

Bản án số: 42/2022/DS-PT

Ngày 10 - 5 - 2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà, hủy chỉnh lý đăng ký
biến động đất đai, hợp đồng thuê và hợp đồng tín dụng.

N1DANH
NƯỚC CỘNG H1 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN N1DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa Pên tòa: Ông **Lê Thanh Hùng**

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Lệ Kiều**

Bà Tăng Trần Quỳnh Phương.

- Thư ký Pên tòa: Bà **Nguyễn Hồng Đào** - Thư ký Tòa án N1dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát N1dân tỉnh Bạc Liêu tham gia Pên tòa: Bà **Huỳnh Diễm Lệ** - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án N1dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 01 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, hủy chỉnh lý đăng ký biến động đất đai, hợp đồng thuê và hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án N1dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 03 năm 2022, giữa các đương sự:

- Đồng N đơn: Ông **Long P H**, sinh năm 1969 (*có mặt*)

Bà Trương Thị Thanh B, sinh năm 1980 (*có mặt*)

Cùng địa chỉ: Số 108, đường H, Khóm 7, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đồng N đơn: Bà **Lê Ngọc N** là Luật sư của Văn phòng luật sư V – chi nhánh Văn phòng luật sư V tại Bạc Liêu. (*có mặt*)

- Đồng bị đơn: Ông **Phạm Thành N1**, sinh năm 1974 (*có mặt*)

Bà Hà Hồng N1, sinh năm 1977 (*có mặt*)

Cùng địa chỉ: Số 4/192, Tỉnh lộ 38, Khóm 7, Phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đồng bị đơn: Ông **Nguyễn Duy Sơn** là Luật sư của Công ty luật TNHH MTV Thái Sơn – Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu. *(có mặt)*

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

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần N Việt Nam.

Trụ sở: Số 198, Trần Quang K, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nghiêm Xuân T** - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Thanh D**, sinh năm 1989 - Phó Trưởng phòng giao dịch Phường 3 của Ngân hàng TMCP N Việt Nam chi nhánh Bạc Liêu. Địa chỉ: Số 14 – 15B, Bà T, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. *(vắng mặt)*

2. Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 4/100B, đường Rạch Ông Bồn, Khóm 7, Phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. *(vắng mặt)*

3. Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số 3/122, đường Lê Thị Hồng Gấm, Khóm 8, Phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. *(có mặt)*

4. Bà **Nguyễn Thị Thu**, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 180, đường Hoàng Diệu, Khóm 9, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. *(vắng mặt)*

5. Ông **Nguyễn Văn H** (tên gọi khác **H**), sinh năm 1974. Địa chỉ: Số 116, đường Bà Triệu, Khóm 4, Phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. *(vắng mặt)*

6. Em **Long Hoàng L**, sinh năm 2000. Địa chỉ: Số 108, đường H, Khóm 7, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

7. Em **Long Duy A**, sinh năm 2006. Địa chỉ: Số 108, đường H, Khóm 7, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật của em Duy A: là bà **Trương Thị Thanh B**, sinh năm 1980 và ông **Long P H**, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số 108, đường H, Khóm 7, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Bà B ông H là cha mẹ ruột của em Duy A. *(có mặt)*

* *Người làm chứng:* Ông **Lê Vĩnh L**, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 22B, đường Tôn Đức Thắng, Khóm 7, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. *(vắng mặt)*

- *Người kháng cáo:* Đồng N đơn là ông Long P H, bà Trương Thị Thanh B; đồng bị đơn là ông Phạm Thành N1, bà Hà Hồng N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại Pên tòa, đồng N đơn ông Long P H và bà Trương Thị Thanh B trình bày:

Vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 có quan hệ bà con (ông H là cậu ruột của bà N1, cụ thể ông H và mẹ của bà N1 là

chị em cùng mẹ khác cha). Do vợ chồng ông bà có dự định cả gia đình sẽ chuyển từ ngoài Bắc vào Nam (cụ thể là thành phố Bạc Liêu tỉnh Bạc Liêu) để sinh sống, lập nghiệp nên vào khoảng năm 2018 tìm kiếm đất tại Bạc Liêu để mua nhằm xây cất nhà sinh sống ổn định lâu dài tại đây.

