TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 100/2019/DS-PT
Ngày 15-10-2019
V/v Đòi nhà cho ở nhờ; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thế chấp tài sản

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: Ông Cao Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Phương Bắc
Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ai Giôn – 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: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 15 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2019 về "*Đòi nhà cho ở nhờ; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thế chấp tài sản*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 78/2018/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2019/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2019/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2019, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 37/2019/QĐ-TĐTT ngày 02 tháng 5 năm 2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 26/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 5 năm 2019, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 68/2019/TB-TA ngày 26 tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 85/2019/QĐ-PT ngày 11 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị K, sinh năm 1958.

Địa chỉ: 69/33 L, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Bùi Thị Như M, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp S, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (theo giấy ủy quyền ngày 20/3/2019) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Tấn H, sinh năm 1956.
Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 205/10/8 T, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Nguyễn Thị V:

Luật sư Bùi Trọng H, Công ty Luật TNHH B – Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương (có mặt).

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

3.1. Bà Lê Thị Kim H1, sinh năm 1982 (có mặt).

3.2. Ông Lê Tấn H2, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị Phương A, sinh năm 1989 (có mặt).

3.3. Bà Lê Thị Kim H3, sinh năm 1986 (có mặt).

3.4. Ông Lê Tấn H4, sinh năm 1988 (có mặt).

3.5. Bà Lê Thị Kim H5, sinh năm 1991 (vắng mặt) và ông Phạm Thiên P, sinh năm 1990 (có mặt).

3.6. Bà Lê Thị Kim H6, sinh năm 1991 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 205/10/8 T, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.7. Ông Mai Xuân T, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 205/10/8 T, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

3.8. Ông Mai Trí T1, sinh năm 1986 (có mặt).

3.9. Ông Mai Trí T2, sinh năm 1990 (có mặt).

3.10. Bà Mai Thị Thanh T3, sinh năm 1996 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 205/10/8 T, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

3.11. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1961.

Địa chỉ: 69/33 L, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (đã chết ngày 16/4/2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn B:

1. Phạm Văn B1, sinh năm 1978 (vắng mặt).
2. Phạm Văn B2, sinh năm 1983 (vắng mặt).
3. Phạm Thị Ngọc B3, sinh năm 1988 (vắng mặt).
4. Phạm Trần Quang B4, sinh năm 1989 (có mặt).
5. Phạm Thị Thu B5, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 69/33 L, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (ông B1, ông B2, bà B3, bà B5 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.12. Ngân hàng TMCP C Việt Nam.

Địa chỉ: 108 T, quận H, thành phố Hà Nội.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Hải T - Phó Phòng bán lẻ - Ngân hàng TMCP C Việt Nam Chi nhánh Bà Rịa-Vũng tàu (Theo văn bản ủy quyền số 911/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 16/11/2018) (có mặt).

3. 13. Phòng Công chứng S tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Địa chỉ: 83 Đ, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Ánh N – Q. Trưởng phòng vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Túy P, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 191/31 P, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

4.2. Bà Đoàn Thị Mỹ H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 69/33 L, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bà Trần Thị K – Nguyên đơn.

Ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị V – Bị đơn.

Bà Nguyễn Thị D – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị K trình bày:

Bà biết bà Nguyễn Thị V, ông Lê Tấn H thông qua con trai bà là anh Phạm V B1. Theo anh B1 vào năm 2009, vợ chồng bà V, ông H gặp khó khăn do thế chấp căn nhà tọa lạc số 205/10/8 T, Phường N, thành phố V để vay tiền Ngân hàng. Đến hạn trả nợ, bà V, ông H không trả được nên Ngân hàng sẽ phát mãi nhà đất thế chấp. Anh B1 khuyên mẹ giúp đỡ cho bà V bằng cách mua giùm nhà đất để trả nợ cho ngân hàng. Ban đầu bà K không đồng ý vì nghĩ rằng nhà ở trong hẻm nhỏ, có thể bị quy hoạch. Sau đó anh B1 nói tài sản trên thế chấp được tại Ngân hàng nên bà K đồng ý. Bà K giao việc mua bán cho anh B1; bà K không quan tâm nên không đến xem nhà, không biết nhà nằm ở đâu.

Vào thời điểm năm 2009, bà V đang vay Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu số tiền gốc và lãi là 446 triệu đồng. Ngày 06-5-2009, hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất. Theo đó, bà K mua căn nhà số 205/10/8 T, Phường N, thành phố V của bà V giá 700 triệu đồng. Tuy nhiên, khi công chứng chuyển nhượng chỉ ghi giá trị căn nhà là 500 triệu đồng để giảm tiền thuế trước bạ. Bà K đưa trước số tiền 446 triệu đồng cho bà V, ông H để trả tiền Ngân hàng rút giấy tờ ra trước. Sau khi ra công chứng, bà K trả tiếp số tiền còn lại cho bà V, ông H. Bà V cho bà S vay lại số tiền này.

