.000.000đ.

Tại thời điểm ngày 29-01-2018, Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu lập “Biên bản định giá lại tài sản bảo đảm” trong đó giá trị diện tích đất thuộc thửa 285 tọa lạc tại X đường T là 1.883.000.000đ.

Tại thời điểm ngày 01-6-2022, Tòa án nhân dân thành phố V lập Biên bản định giá (BL 574) thể hiện trị giá diện tích đất thuộc thửa 285 tọa lạc tại X đường T là 2.400.000.000đ.

Từ những căn cứ nêu trên cho thấy, giá trị nhà đất thuộc thửa 285 tọa lạc tại X đường T được tính tiến tăng lên theo thời gian là không nhiều, điều này cho thấy sự thỏa thuận của vợ chồng bà K2 ông H với bà K1 về giá trị nhà đất X đường T tại thời điểm ngày 06-5-2009, cũng chính là tổng số tiền mà bà K1 bỏ ra để giải quyết khó khăn vướng mắc cho vợ chồng bà K2 ông H 700.000.000đ là phù hợp với thực tế giá trị nhà đất tại địa phương tại thời điểm lúc bấy giờ, và đây chính là điều kiện để vợ chồng bà K2 ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 cho bà K1.

[3.6]. Về tư cách làm chứng của bà P:

Bà P là người kết nối cho bà K2 gặp bà K1 để thỏa thuận giải quyết khó khăn vướng mắc cho vợ chồng bà K2 ông H nên ban đầu bà P là người chứng kiến nội dung thỏa thuận giữa bà K1 với bà K2. Tuy nhiên xuyên suốt quá trình thực hiện thỏa thuận cụ thể như thế nào thì chỉ có bà K1 và vợ chồng bà K2 ông H là người trực tiếp thực hiện chứ bà P không liên quan nên không tham gia chứng kiến, do đó bà P không đủ tư cách làm chứng về quá trình thực hiện thỏa thuận giữa bà K1 và vợ chồng bà K2 ông H.

[3.7]. Về việc ký công chứng của vợ chồng bà K2 ông H:

Vợ chồng bà K2 ông H không phủ nhận chữ ký của mình trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 ngày 06-5-2009 nhưng lại cho rằng khi ký tại Phòng công chứng số 1 thì cả bà K2 và ông H đều không đọc và không biết nội dung công chứng chứng thực là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp với thực tế khách quan.

[3.8]. Về lời trình bày của vợ chồng bà K2 ông H về mục đích cho bà S3 vay 250.000.000đ lãi suất hàng tháng là 7.500.000đ để trả lãi đối với số tiền 700.000.000đ mà bà K1 vay Ngân hàng dùm cho vợ chồng bà K2 ông H:

Lời trình bày này của vợ chồng bà K2 ông H không được bà K1 thừa nhận; hiện nay người làm chứng là bà S3 đã chết; vợ chồng bà K2 ông H không có chứng cứ chứng minh việc bà K2 cho bà S3 vay 250.000.000đ với lãi suất 3%/tháng được 7.500.000đ để hàng tháng lãi trả đối với số tiền 700.000.000đ mà bà K1 vay Ngân hàng dùm vợ chồng bà K2 ông H, trong khi vợ chồng bà K2 ông H lại thừa nhận “Giấy mượn tiền” (BL 51) là do con bà K2 ông H viết và số tiền 250.000.000đ bà K2 cho bà S3 vay theo “Giấy mượn tiền” (BL 51) là một phần trong tổng số tiền 700.000.000đ mà bà K1 đưa ra để giải quyết khó khăn vướng mắc cho vợ chồng bà K2 ông H. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm lần 2 không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của vợ chồng bà K2 ông H.

[3.9]. Về lời trình bày của bà K2 cho rằng bà K2 có trả tiền cho bà K1 đối với số tiền mà bà K1 đã vay Ngân hàng dùm cho vợ chồng bà K2 ông H trong năm 2010 tổng cộng là 120.000.000đ :

Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng bà K2 ông H trình bày “*khoảng đầu năm 2010, bà K2 có gửi trả cho bà K1 mỗi tháng 10.000.000đ, vợ chồng bà K2 ông H đã trả cho bà K1 được 12 tháng, tổng cộng là 120.000.000đ*”, tuy nhiên lời trình bày này của vợ chồng bà K2 ông H không được bà K1 thừa nhận và vợ chồng bà

K2 ông H không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này của mình là có căn cứ, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm lần 2 không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày này của vợ chồng bà K2 ông H.