Ngày 17/5/2018 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D diện tích đất 43,5m² thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại đường H, Khóm 7, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu với giá 1.570.000.000 đồng (một tỷ năm trăm bảy mươi triệu đồng). Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 17/5/2018 với chủ đất là gia đình ông D thì ông bà đã đưa tiền cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) cho chủ đất cũ là 04 anh em gia đình ông D (gồm ông D, bà P, bà T và ông H (tên gọi khác H1)). Khi ông bà đưa tiền cọc có mặt vợ chồng ông bà; vợ chồng ông N2, bà N1; 04 anh em ông D, bà P, bà Thu, ông Hùng; cùng mấy người gần đó. Thời điểm đặc cọc 50.000.000 đồng này có lập giấy tay tiền cọc nhưng giấy tay này vợ chồng ông N1 là người cất giữ. Nguồn tiền 50.000.000 đồng là của vợ chồng ông bà không phải tiền của ông N2, bà N1. Đến thời điểm thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất với ông D thì do vợ chồng ông bà không đủ tiền để chuyển nhượng đất nên nhờ ông N1 giới thiệu Ngân hàng để vay số tiền 1.520.000.000 đồng (một tỷ năm trăm hai mươi triệu đồng) bằng hình thức thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N1 đồng ý. Sau đó ông N1 báo lại là không vay được do ông bà không có hộ khẩu ở Bạc Liêu không chứng minh được nguồn thu nhập. Do đó, vợ chồng ông bà mới nhờ vợ chồng ông N1 bà N1 đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần đất nhận chuyển nhượng (mua) của ông Nguyễn Văn D) để Ngân hàng chấp nhận cho vay. Hai bên thỏa thuận sau khi vay được tiền của Ngân hàng thì ông bà sẽ trả gốc lãi hàng tháng cho Ngân hàng đến khi nào trả xong nợ vay thì vợ chồng ông N1 bà N1 sẽ chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho ông bà đứng tên. Vì là cậu cháu ruột, tin tưởng nhau nên việc thỏa thuận này chỉ là thỏa thuận bằng lời nói không có lập thành văn bản, cũng không có gì chứng minh có thỏa thuận này. Việc đứng tên giùm để vay Ngân hàng với số tiền 1.520.000.000 đồng được hoàn thành thì hàng tháng ông bà thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc lãi Ngân hàng theo thông báo của ông N1 với phương thức là chuyển khoản hoặc đưa tiền mặt cho ông N2. Vì ông N1 bà N1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông N1 bà N1 là người trực tiếp giao dịch với Ngân hàng.

Sau khi vợ chồng ông N1 vay tiền Ngân hàng xong thì ông bà đã bắt đầu trả tiền gốc lãi cho Ngân hàng theo thông báo của ông N2; tháng đầu tiên ông bà chuyển cho ông N1 là từ ngày 26/6/2018. Đến tháng 3/2019, ông bà muốn thanh toán hết toàn bộ tiền nợ Ngân hàng để ông N1 lấy giấy chứng nhận về chuyển tên trả lại cho ông bà thì ông N1 bà N1 không đồng ý và cho rằng phần đất này là của ông N1 bà N1. Từ đó hai bên phát sinh tranh chấp.