Sau đó, bà K lấy giấy tờ về và nhờ người làm thủ tục sang tên. Bà K tiếp tục cho bà V ở nhờ. Ngày 07-12-2011, bà Trần Thị K làm thủ tục thế chấp nhà đất này cho Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu để vay vốn. Khi Ngân hàng và cơ quan chức năng đến đo đạc, thẩm định tài sản chỉ có anh B1 tham dự.

Từ khi bán nhà (năm 2009), bà V không giao nhà cho bà K. Bà K cho bà V tiếp tục ở nhờ. Gần đây, do công việc làm ăn gặp khó khăn, bà K muốn lấy lại nhà để bán lấy tiền trả nợ nhưng bà V không đồng ý giao nhà.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị V trả lại nhà đất tọa lạc tại số 205/10/8 T, Phường N, thành phố V.

Đối với tài sản nhà xây trên đất của bà D xây dựng, bà K đề nghị gia đình bà D tự tháo dỡ, di dời để trả lại nền đất.

Trước đây, khi hòa giải tại phường vì biết hoàn cảnh nhà bà V khó khăn nên bà K có đề xuất hỗ trợ gia đình bà V từ 200 triệu đến 500 triệu đồng để di dời hoặc bán lại cho bà V giá 2 tỷ 500 triệu đồng nhưng bà V không đồng ý.

Bị đơn ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị V trình bày:

Ông bà quen biết bà Nguyễn Túy P, bà P có quen với anh B1 (con bà K). Bà P dẫn bà V đến gặp bà K nhờ giúp đỡ đáo hạn Ngân hàng. Bà K đồng ý cho bà V vay tiền trả Ngân hàng lấy giấy tờ tại Ngân hàng ra; sau đó, bà K cùng ông H, bà V đến Phòng Công chứng để ký giấy ủy quyền cho bà K vay tiền giùm. Do tin tưởng bà K là người tốt, giúp đỡ trong lúc khó khăn nên ông H, bà V ký giấy tờ tại Phòng Công chứng mà không đọc kỹ văn bản viết nội dung gì. Khi ký công chứng xong, bà K đưa cho bà V 4 triệu cho tròn 450 triệu đồng. Bà K nói vay giùm cho bà V 700 triệu đồng, phần tiền còn lại 250 triệu đồng bà K giới thiệu bà Nguyễn Thị S vay tiền của bà V, lãi suất 3%/tháng, tiền do bà K giao,

bà S lập giấy nợ giao cho bà V vào cùng ngày 06-5-2009. Bà K lấy tiền lãi trực tiếp của bà S để trả tiền lãi cho Ngân hàng. Hàng tháng, con dâu của bà K nhận tiền lãi từ bà S; bà V cũng không gặp lại bà S lần nào nữa.

Vì hoàn cảnh khó khăn nên năm đầu bà V không trả tiền cho bà K, đến năm thứ 02 mới bắt đầu trả. Bà V trả cho bà K 10.000.000 đồng/tháng và trả được 13 tháng. Bà K nói trả dần để bà K giữ giùm, đến khi nào đủ tiền thì bà K đi lấy giấy tờ trong Ngân hàng ra.

Bà Vvay tiền Ngân hàng, bà D không biết.

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

Ngày 22 tháng 10 năm 2018, bà Nguyễn Thị V và ông Lê Tấn H có Đơn yêu cầu phản tố với nội dung:

1/ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất ký kết ngày 06-5-2009 giữa bà Nguyễn Thị V, ông Lê Tấn H và bà Trần Thị K;

2/ 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.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D và ông Mai Văn T trình bày:

Gia đình bà D và ông T sinh sống trên cùng thửa đất với gia đình bà V tại địa chỉ số 205/10/8 T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu từ khi bà D còn nhỏ cho đến nay.

Nhà đất nêu trên là tài sản chung mà bà D và chị gái (bà V) được nhận thừa kế từ cha mẹ. Khi mẹ bà mất có để lại di chúc cho 02 chị em đồng thừa kế nhà đất nêu trên. Tuy nhiên, tại thời điểm đó do khó khăn, không có tiền để làm thủ tục tách thửa, đứng tên riêng nên bà D đã ủy quyền cho chị gái và anh rể đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất để thuận tiện cho việc làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng.