[3.10]. Về lời trình bày của vợ chồng bà K2 ông H về những căn cứ chứng minh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 là giả cách:

Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng bà K2 ông H trình bày, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 là giả cách thể hiện ở chỗ: Khi nhận chuyển nhượng bà K1 không đến xem nhà đất; bà K1 không biết trên đất có 02 căn nhà của gia đình bà K2 và gia đình bà D; năm 2015 vợ chồng bà D ông T2 xây mới nhà cấp 4 cũ bà K1 không biết; hàng năm gia đình bà K2 vẫn là người nộp thuế sử dụng đất. Hội đồng xét xử phúc thẩm lần 2 thấy rằng lời trình bày của vợ chồng bà K2 ông H chỉ là những luận cứ suy diễn một chiều nên không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ, do đó luận cứ đó không có căn cứ để chấp nhận bởi các lý do:

- Gia đình bà D sống chung trên diện tích đất thuộc thửa 285 tọa lạc tại X đường T với gia đình bà K2 nhưng quá trình vợ chồng bà K2 ông H thực hiện các giao dịch pháp lý như thế chấp, chuyển nhượng liên quan đến diện tích đất này một cách công khai ngay tình và được lặp đi lặp lại trong suốt một thời gian dài nhưng đều không có sự phản đối của bà D.

- Căn cứ vào hợp đồng tín dụng cho thấy, thực tế vợ chồng bà K2 ông H vay 400.000.000đ, thời hạn vay là từ ngày 12-9-2007 đến ngày 12-9-2008, hết thời hạn vay vợ chồng bà K2 ông H không có khả năng trả nợ, do đó nếu vợ chồng bà K2 ông H không ký chuyển nhượng đất cho bà K1 vào ngày 06-5-2009 để bà K1 bỏ ra tổng số tiền 700.000.000đ giải quyết khó khăn vướng mắc cho vợ chồng bà K2 ông H thì tài sản thế chấp là nhà đất X đường T cũng bị Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu bán đấu giá để thu hồi nợ.

- Về mặt pháp lý thì vợ chồng bà K2 ông H đã chuyển nhượng đất cho bà K1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 ngày 06-5-2009, và mặc dù bà K1 không có chứng cứ chứng minh cho gia đình bà K2 ở nhờ nhà đất, tuy nhiên không vì thế mà vợ chồng bà K2 ông H có thể phủ nhận việc vợ chồng bà K2 ông H đã sử dụng số tiền 700.000.000đ của bà K1 và số tiền 700.000.000đ này là điều kiện để vợ chồng bà K2 ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 cho bà K1 vào ngày 06-5-2009.

- Việc đại gia đình bà K2 đang trực tiếp sử dụng nhà đất đã chuyển nhượng cho bà K1 thì hàng năm gia đình bà K2 là người đóng thuế sử dụng đất, cũng như khi căn nhà cấp 4 cũ (bìa trắng) từ thời ông T11 bà K3 để lại đã xuống cấp thì đại gia đình bà K2 muốn ở được thì phải tự xây sửa nhà để ở là phù hợp. Vì không thể vợ chồng bà K2 ông H đã sử dụng số tiền 700.000.000đ của bà K1 từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 ngày 06-5-2009 rồi nhưng hàng năm bà K1 vẫn phải nộp thuế sử dụng đất và bà K1 phải sửa nhà để cho đại gia đình bà K2 ở.

*** Từ những dẫn chứng, phân tích, nhận định tại mục [III] nêu trên,** Hội đồng xét xử phúc thẩm lần 2 thống nhất việc Bản án dân sự sơ thẩm lần 2 số 06/2022/DS-ST ngày 24/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố V xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 ngày 06-5-2009 là hợp pháp là hoàn toàn có căn cứ pháp luật.