Bà B ông H xác định giá đất chuyển nhượng 1.720.000.000 đồng. Trong đó ông bà là người đưa tiền cọc 50.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.520.000.000 đồng thì ông bà không biết. Do ông bà có thỏa thuận nhờ ông N1 bà N1 vay tiền

Ngân hàng giữ. Sau khi mua đất thì ông bà là người trực tiếp quản lý đất đến nay. Tổng cộng đến thời điểm phát sinh tranh chấp ông bà đã chuyển tiền thông qua tài khoản Ngân hàng cho ông N1 được 09 lần từ ngày 26/6/2018 đến ngày 26/02/2019 với tổng số tiền 224.378.000 đồng. Cụ thể: Ngày 26/6/2018 chuyển 20.000.000 đồng; ngày 27/7/2018 chuyển 20.000.000 đồng; ngày 13/8/2018 chuyển 64.000.000 đồng; ngày 24/8/2018 chuyển 12.723.000 đồng; ngày 25/9/2018 chuyển 22.800.000 đồng; ngày 25/10/2018 chuyển 19.750.000 đồng; ngày 27/12/2018 chuyển 19.635.000 đồng; ngày 28/01/2019 chuyển 26.320.000 đồng và ngày 25/02/2019 chuyển 19.150.000 đồng. Đây là tiền gốc và lãi ông bà trả Ngân hàng theo thông báo của ông N1 vì ông bà đã nhờ ông N1 bà N1 giữ đứng tên vay Ngân hàng lấy tiền mua đất của ông D.

Ngoài số tiền cọc và số tiền chuyển khoản này thì tất cả các chi phí phát sinh khi đi làm thủ tục chuyển nhượng với ông D đều là tiền của ông bà; đồng thời ông bà cũng nhiều lần đưa tiền mặt trực tiếp cho ông N1 bà N1 nhưng các lần đưa trực tiếp đều không có giấy tờ chứng minh.

Sau khi thỏa thuận mua đất, ông H bà B xây nhà trên đất, thời gian bắt đầu xây nhà từ ngày 24/05/2018 (âm lịch). Khi xây nhà vợ chồng ông H bà B tự thỏa thuận hợp đồng xây nhà với ông Lộc.

Nay ông bà yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 43,5m² thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại đường H, Khóm 7, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu là của vợ chồng ông bà. Đồng thời, yêu cầu hủy chỉnh lý biên động đất tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã đăng ký cấp cho ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 để vợ chồng ông bà được đứng tên.

Tại đơn khởi kiện phản tố, quá trình giải quyết vụ án và tại các Pên tòa, đồng bị đơn ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 trình bày:

Nguồn gốc đất diện tích 43,5m² thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại đường H, Khóm 7, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu là của vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D với giá 1.570.000.000 đồng (một tỷ năm trăm bảy mươi triệu đồng). Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Cao Thị Niềm ngày 23/05/2018. Đến ngày 07/6/2018 ông bà đã được xác nhận đăng ký chỉnh lý đất đai đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Toàn bộ nguồn tiền mua đất là của vợ chồng ông bà.

Đối với cấu trúc căn nhà trên đất: Ngày 04/7/2018 ông bà xin giấy phép xây dựng và ký hợp đồng xây dựng nhà với Công ty TNHH An Phú. Mặc dù ký hợp đồng xây dựng với công ty An Phú nhưng thực tế thầu xây dựng trực tiếp xây dựng là ông Lê Vĩnh L1. Trong tổng chi phí xây dựng thì có nguồn tiền của ông bà 200.000.000 đồng.

Hiện nay, vợ chồng ông bà đang thế chấp nhà đất nêu trên để vay vốn ngân hàng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam để vay số tiền 1.650.000.000 đồng, tại thời điểm chuyển nhượng thì vợ chồng ông bà không có vay Ngân hàng mà đến tháng 08/2018 mới làm thủ tục vay Ngân hàng số tiền

nêu trên.

Vợ chồng ông bà xác định phần đất 43,50m² và căn nhà gắn liền với phần đất nêu trên là tài sản của vợ chồng ông bà nên vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B, ông H.