Bà D không biết việc bà V vay tiền của bà K. Sau khi bà K đến đòi nhà, chửi mắng, yêu cầu hai gia đình ra khỏi nhà thì bà D mới biết. Bà D không đồng ý với yêu cầu của bà K. Vì ½ nhà đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của bà D, bà D cũng không vay mượn tiền của bà K nên không có lý do gì bà K lại lấy đất. Đối với phần đất của bà V, nếu như bà V vay tiền thì bà V sẽ trả tiền, bà K không được lấy nhà đất của bà V.

Khi xây nhà trên đất, bà D có xin giấy phép sửa chữa nhà tại phường nhưng thời gian đã lâu nên tài liệu đã bị thất lạc, bà D không còn giữ nữa. Bà D, ông T không chấp nhận yêu cầu của bà K.

Ngày 22 tháng 10 năm 2018, bà Nguyễn Thị D và ông Mai Văn T có đơn yêu cầu độc lập với nội dung:

1/ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất ký kết ngày 06-5-2009 giữa bà Nguyễn Thị V, ông Lê Tấn H và bà Trần Thị K;

2/ 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.

3/ Hủy hợp đồng thế chấp giữa bà Trần Thị K và Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu đối với tài sản là nhà đất tọa lạc tại số 205/10/8 T, phường N, thành phố V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam, do ông Đoàn Hải T đại diện trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu nhận thế chấp của bà K trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất đã được cấp cho bà K. Ngân hàng đã thực hiện các thủ tục pháp lý theo đúng quy định của pháp luật. Đối với tài sản là nhà đất đang tranh chấp, bà K thế chấp để đảm bảo khoản vay gốc là 1.400.000.000 đồng. Khoản vay của bà K là khoản vay có hạn mức, hiện nay khoản nợ chưa đến hạn. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 78/2018/DS -ST ngày 26-11-2018 của Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu, đã căn cứ: Điều 696 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 127, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 36 Pháp lệnh nhà ở; khoản 5 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 5, 6 Điều 26; khoản 1, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị K đối với bà Nguyễn Thị V và ông Lê Tấn H về việc *"Đòi nhà cho ở nhờ"*; cụ thể như sau:

1/ Buộc bà Nguyễn Thị V, ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị D, ông Mai Văn T và các anh chị Lê Thị Kim H1, Lê Tấn H2, Nguyễn Thị Phương A, Lê Thị Kim H3, Lê Tấn H4, Lê Thị Kim H5, Phạm Thiên P, Lê Thị Kim H6, Mai Trí T1, Mai Trí T2, Mai Thị Thanh T3 giao trả nhà đất số 205/10/8 T, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho bà Trần Thị K.

Thời hạn lưu cư của các ông, bà và anh, chị trên là 03 (ba) tháng tính từ ngày bà Trần Thị K thực hiện xong nghĩa vụ đối với bà Nguyễn Thị V, ông Lê Tấn H và bà Nguyễn Thị D, ông Mai Văn T.

2/ Buộc bà Trần Thị K có nghĩa vụ hỗ trợ, bồi hoàn cho bà Nguyễn Thị V và ông Lê Tấn H 100.000.000 đồng;

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị D và ông Mai Văn T. Buộc bà Trần Thị K có nghĩa vụ hỗ trợ, bồi hoàn cho bà Nguyễn Thị D và ông Mai Văn T 253.882.560 đồng.

4/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị V, ông Lê Tấn H về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất ký kết ngày 06-5-2009 giữa bà V, ông H và bà Trần Thị K; yêu cầu hủy đăng ký biến động ngày 06-5-2009 và ngày 22-10-2009 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H099496.

5/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị D và ông Mai Văn T về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất ký kết ngày 06-5-2009 giữa bà V, ông H và bà K; 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 Trần Thị K và Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu đối với tài sản là nhà đất tọa lạc tại số 205/10/8 T, phường N, thành phố V.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 06-12-2018, nguyên đơn bà Trần Thị K có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà phải hỗ trợ, bồi hoàn cho bà Nguyễn Thị V và ông Lê Tấn H 100.000.000 đồng; hỗ trợ, bồi hoàn cho bà Nguyễn Thị D và ông Mai Văn T 253.882.560 đồng.

Ngày 10-12-2018, bị đơn ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị K, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà V, ông H.