[4]. Về tài sản gắn liền trên diện tích đất thuộc thửa 285, tọa lạc tại X đường T:

Vợ chồng bà K2, ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 cho bà K1 vào ngày 06-5-2009, đến năm 2015 vợ chồng bà D ông T2 mới xây dựng căn nhà cấp 4 hiện nay đang ở, nhưng án sơ thẩm lần 2 nhận định *“nhà của ông T2 bà D có trước khi bà K2, ông H và bà K1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* là không chính xác.

Án sơ thẩm lần 2 nhận định vợ chồng bà K2 ông H, vợ chồng bà D ông T2 *“có công lao gìn giữ đất từ năm 2009 đến nay và có công tôn tạo nên tài sản như hiện hữu”* nên bà K1 *“phải bồi hoàn công lao gìn giữ đất từ năm 2009 đến nay”* cho vợ chồng bà K2 ông H và vợ chồng bà D ông T2 là không logic và không phù hợp với thực tế khách quan, mà thực tế là:

[4.1]. Đối với căn nhà gia đình bà D ông T2 đang sử dụng trên thửa đất 285, tọa lạc tại X đường T:

Xét về mặt pháp lý thì trên diện tích đất thuộc thửa 285 tọa lạc tại X đường T là chỉ có một căn nhà cấp 4 duy nhất của vợ chồng ông T11 bà K3 (được Sở Xây dựng Đặc khu Vũng Tàu - Côn Đảo cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số: 167/CNSH ngày 30-3-1990) để lại. Tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng bà D ông T2 thừa nhận căn nhà cấp 4 cũ (bìa trắng) của vợ chồng ông T11 bà K3 để lại bị hư hoại nên năm 2015 vợ chồng bà D ông T2 phải xây mới hoàn toàn căn nhà cấp 4 hiện nay đang ở, do đó căn nhà cấp 4 này là thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà D ông T2. Căn cứ vào “Biên bản định giá tài sản” ngày 01-6-2021 của Tòa án nhân dân thành phố V (BL574-575) thì căn nhà cấp 4 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà D ông T2 là loại nhà 01 tầng + gác gỗ loại 3, xây dựng năm 2015, chất lượng còn lại 65% trị giá 110.068.140đ.

Vì diện tích đất thuộc thửa 285, tọa lạc tại X đường T là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà K1, nhưng khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà K1 không hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sở hữu căn nhà cấp 4 (bìa trắng) mà vợ chồng ông T11 bà K3 để lại; khi vợ chồng bà D ông T2 xây dựng nhà cấp 4 hiện nay bà K1 không biết, giữa bà K1 và vợ chồng bà D ông T2 không có bất cứ thỏa thuận nào đối với căn nhà cấp 4 này, do đó bản án sơ thẩm lần 2 công nhận cho bà K1 được quyền sở hữu căn nhà này nhưng phải giao trả giá trị nhà cho vợ chồng bà D ông T2 110.068.140đ theo Biên bản định giá ngày 01-6-2021, đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của bà M đại diện theo ủy quyền của bà K1 hỗ trợ cho vợ chồng bà D ông T2 200.000.000đ là hợp tình hợp lý.

[4.2]. Đối với phần kiến trúc xây dựng tiếp giáp căn nhà của vợ chồng bà D ông T2 hiện gia đình bà K2 đang sử dụng trên diện tích đất thuộc thửa 285, tọa lạc tại X đường T:

Căn cứ vào Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 01-6-2021 của Tòa án nhân dân thành phố V và lời trình bày của bà K2 tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy, “căn nhà tạm” mà gia đình bà K2 đang ở là không có tường riêng, một bên hông kiến trúc gá vào tường của căn nhà cấp 4 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà D ông T2, một bên hông triển trúc gá vào tường nhà hàng xóm, trên lợp mái tôn. Đối chiếu với quy chuẩn kết cấu của một căn nhà thì phần kiến trúc tạm mà gia đình bà K2 đang ở không phải là một căn nhà, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm lần 2 và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tại phiên tòa phúc thẩm lần 2 đồng nhất khái niệm trên đất có 02 nơi ở của gia đình bà K2 và gia đình bà D với khái niệm trên đất có 02 căn nhà của gia đình bà K2 và gia đình bà D là nhầm lẫn và không chính xác.