Ngày 05/7/2018 ông bà thỏa thuận cho bà B ông H thuê với giá 17.000.000 đồng/tháng, hai bên có ký kết hợp đồng thuê bằng văn bản. Từ khi thuê thì ông H, bà B đã trả được 07 tháng tiền thuê từ ngày 01/8/2018 đến ngày 26/02/2019 tổng số tiền 119.000.000 đồng, tất cả nhận bằng hình thức bà B chuyển khoản. Việc cho thuê có lập hợp đồng hai bên cùng ký kết nhưng không công chứng, chứng thực. Trong đó, thời hạn thuê là 05 năm, tiền thuê là 17.000.000 đồng/01 tháng. Tiền thuê được quy định thanh toán định kỳ vào ngày 26 hàng tháng, từ ngày 27/02/2019 đến nay ông H và bà B không trả tiền thuê đất cho ông bà. Do đó, ông bà yêu cầu phản tố yêu cầu ông Long P H và bà Trương Thị Thanh B pH trả lại tài sản thuê cho vợ chồng ông bà và thanh toán tiền thuê nhà, đất còn nợ từ ngày 27/02/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (tiền thuê nhà mỗi tháng là 17.000.000 đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam ông Võ Thanh Duy trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam (sau đây viết tắt Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam) khởi kiện yêu cầu độc lập đối với ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 cụ thể: Ngày 19/7/2018 Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Bạc Liêu với ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 có ký kết hợp đồng cho vay số 120/BĐS/VCB.BLI.18, hai bên thỏa thuận vay số tiền 1.650.000.000 đồng, thời hạn cho vay 180 tháng, phương thức vay từng lần, mục đích vay vốn bù đắp tiền mua đất ở và xây dựng nhà ở, lãi suất cho vay trong hạn là 8,6%/năm, lãi suất vay cố định trong vòng 24 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên theo từng lần nhận nợ. Lãi suất vay từ tháng thứ 25 trở về sau sẽ được bên cho vay điều chỉnh và thông báo cho bên vay định kỳ 03 tháng/lần và bằng lãi suất huy động VND 24 tháng trả sau của VCB cộng (+) 4,0%/năm nhưng không thấp hơn sàn cho vay kỳ hạn theo thông báo của VCB tại thời điểm đó, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Sau khi ký kết hợp đồng ngày 26/7/2018 Ngân hàng đã giải ngân cho ông N1 và bà N1 số tiền 1.000.000.000 đồng, đến ngày 10/8/2020 Ngân hàng đã giải ngân cho ông N1 và bà N1 số tiền 650.000.000 đồng.

Để đảm bảo khoản vay nêu trên ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Bạc Liêu có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 101/BĐS/VCB.BLI.18 ngày 19/7/2018, ông N1 và bà N1 thế chấp quyền sử dụng đất số 33, tờ bản đồ số 43, đất tọa lạc đường H, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông N1 và bà N1 đã vi phạm thời hạn thanh toán trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo thỏa thuận trong hợp đồng vay nên ngày 06/8/2020 Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn. Nay Ngân hàng khởi kiện