Ngày 10-12-2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị K, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà D, ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Trần Thị K (do bà Bùi Thị Như M đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà K hỗ trợ, bồi hoàn cho bà K, ông H 100.000.000 đồng và hỗ trợ, bồi hoàn cho bà D, ông T 253.882.560 đồng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị V và ông Lê Tấn H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị K, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà V, ông H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu độc lập, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị K, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà D, ông T.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K với bà V, ông H vô hiệu do có sự nhầm lẫn. Ngoài ra, Luật sư H cũng nêu một số vi phạm về tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm gồm: Không đưa Phòng Công chứng S tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử nếu nhận thấy những vi phạm tố tụng trên là nghiêm trọng, ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các đương sự thì tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm chứng cứ nào khác.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà K, ông H, bà V và bà D phù hợp quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự và nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo

quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà K, tuyên sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bà K không phải hỗ trợ, bồi hoàn cho bà V, ông H 100.000.000 đồng; không phải hỗ trợ, bồi hoàn cho bà D 100.000.000 đồng như án sơ thẩm đã tuyên; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà K, ông HH và bà D, giữ nguyên các quyết định còn lại của bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] *Về đơn kháng cáo*: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị K, ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị D đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] *Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm*:

Nguyên đơn bà Trần Thị K vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền là bà Bùi Thị Như M có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng S tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, bà Lê Thị Kim H5, ông Phạm Văn B1, ông Phạm Văn B2, bà Phạm Thị Ngọc B3 và bà Phạm Thị Thu B5 vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; Ngân hàng C Việt Nam vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Vì vậy, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] *Về việc vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm*:

Trong vụ án này, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Phòng Công chứng S tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, nhưng cấp sơ thẩm không đưa Phòng Công chứng S vào làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót. Bên cạnh đó, cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng C Việt Nam chi nhánh tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là người có có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án cũng không chính xác, vì chi nhánh không có tư cách pháp nhân nên không phải là đương sự trong vụ án. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm đã khắc phục những sai sót trên của cấp sơ thẩm bằng cách đưa Phòng Công chứng S và Ngân hàng C Việt Nam vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Các đương sự này cũng không có ý kiến, yêu cầu gì về quyết định của bản án sơ thẩm mà chỉ đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết theo pháp luật. Vì vậy, những sai sót của cấp sơ thẩm không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự và đã được cấp phúc thẩm khắc phục nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

- Về yêu cầu đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của luật sư Bùi Trọng H: Xét đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai thực hiện việc đăng ký biến động theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, trường hợp này Tòa án không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc hủy việc đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không phải đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V tham gia tố tụng.

- Căn cứ yêu cầu của các đương sự, cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "Đòi nhà cho ở nhờ; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng thế chấp tài sản".

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự:*

[2.1] *Về quyền sở hữu, sử dụng nhà đất tranh chấp*:

Bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị D cho rằng nhà đất tranh chấp là di sản thừa kế do ông Võ Văn T và bà Trần Thị X, là cha mẹ bà V và bà D để lại, nên đây là tài sản chung của hai chị em; việc bà V một mình đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng mà không được sự đồng ý của bà D là trái pháp luật. Xét lời khai này của bà V và bà D không phù hợp với các chứng cứ do các đương sự và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V cung cấp, cụ thể:

Nhà đất số 1/3 (số mới 205/10/8) T, phường N, thành phố V được Sở Xây dựng Đặc khu Vũng Tàu-Côn Đảo cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất cho ông Võ Văn T và bà Trần Thị X ngày 30/3/1990 (Bl 42A). Ngày 25/9/1997, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà Trần Thị X (Bl 41). Sau khi ông Võ Văn T chết vào năm 1998, các đồng thừa kế của ông T là bà Trần Thị X (vợ), bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị D (con) đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 17/12/2003, với nội dung: Bên A (bà V và bà D) đồng ý để lại cho bên B (bà X) toàn quyền sở hữu căn nhà và toàn quyền sử dụng thửa đất tọa lạc tại số 1/3 (số mới 205/10/8) T, phường N, thành phố V. Văn bản thỏa thuận này đã được Phòng Tư pháp thành phố V chứng thực cùng ngày theo đúng quy định của pháp luật (BL105). Ngày 22/12/2003, bà X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 285, tờ bản đồ số 02, phường 5, thành phố Vũng Tàu và căn nhà trên đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị V, ông Lê Tấn H. Hợp đồng này đã được Ủy ban nhân dân phường N, thành phố V xác nhận ngày 25/12/2003, Ủy ban nhân dân thành phố V xác nhận ngày 23/4/2004 và đăng ký sang tên cho bà V, ông H cùng ngày tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V. Như vậy, từ thời điểm ngày 23/4/2004, toàn bộ nhà đất số 205/10/8 T, phường N, thành phố V thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị V, ông Lê Tấn H theo Điều 36 Pháp lệnh Nhà ở năm 1991 và Điều 696 Bộ luật dân sự năm 1995.