Phần kiến trúc tạm tiếp giáp căn nhà cấp 4 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà D ông T2 hiện vợ chồng bà K2 ông H đang ở do vợ chồng bà K2 ông H làm nên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà K2 ông H. Khi bà K1 và vợ chồng bà K2 ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng đất, thì bà K1 và vợ chồng bà K2 ông H không có thỏa thuận gì đề cập đến phần kiến trúc tạm này, căn cứ vào Biên bản định giá ngày 01-6-2021 của Tòa án nhân dân thành phố V thì phần kiến trúc tạm này trị giá 14.779.800đ, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm lần 2 bà M đại diện theo ủy quyền của bà K1 đã đồng ý hỗ trợ cho gia đình bà K2 100.000.000đ nên án sơ thẩm lần 2 ghi nhận sự tự nguyện của bà M đại diện theo ủy quyền của bà K1 là thỏa đáng.

[5]. Những tồn tại hạn chế của bản án sơ thẩm về hình thức và nội dung cần rút kinh nghiệm chung:

[5.1]. Bản án sơ thẩm lần 2 viết tắt ngoài những quy ước chung được viết tắt.

[5.2]. Trình tự nhận định về các yêu cầu của các đương sự trong vụ án đối với nhau cũng như nội dung nhận định của bản án sơ thẩm lần 2 là chưa logic, còn trùng lặp, chưa thoát ý.

[5.3]. Về quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế của ông T7: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 được ký kết vào ngày 06-5-2009, nên diện tích đất thuộc thửa 285, tọa lạc tại X đường T là thuộc quyền sử dụng chung của vợ chồng bà K1 ông T7. Ngày 16-4-2019 ông T7 chết không có di chúc gì đề cập đến tài sản này, do đó tài sản này là thuộc quyền sử dụng chung của bà K1 và các đồng thừa kế của ông T7 là T8, Đ, T10, S2, T9. Án sơ thẩm lần 2 đưa các con chung của bà K1 ông T7 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng lại không đề cập gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế của ông T7 đối với nhà đất thuộc thửa 285, tọa lạc tại X đường T là có thiếu sót.

[5.4]. Trong phần quyết định của bản án sơ thẩm lần 2 cần ghi rõ đầy đủ họ tên của các đương sự.

[5.5]. Quyết định của bản án thẩm lần 2 chưa đầy đủ rõ ràng cụ thể sẽ khó khăn cho việc thi hành án, cụ thể là: Án sơ thẩm lần 2 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K1, không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng bà K2 ông H và yêu cầu độc lập của vợ chồng bà D ông T2 nhưng lại không tuyên tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 ngày 06-5-2009 và xác định diện tích đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà K1; án sơ thẩm lần 2 chỉ tuyên bà K1 được quyền sở hữu đối với căn nhà cấp 4 do vợ chồng bà D ông T2 xây dựng năm 2015 mà không tuyên bà K1 được quyền sở hữu đối với phần kiến trúc tạm mà gia đình bà K2 đang ở là có thiếu sót.

[5.6]. Trừ trường hợp các đương sự tự nguyện thỏa thuận, việc án sơ thẩm tuyên thời hạn lưu cư tính từ ngày bà K1 thực hiện xong nghĩa vụ đối với vợ chồng bà K2 ông H và vợ chồng bà D ông T2 là không phù hợp quy định của pháp luật mà thời hạn lưu cư phải được tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

*** Từ những phân tích, nhận định viện dẫn tại mục [III] nêu trên,** Hội đồng xét xử phúc thẩm lần 2 thống nhất: Không chấp nhận quan điểm sửa bản án sơ thẩm lần 2 của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo hướng buộc bà K1 và các đồng thừa kế của ông T7 là T8, Đ, T10, S2, T9 phải bồi thường giá trị phần kiến trúc tạm 14.779.800đ cho vợ chồng bà K1 ông H; không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng bà K1 ông H; sửa một phần bản án sơ thẩm lần 2 liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế của ông T7 đối với diện tích đất thuộc thửa 285, tọa lạc tại X đường T, đồng thời khắc phục các lỗi kỹ thuật tuyên án trong bản án sơ thẩm lần 2 như đã nhận định trong mục [5] tại mục [III].