Bà Nguyễn Thị Dcho rằng nhà đất trên là tài sản chung của bà và bà V do được thừa kế chung, bà được sở hữu, sử dụng ½ di sản này nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên chưa làm thủ tục tách thửa sang tên được. Xét lời khai của bà D không phù hợp với những chứng cứ đã nêu trên, ngoài ra, bà D không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh cho lời khai của mình. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận lời khai của bà D, xác định nhà đất số 205/10/8 T, phường N, thành phố V thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị V, ông Lê Tấn H từ thời điểm ngày 23/4/2004.

[2.2] *Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị V với bà Trần Thị K*:

Nguyên đơn, bà K cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06-5-2009 giữa bà với ông H, bà V là hợp đồng hợp pháp do đã được công chứng chứng thực và đăng ký sang tên theo đúng quy định của pháp luật và bà đã thanh toán đủ số tiền 700.000.000 đồng cho bị đơn, trong đó trả cho Ngân hàng C Việt Nam và trả tiền mặt cho bà V là 450.000.000 đồng, 250.000.000 đồng còn lại bà đã giới thiệu bà V cho bà Nguyễn Thị S vay lại. Còn bị đơn, ông H và bà V lại cho rằng ông bà không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà K mà chỉ ủy quyền cho bà K đứng ra vay tiền Ngân hàng giùm. Do vậy, ông bà không đồng ý giao nhà, đất tranh chấp cho bà K mà chỉ đồng ý trả cho bà K số tiền 450.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định, riêng khoản tiền 250.000.000 đồng bà K là người trực tiếp cho bà S vay và nhận tiền lãi hàng tháng từ bà S, ông bà không liên quan đến khoản tiền này.

Xét, lời khai của bà K không phù hợp với lời khai của người làm chứng trực tiếp là bà Nguyễn Túy P về quá trình bà P giới thiệu cho bà V gặp và thỏa thuận việc vay tiền của bà K; không phù hợp với thực tế là nếu bà V, ông H phải chuyển nhượng nhà đất cho bà K để lấy tiền trả nợ Ngân hàng và không có chỗ ở, phải xin ở nhờ nhà đã bán cho bà K trong thời gian 02 tháng thì không có lý do gì họ không dùng số tiền 250.000.000 đồng còn lại để tạo lập chỗ ở mới cho gia đình mình mà lại đi cho bà S vay lại. Mặt khác, bản thân bà K cũng thừa nhận, trước khi nhận chuyển nhượng nhà đất của bị đơn, bà hoàn toàn không xem nhà đất trên thực tế, không biết nhà đất ở đâu và trên đất có tài sản gì, của ai. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, hai bên cũng không lập giấy tờ giao nhận tiền và giao nhận nhà đất. Gia đình bà V và gia đình bà D vẫn tiếp tục sử dụng nhà đất tranh chấp liên tục từ năm 2009 đến khi bà K khởi kiện năm 2018 mà không gặp bất cứ sự ngăn cản hay tranh chấp nào của bà K. Hàng năm, bà V vẫn đóng thuế sử dụng đất cho Nhà nước theo biên lai thu thuế bà V cung cấp (BL 50). Năm 2015, bà D và ông T sửa chữa lại căn nhà trên thửa đất tranh chấp trong một thời gian dài nhưng phía bà K hoàn toàn không ngăn cản hay có ý kiến gì. Điều này hoàn toàn không phù hợp với việc chuyển nhượng nhà đất trên thực tế.

Ngược lại, lời khai của ông H, bà V hoàn toàn phù hợp với lời khai của người làm chứng Nguyễn Túy P. Bà P khai: *Bà là người giới thiệu bà V gặp bà K. Ban đầu, bà V nhờ bà K mua lại nhà đất của bà để bà có tiền trả nợ Ngân hàng nhưng bà K không đồng ý mua vì cho rằng đất nằm trong diện quy hoạch. Vì vậy, bà P nhờ con trai bà K là anh Phạm Văn B1 tác động để bà K đứng ra vay tiền Ngân hàng giùm bà V. Bà K đồng ý và nói rõ cho bà P biết là chỉ giúp bà V vay tiền, không phải mua bán nhà đất nên bà P không được lấy tiền cò của bà V. Sau khi bà K liên hệ với Ngân hàng thì báo cho bà V biết là vay được cho bà V 700.000.000 đồng. Sau khi trừ số tiền 444.000.000 đồng tiền trả nợ Ngân hàng và 6.000.000 đồng tiền mặt giao cho bà V, số tiền 250.000.000 đồng còn lại bà K nói với bà V là có bà Nguyễn Thị S có nhu cầu vay lại, nếu bà V cho vay lại với lãi suất cao hơn thì hàng tháng lấy tiền lãi từ bà S để trả nợ Ngân hàng. Bà V đồng ý nên đã lập giấy mượn tiền với nội dung: Bà V cho bà S vay số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng* (BL 51). Lời khai này của bà P cũng phù hợp một phần với lời khai của anh Phạm Văn B1, là con của bà K. Như vậy, ngay từ đầu bà K đã không có ý định nhận chuyển nhượng nhà đất của bị đơn vì sợ bị quy hoạch. Nhưng vì con trai bà K là anh Phạm Văn B1 nhờ bà K giúp đỡ bà V vay tiền trả nợ Ngân hàng nhằm "tạo phước" cho anh B1. Vì vậy, bà K mới đồng ý giúp bà V

bằng cách hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà K đứng tên và dùng tài sản này để thế chấp vay Ngân hàng giúp bà V, ông H. Tuy nhiên, sau đó bà K không vay Ngân hàng ngay mà dùng số tiền 700.000.000 đồng của mình (là tiền bà K hứa vay Ngân hàng giúp bà V, ông H) trả cho Ngân hàng để giải chấp nhà đất đang thế chấp, số tiền 250.000.000 đồng còn lại bà K không đưa trực tiếp cho bị đơn mà giới thiệu bà Nguyễn Thị S để bà V cho vay lại với lãi suất 3%/tháng nhằm lấy tiền lãi này trả lãi Ngân hàng (thực chất là trả lãi cho bà K). Điều này, cũng hoàn toàn phù hợp với chứng cứ bà V cung cấp là Giấy mượn tiền của bà S ký với bà V ngày 06-5-2009 và thực tế là từ ngày 06-5-2009 đến nay, bà V không nhận một đồng tiền lãi nào từ bà S và cũng không trả đồng tiền lãi nào cho bà K. Tuy hiện bà S đã chết nên không lấy lời khai người làm chứng này nhưng các chứng trên là phù hợp với nhau.

Mặt khác, trên thửa đất tranh chấp hiện có 02 căn nhà độc lập, một căn do gia đình bà V, ông H sử dụng, một căn do gia đình bà D, ông T xây dựng và sử dụng. Cả hai căn nhà này đã tồn tại trên thửa đất tranh chấp từ trước khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng vào năm 2009 (Điều này đã được bị đơn và con bị đơn là anh Phạm Văn B1 xác nhận). Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-5-2009, các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không đề cập đến các căn nhà trên đất, trong khi một trong hai căn nhà trên đất không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bên chuyển nhượng.

Như vậy, từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Do bà Khuê, ông Hoàng phát sinh nợ quá hạn tại Ngân hàng C Việt Nam và không có khả năng trả nợ nên qua sự giới thiệu của bà P đã nhờ bà K đứng ra làm thủ tục vay tiền Ngân hàng giùm. Bà K vì muốn "tạo phước" giúp con mình nhanh khỏi bệnh nên đã đồng ý giúp bà V, ông H vay tiền. Để vay được tiền Ngân hàng, hai bên thỏa thuận ông H, bà V phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 205/10/8 T, phường N, thành phố V cho bà K đứng tên để thế chấp vay Ngân hàng 700.000.000 đồng. Trong đó, 444.000.000 đồng dùng để trả nợ Ngân hàng trước đó, 6.000.000 đồng bà V nhận, còn 250.000.000 đồng thì bà V cho bà Nguyễn Thị S vay lại với lãi suất 3%/tháng nhằm lấy tiền lãi trả lãi cho Ngân hàng (vì lãi suất Ngân hàng thấp hơn). Bà Vvà bà S đã lập giấy mượn tiền cùng ngày 06-5-2009 hiện bà V vẫn đang giữ bản gốc giấy này. Tuy nhiên, sau khi giải chấp tài sản thế chấp là nhà đất trên, bà K không làm thủ tục vay Ngân hàng ngay mà dùng số tiền 700.000.000 đồng của mình để trả nợ thay cho bà V, ông H và giao cho bà S vay. Như vậy, về bản chất, việc bà K và ông H, bà V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-5-2009 chỉ là giao dịch giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch thật sự là hợp đồng vay tiền giữa hai bên.

Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 thì giao dịch giả tạo là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06-5-2009 giữa bà Kvới ông H, bà V vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu là hợp đồng vay tiền giữa hai bên vẫn có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Từ phân tích tại mục [2.1] và [2.2], Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất kết luật: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K với ông H, bà V bị vô hiệu nên bà K không phải là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với nhà đất số 205/10/8 T, phường N, thành phố V. Vì vậy, việc bà K khởi kiện

yêu cầu bị đơn giao trả nhà cho ở nhờ là không có căn cứ để chấp nhận. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên kháng cáo của nguyên đơn về việc không phải trả khoản tiền hỗ trợ, bồi hoàn cho ông H, bà V và ông T, bà D cũng không được chấp nhận.