[IV]. Án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng bà K2 ông H không được chấp nhận kháng cáo nên phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên ông H trên 60 tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

Áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự:

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm lần 2 số: 06/2022/DS-ST ngày 24/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố V theo hướng buộc bà Trần Thị K1 và các đồng thừa kế của ông Phạm Văn T7 là Phạm Văn T8; Phạm Văn Đ; Phạm Trần Quang T10; Phạm Thị Ngọc S2; Phạm Thị Thu T9 phải bồi thường 14.779.800đ (mười bốn triệu, bảy trăm bảy mươi chín ngàn, tám trăm đồng) giá trị phần kiến trúc tạm thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà Nguyễn Thị K2 ông Lê Tấn H gắn liền trên diện tích đất thuộc thửa 285, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại số X (số cũ 1/3) Đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho vợ chồng bà Nguyễn Thị K2 ông Lê Tấn H; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm lần 2 số: 06/2022/DS-ST ngày 24/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố V liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế của ông Phạm Văn T7 là Phạm Văn T8; Phạm Văn Đ; Phạm Trần Quang T10; Phạm Thị Ngọc S2; Phạm Thị Thu

T9 đối với tài sản gắn liền với diện tích đất thuộc thửa 285, tọa lạc tại X đường T, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; đồng thời khắc phục các lỗi kỹ thuật tuyên án trong Bản án dân sự sơ thẩm lần 2 số: 06/2022/DS-ST ngày 24/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố V như sau:

[I]. Quyết định của Hội đồng xét xử phúc thẩm lần 2 đối với các yêu cầu khởi kiện; yêu cầu phản tố; yêu cầu độc lập của các đương sự trong vụ án đối với nhau như sau:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị K1 về việc “Đòi nhà đất cho ở nhờ” đối với bị đơn là vợ chồng bà Nguyễn Thị K2 ông Lê Tấn H cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các con của vợ chồng bà Nguyễn Thị K2 ông Lê Tấn H là Lê Thị Kim H2, Lê Tấn H1, Lê Thị Kim H3, Lê Tấn H4, Lê Thị Kim H5, Lê Thị Kim H6, và vợ chồng bà Nguyễn Thị D ông Mai Văn T2 cùng các con của vợ chồng bà Nguyễn Thị D ông Mai Văn T2 là Mai Chí T3, Mai Chí T4, Mai Thị Thanh T5.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng bà Nguyễn Thị K2 ông Lê Tấn H đối với bà Trần Thị K1 về việc yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 ngày 06-5-2009; hủy đăng ký biến động ngày 06-5-2009 và ngày 22-10-2009 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H099496 ngày 25-9-1997 .

[3]. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng bà Nguyễn Thị K2 ông Lê Tấn H đối với bà Trần Thị K1 về việc công nhận quyền sở hữu của vợ chồng bà Nguyễn Thị K2 ông Lê Tấn H đối với phần kiến trúc tạm gắn liền trên diện tích đất thuộc thửa 285, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại số X (số cũ 1/3) Đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tiếp giáp với căn nhà 01 tầng + gác gỗ loại 3 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà Nguyễn Thị D ông Mai Văn T2.

[4]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng bà Nguyễn Thị D ông Mai Văn T2 đối với bà Trần Thị K1 về việc yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 ngày 06-5-2009; hủy đăng ký biến động ngày 06-5-2009 và ngày 22-10-2009 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H099496 ngày 25-9-1997; hủy Hợp đồng thế chấp tài sản số: 11.39.0055 ngày 07-12-2011 giữa bà Trần Thị K1, ông Phạm Văn T7 với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[5]. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của vợ chồng bà Nguyễn Thị D ông Mai Văn T2 đối với bà Trần Thị K1 về việc công nhận căn nhà 01 tầng + gác gỗ loại 3 thuộc thửa 285, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại số X (số cũ 1/3) Đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà Nguyễn Thị D ông Mai Văn T2.

[II]. Quyết định của Hội đồng xét xử phúc thẩm lần 2 về nội dung liên quan đến các yêu cầu khởi kiện; yêu cầu phản tố; yêu cầu độc lập của các đương sự trong vụ án đối với nhau cụ thể như sau:

[1]. Đối với diện tích đất thuộc thửa 285, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại số X (số cũ 1/3) Đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 ngày 06-5-2009 được ký kết giữa bà Trần Thị K1 và vợ chồng bà Nguyễn Thị K2 ông Lê Tấn H là hợp pháp.