[2.4] Cũng từ phân tích tại mục [2.1] và [2.2], Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, bà V và yêu cầu độc lập của bà D, ông T cũng như kháng cáo của các đương sự này về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06-5-2009 giữa bà K với ông H, bà V vô hiệu do giả tạo.

[2.5] *Xét yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo của bà D, ông T về việc tuyên hủy hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông Phạm Văn B, bà Trần Thị K với Ngân hàng C Việt Nam Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu*:

Hợp đồng thế chấp tài sản số 11.39.0055 ngày 07-12-2011 giữa ông B, bà K với Ngân hàng C Việt Nam chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu và các văn bản sửa đổi, bổ sung được xác lập trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-5-2009 giữa bà K với ông H, bà V. Trong hợp đồng thế chấp này, ngoài nhà đất tại số 205/10/8 T, phường N, thành phố V, bà K còn thế chấp 02 con tàu đánh cá cho Ngân hàng để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng theo hạn mức. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu nên theo quy định tại Điều 138 Bộ luật dân sự 2005, hợp đồng thế chấp tài sản này cũng bị vô hiệu một phần liên quan đến quyền sử dụng đất và nhà trên đất tại số 205/10/8 T, phường N, thành phố V. Phần còn lại của hợp đồng thế chấp nêu trên liên quan đến 02 con tàu đánh cá BV-5788-TS và BV-5868-TS vẫn có hiệu lực pháp luật.

Theo bản khai xác nhận ngày 14/10/2019 của Ngân hàng C Việt Nam Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu, hiện nay do nhận thấy nhà đất 205/10/8 T, phường N, thành phố V đang có tranh chấp, không đủ điều kiện để nhận làm tài sản thế chấp chính cho các khoản vay của bà Trần Thị K, ông Phạm Văn B nên Ngân hàng đã chuyển tài sản này sang tài sản thế chấp bổ sung, không đảm bảo cho bất cứ nghĩa vụ cụ thể nào tại Ngân hàng cho đến khi có bản án có hiệu lực của Tòa án.

Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của bà D, ông T và yêu cầu kháng cáo của bà D, tuyên bố hợp đồng thế chấp số 11.39.0055 ngày 07-12-2011 của Ngân hàng C Việt Nam chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng này vô hiệu một phần đối với phần tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và nhà trên đất tại số 205/10/8 T, phường N, thành phố V.

[2.6] *Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*:

Căn cứ Điều 135 và Điều 137 Bộ luật dân sự 2005, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một phần hợp đồng thế chấp tài sản bị vô hiệu thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, cần buộc Ngân hàng C Việt Nam chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu hoàn trả cho ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị V 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 X ngày 25-9-1997, đăng ký chuyển nhượng cho ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị V ngày 23-4-2004. Ông

H, bà V được tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất trên nhưng phải thanh toán cho bà K khoản tiền đã vay cụ thể như sau:

Hợp đồng vay tài sản giữa ông H, bà V với bà K vẫn có hiệu lực pháp luật. Bà V và ông H xác nhận đã nhận đủ 450.000.000 đồng từ bà K và bà V có ký giấy cho bà S vay 250.000.000 đồng (hiện bà V đang giữ bản chính giấy vay tiền này). Do vậy, có căn cứ kết luận bà V, ông H đã nhận đủ 700.000.000 đồng tiền vay từ bà Kha nhưng không có bất cứ chứng cứ nào chứng minh đã trả nợ gốc và lãi của khoản vay này. Bản thân bà K không thừa nhận việc bà V, ông H đã trả 120.000.000 đồng nợ gốc như bị đơn khai; bà K cũng khẳng định bà S không trả tiền lãi của khoản vay 250.000.000 đồng cho bà như bị đơn khai. Hiện nay bà S đã chết và các đương sự không cung cấp được họ tên, địa chỉ những người thừa kế của bà S nên không có căn cứ xác định việc bà Sầm có trả lãi hàng tháng cho bà V hoặc bà K hay không. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất buộc bà V, ông H phải thanh toán cho bà Trần Thị K số tiền nợ gốc là 700.000.000 đồng.

Về tiền lãi: Do bà K không vay Ngân hàng tại thời điểm cho bà V, ông H vay tiền, các bên cũng không thỏa thuận về lãi suất và thời hạn trả nợ nên xác định đây là hợp đồng vay tiền không xác định thời hạn, có thỏa thuận trả lãi nhưng không xác định rõ lãi suất. Do hợp đồng này chưa thực hiện xong nên căn cứ Điều 468 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 trường hợp này được áp dụng lãi suất là 10%/năm (cao hơn lãi suất Ngân hàng cho bà K vay vào năm 2018 là 9,5%/năm). Do vậy, số tiền lãi bà V, ông H phải trả cho bà K từ ngày 06-5-2009 đến ngày xét xử phúc thẩm là: 700.000.000 đồng x 10%/năm (0,833%/tháng) x 10 năm 05 tháng 09 ngày = 730.904.000 đồng.