- Công nhận diện tích đất 155m² thuộc thửa 285, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại số X (số cũ 1/3) Đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H099496 ngày 25-9-1997, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V ghi nhận trong “Trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” nội dung “*Bà Trần Thị K1 nhận chuyển nhượng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 311 ngày 06-5-2009*”, là thuộc quyền sử dụng chung của bà Trần Thị K1 và các đồng thừa kế của ông Phạm Văn T7 là Phạm Văn T8; Phạm Văn Đ; Phạm Trần Quang T10; Phạm Thị Ngọc S2; Phạm Thị Thu T9.

[2]. Đối với vật kiến trúc gắn liền trên tích đất thuộc thửa 285, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại số X (số cũ 1/3) Đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

[2.1]. Công nhận phần kiến trúc tạm (do gia đình bà Nguyễn Thị K2 ông Lê Tấn H đang trực tiếp sử dụng) và căn nhà 01 tầng + gác gỗ loại 3 (do gia đình bà Nguyễn Thị D ông Mai Văn T2 đang trực tiếp sử dụng) cùng gắn liền trên diện tích đất thuộc thửa 285, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại số X (số cũ 1/3) Đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị K1 và các đồng thừa kế của ông Phạm Văn T7 là Phạm Văn T8; Phạm Văn Đ; Phạm Trần Quang T10; Phạm Thị Ngọc S2; Phạm Thị Thu T9.

[2.2]. Bà Trần Thị K1 và các đồng thừa kế của ông Phạm Văn T7 là Phạm Văn T8; Phạm Văn Đ; Phạm Trần Quang T10; Phạm Thị Ngọc S2; Phạm Thị Thu T9 có trách nhiệm bồi thường và hỗ trợ cho vợ chồng bà Nguyễn Thị D ông Mai Văn T2 tổng cộng là 310.068.140đ (ba trăm mười triệu, không trăm sáu mươi tám nghìn, một trăm bốn mươi đồng).

[2.3]. Bà Trần Thị K1 và các đồng thừa kế của ông Phạm Văn T7 là Phạm Văn T8; Phạm Văn Đ; Phạm Trần Quang T10; Phạm Thị Ngọc S2; Phạm Thị Thu T9 có trách nhiệm bồi thường và hỗ trợ cho gia đình bà Nguyễn Thị K2 ông Lê Tấn H tổng cộng là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày vợ chồng bà Nguyễn Thị K2 ông Lê Tấn H và vợ chồng bà Nguyễn Thị D ông Mai Văn T2 có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà Trần Thị K1 phải chịu thêm một khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả, tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho vợ chồng bà Nguyễn Thị K2 ông Lê Tấn H và vợ chồng bà Nguyễn Thị D ông Mai Văn T2.

[2.4]. Thời hạn lưu cư của gia đình bà Nguyễn Thị K2 ông Lê Tấn H và thời hạn lưu cư của gia đình bà Nguyễn Thị D ông Mai Văn T2 là 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án phúc thẩm lần 2 có hiệu lực pháp luật.

[2.5]. Hết thời hạn lưu cư (03 tháng kể từ ngày bản án phúc thẩm lần 2 có hiệu lực pháp luật) thì vợ chồng bà Nguyễn Thị K2 ông Lê Tấn H cùng các con Lê

Tân H1, Nguyễn Thị Phương A, Lê Thị Kim H2, Lê Thị Kim H3, Lê Tấn H4, Lê Thị Kim H5, Lê Thị Kim H6, Phạm Thiên P1 có trách nhiệm giao trả phần kiến trúc tạm mà vợ chồng bà Nguyễn Thị K2 ông Lê Tấn H cùng các con đang trực tiếp sử dụng gắn liền trên diện tích đất thuộc thửa 285, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại số X (số cũ 1/3) Đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bà Trần Thị K1 và các đồng thừa kế của ông Phạm Văn T7 là Phạm Văn T8; Phạm Văn Đ; Phạm Trần Quang T10; Phạm Thị Ngọc S2; Phạm Thị Thu T9.

[2.6]. Hết thời hạn lưu cư (03 tháng kể từ ngày bản án phúc thẩm lần 2 có hiệu lực pháp luật) thì vợ chồng bà Nguyễn Thị D ông Mai Văn T2 cùng các con là Mai Trí T3, Mai Trí T4, Mai Thị Thanh T5 có trách nhiệm giao trả căn nhà 01 tầng + gác gỗ loại 3 mà vợ chồng bà Nguyễn Thị D ông Mai Văn T2 cùng các con đang trực tiếp sử dụng gắn liền trên diện tích đất thuộc thửa 285, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại số X (số cũ 1/3) Đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bà Trần Thị K1 và các đồng thừa kế của ông Phạm Văn T7 là Phạm Văn T8; Phạm Văn Đ; Phạm Trần Quang T10; Phạm Thị Ngọc S2; Phạm Thị Thu T9.

[2.7]. Hết thời hạn lưu cư 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án phúc thẩm lần 2 có hiệu lực pháp luật, nếu vợ chồng bà Nguyễn Thị K2 ông Lê Tấn H cùng các con là Lê Tấn H1, Nguyễn Thị Phương A, Lê Thị Kim H2, Lê Thị Kim H3, Lê Tấn H4, Lê Thị Kim H5, Lê Thị Kim H6, Phạm Thiên P1, và vợ chồng bà Nguyễn Thị D ông Mai Văn T2 cùng các con là Mai Trí T3, Mai Trí T4, Mai Thị Thanh T5 không tự nguyện giao trả phần kiến trúc tạm và căn nhà gắn liền trên diện tích đất thuộc thửa 285, cùng với quyền sử dụng đất 155m² thuộc thửa 285, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại số X (số cũ 1/3) Đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bà Trần Thị K1 và các đồng thừa kế của ông Phạm Văn T7 là Phạm Văn T8; Phạm Văn Đ; Phạm Trần Quang T10; Phạm Thị Ngọc S2; Phạm Thị Thu T9 thì bà Trần Thị K1 và các đồng thừa kế của ông Phạm Văn T7 là Phạm Văn T8; Phạm Văn Đ; Phạm Trần Quang T10; Phạm Thị Ngọc S2; Phạm Thị Thu T9 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự thành phố V thi hành án để giao trả phần kiến trúc và căn nhà gắn liền trên diện tích đất thuộc thửa 285, cùng với quyền sử dụng đất 155m² thuộc thửa 285, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại số X (số cũ 1/3) Đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bà Trần Thị K1 và các đồng thừa kế của ông Phạm Văn T7 là Phạm Văn T8; Phạm Văn Đ; Phạm Trần Quang T10; Phạm Thị Ngọc S2; Phạm Thị Thu T9.

[III]. Chi phí do vẽ, định giá và thẩm định: Tổng cộng là 8.000.000đ (Tám triệu đồng) bà Trần Thị K1 tự nguyện nộp và đã nộp xong.

[IV]. Án phí:

[1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị K2 nộp 150.000đ (một trăm năm mươi nghìn), khấu trừ vào 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị K2 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0005790 ngày 22-10-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

- Ông Lê Tấn H được hoàn trả lại 150.000đ (một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0005790 ngày 22-10-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

- Vợ chồng bà Nguyễn Thị D ông Mai Văn T2 phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí vợ chồng bà Nguyễn Thị D ông Mai Văn T2 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0005791 ngày 22-10-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V như vậy vợ chồng bà Nguyễn Thị D ông Mai Văn T2 đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Trần Thị K1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 20.402.726đ (hai mươi triệu, bốn trăm lẻ hai nghìn, bảy trăm hai mươi sáu đồng).

- Bà Trần Thị K1 được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0001818 ngày 05-4-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

[2]. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị K2 phải nộp 150.000đ (một trăm năm mươi nghìn), khấu trừ vào 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị K2 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0001889 ngày 08-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

- Ông Lê Tấn H được hoàn trả lại 150.000đ (một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0001889 ngày 08-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 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, 7a, 7b 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 lần 2 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28-9-2022).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Minh Châu

Trịnh Hoàng Anh

Nguyễn Thị Quang

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố V;
- VKSND thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Nguyễn Thị Quang