Tổng cộng cả gốc và lãi ông HoàngH bà V phải trả cho bà K là 700.000.000 đồng + 730.904.000 đồng = 1.430.904.000 đồng.

[2.7] Đối với khoản tiền 250.000.000 đồng bà V cho bà Nguyễn Thị S vay: Hiện nay, bà S đã chết, nếu giữa bà V với những người đồng thừa kế của bà S không tự thỏa thuận được thì bà V được quyền khởi kiện vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

[2.8] *Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ*: Tổng chi phí là 1.305.000 đồng, bà Trần Thị K tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[2.9] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị K không được chấp nhận nên bà K phải chịu án phí không có giá ngạch, nhưng do bà K là người cao tuổi nên đươc miễn nộp án phí.

Ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị V phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả cho bà Trần Thị K là 1.430.904.000 đồng. Do ông H là người cao tuổi nên được miễn nộp phần án phí mà ông phải nộp (½ án phí chung của vợ chồng), phần án phí còn lại bà V phải nộp.

Yêu cầu phản tố của ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị V và yêu cầu độc lập của ông Mai Văn T, bà Nguyễn Thị D được chấp nhận nên các đương sự này không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng thế chấp tài sản.

Hoàn trả cho bà K, bà D và ông T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[2.10] *Về án phí phúc thẩm*: Kháng cáo của ông H, bà V và bà D được chấp nhận nên các đương sự này không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị K do là người cao tuổi.

Hoàn trả cho bà K và bà D số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾTĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị K; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị V; chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D, sửa bản án sơ thẩm:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 135, Điều 137 Bộ luật dân sự 2005; Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 12, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị K đối với bị đơn ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị V về việc đòi nhà cho ở nhờ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị V và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn T, bà Nguyễn Thị D:

2.1. Tuyên bố:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06-5-2009 giữa ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị V với bà Trần Thị K vô hiệu toàn bộ.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 11.39.0055 ngày 07-12-2011 giữa ông Phạm Văn B, bà Trần Thị K với Ngân hàng C Việt Nam 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 205/10/8 T, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2.2. Ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị vđược tiếp tục sử dụng thửa đất số 285 tờ bản đồ số 02 phường 5, thành phố v, diện tích 155 m^2 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 X ngày 25-9-1997, đăng ký chuyển nhượng cho ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị V ngày 23-4-2004) và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại số 205/10/8 T, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2.3. Buộc ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị V thanh toán cho bà Trần Thị K số tiền 1.430.904.000 (một tỷ, bốn trăm ba mươi triệu, chín trăm lẻ bốn ngàn) đồng, trong đó nợ gốc là 700.000.000 đồng; tiền lãi là 730.904.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.4. Buộc Ngân hàng C Việt Nam chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu hoàn trả cho ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị V 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 X ngày 25-9-1997, đăng ký chuyển nhượng cho ông Lê Tấn H, bà Nguyễn Thị V ngày 23-4-2004, đăng ký chuyển nhượng cho bà Trần Thị K ngày 22-10-2009.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. *Về chi phí định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ*:

Bà Trần Thị K tự nguyện chịu và đã nộp xong 1.305.000 đồng.

4. *Về án phí sơ thẩm*:

- Miễn nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch cho bà Trần Thị K.

- Miễn nộp 27.463.500 (hai mươi bảy triệu, bốn trăm sáu mươi ba ngàn, năm trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho ông Lê Tấn H.

- Bà Nguyễn Thị V phải nộp 27.463.500 (hai mươi bảy triệu, bốn trăm sáu mươi ba ngàn, năm trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0005790 ngày 22-10-2018 và 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0006451 ngày 18-12-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Như vậy, bà V còn phải nộp 26.863.500 (hai mươi sáu triệu, tám trăm sáu mươi ba ngàn, năm trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Mai Văn T, bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Hoàn trả cho bà Trần Thị K 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001818 ngày 05-4-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Hoàn trả cho ông Mai Văn T, bà Nguyễn Thị D 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005791 ngày 22-10-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. *Về án phí phúc thẩm*:

- Miễn nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị K.

- Hoàn trả cho bà Trần Thị K 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010256 ngày 26-12-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị D 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006452 ngày 18-12-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (15/10/2019).

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 có quyền thỏa 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Cao Minh Vỹ