độc lập yêu cầu ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 trả số tiền 1.676.873.698 đồng (trong đó tiền gốc là 1.459.813.424 đồng và tiền lãi tính đến hết ngày 19/11/2021 gồm lãi trong hạn là 212.068.132 đồng và lãi quá hạn trên nợ gốc là 4.992.142 đồng) và lãi phát sinh theo thỏa thuận hợp đồng tín dụng; trường hợp ông N2, bà N1 không thanh toán được hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và nhà tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 43, tọa lạc trên đường H, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông D và cũng tiến hành lấy ý kiến của ông D về một số nội dung liên quan vụ án, tuy nhiên ông D đã từ chối cho ý kiến cũng như từ chối cho Tòa án lấy lời khai của ông D nên không lấy được ý kiến của ông D. Tuy nhiên, Tại biên bản ghi lời khai tại Cơ quan điều tra Công an thành phố Bạc Liêu ông D khai: Nguồn gốc phần đất thuộc thửa đất số 33 tờ bản đồ số 43, tọa lạc trên đường H, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu là của ông Nguyễn Văn Kia và bà Trương Thị Hai. Sau khi cha mẹ chết thì các anh em khước từ tài sản để lại cho ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D chuyển nhượng phần đất này và chia lại cho các anh em. Phần đất gia đình ông đã bán với giá 1570.000.000đồng; ông N1 bà N1 liên hệ với anh trai ông là ông Nguyễn Văn H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Nguồn gốc phần đất thuộc thửa đất số 33 tờ bản đồ số 43, tọa lạc trên đường H, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu là của ông Nguyễn Văn Kia và bà Trương Thị Hai. Sau khi cha mẹ chết thì các anh em khước từ tài sản để lại cho ông Nguyễn Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D chuyển nhượng phần đất này và chia lại cho các anh em. Khi sang bán chuyển nhượng đất thì ông và ông D là người đứng ra tìm người nhận chuyển nhượng phần đất này, khi ông và ông D treo bán bán nhà thì có hai vợ chồng người bắc là ông H và bà B là người đến hỏi mua, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng, ông H và bà B đặt cọc trước cho ông 50.000.000 đồng, hai bên hẹn một tuần sau ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Khi ra phòng công chứng Cao Thị Niềm để ký kết hợp đồng thì người ký kết không phải ông H và bà B mà là ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1, ông có hỏi thì ông N1 và bà N1 nói là bà con với nhau, do ông và ông D nghĩ họ là người thân đã thỏa thuận với nhau xong nên đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông N1 và bà N1. Sau khi ký kết hợp đồng thì ông N1 và bà N1 đã đưa thêm cho ông và ông D số tiền 1.520.000.000 đồng do trước đó ông hứa với bà B là bớt 30.000.000 đồng để làm giấy tờ, việc giao nhận tiền tại đất chuyển nhượng có mặt của các anh em ông. Nay giữa bà B, ông H với ông N2, bà N1 tranh chấp với nhau liên quan đến phần đất nêu trên thì ông không có ý kiến hay yêu cầu gì vì phần đất này ông D đã giao đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận đủ tiền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu trình bày: Nguồn gốc phần đất thuộc thửa đất số 33 tờ bản đồ số 43, tọa lạc trên đường H, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu là của ông Nguyễn Văn Kia và bà

Trương Thị Hai. Sau khi cha mẹ chết thì các anh em khước từ tài sản để lại cho ông Nguyễn Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D chuyển nhượng phần đất này và chia lại cho các anh em. Khi sang bán chuyển nhượng đất thì bà và ông D là người đứng ra tìm người nhận chuyển nhượng phần đất này, bà có nghe là hai vợ chồng nói giọng Bắc (nay được biết là bà B ông H) hỏi mua đất nhưng thực tế có bán cho hai vợ chồng này hay không thì bà không biết vì ông D là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng, việc hai vợ chồng người Bắc có đặt cọc tiền 50.000.000 đồng hay không thì bà cũng không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày: Nguồn gốc phần đất thuộc thửa đất số 33 tờ bản đồ số 43, tọa lạc trên đường H, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu là của cha mẹ chồng là ông Nguyễn Văn Kia và bà Trương Thị Hai. Sau khi cha mẹ chồng chết thì các anh em thống nhất khước từ tài sản để lại cho ông Nguyễn Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông D chuyển nhượng phần đất này và chia lại cho các anh em. Khi anh em thống nhất bán nhà, đất thì có treo bảng bán nhà, bà B và ông H có hỏi mua đất và hai bên thống nhất giá bán là 1.570.000.000 đồng, bà B, ông H, ông N1 và bà N1 có đưa tiền cọc trước là 50.000.000 đồng, ai đưa và đưa cho ai thì bà không biết do ông Hùng và ông D là người đứng ra thỏa thuận bán. Phần đất này đã bán và nhận đủ tiền, hiện tại cũng đã giao đất nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Tại Pên tòa bà xác định số tiền 50.000.000 đồng là của bà B ông H; phần đất là của bà B ông H.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2021/DS-ST ngày 23/11/2021 của Tòa án N1 dân thành phố B quyết định:

Căn cứ Điều 5, Khoản 3, 9 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92; Khoản 2 Điều 227 Khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, Điều 129, Điều 166 Điều 401; khoản 2 Điều 328; Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 188; Khoản 3 Điều 167; Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Áp dụng Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng N đơn bà Trương Thị Thanh B và ông Long P H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 43,5m² thuộc thửa số 33 tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại đường H khóm 7, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu cho ông bà.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng N đơn bà Trương Thị Thanh B và ông Long P H yêu cầu hủy nội dung xác nhận đăng ký thay đổi tại trang 03 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 327246 ngày 07/6/2018 đứng tên ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 để chuyển sang tên vợ chồng ông H bà B.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của đồng bị đơn ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 về việc yêu cầu ông Long P H và bà Trương Thị Thanh B trả tiền thuê tài sản còn nợ với số tiền 544.000.000đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Thành N1, bà Hà Hồng N1 yêu cầu ông Long P H và bà Trương Thị Thanh B trả quyền sử dụng đất diện tích 43,5m² thuộc thửa số 33 tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại đường H khóm 7, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

2.1. Buộc ông Long P H, bà Trương Thị Thanh B và những người đang quản lý em Long Hoàng L và Long Duy A giao trả cho ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 quyền sử dụng đất diện tích 43,5m² thửa đất số 33, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại đường H, Khóm 7, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu (tuyên vị trí tứ cận kèm theo).

Buộc ông Long P H, bà Trương Thị Thanh B pH dọn tất cả đồ đạc tài sản trong nhà và giao trả lại căn nhà, loại nhà cấp III kết cấu móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch; nhà có 02 tầng gồm 01 trệt và 01 lầu; tầng trệt diện tích 43,47m², tầng lầu diện tích 48,69m². Ngoài ra, còn có 01 mái che có kết cấu khung sắt hộp, mái tole lạnh, diện tích 14,19m² có trên đất tranh chấp nêu trên.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM327246 được Ủy ban N1 dân thành phố Bạc Liêu ký cấp ngày 03/4/2018 cho Nguyễn Văn D, đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bạc Liêu xác nhận đăng ký thay đổi tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 07/6/2018 cho ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1.

2.2. Buộc ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 có trách nhiệm trả cho ông Long P H và bà Trương Thị Thanh B tổng cộng số tiền là 673.929.000đồng (sáu trăm bảy mươi ba triệu, chín trăm hai mươi chín nghìn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam yêu cầu ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 trả số tiền 1.676.873.698 đồng (trong đó tiền gốc là 1.459.813.424 đồng và tiền lãi tính đến hết ngày 19/11/2021 gồm lãi trong hạn là 212.068.132 đồng và lãi quá hạn trên nợ gốc là 4.992.142 đồng)

3.1. Buộc ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam trả số tiền nợ 1.676.873.698 đồng (trong đó tiền gốc là 1.459.813.424 đồng và tiền lãi tính đến hết ngày 19/11/2021 gồm lãi trong hạn là 212.068.132 đồng và lãi quá hạn trên nợ gốc là 4.992.142 đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền liên quan đến thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01 tháng 12 năm 2021, đồng N đơn ông Long P H và bà Trương Thị Thanh B kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà.

Ngày 06 tháng 12 năm 2021, đồng bị đơn ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 kháng cáo yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm như sau: Chấp nhận yêu cầu của ông bà đối với số tiền thuê tài sản, buộc đồng N đơn trả cho ông bà số tiền 544.000.000 đồng; không buộc ông bà trả cho đồng N đơn số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng; đối với giá trị căn nhà ông bà đồng ý hoàn trả cho đồng N đơn bằng tiền như sau: Tỷ lệ tính: Giá trị đầu tư xây dựng ban đầu là 599.551.000 đồng được xem là 100%, ông bà đầu tư 200.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 33,6%, phần còn lại do đồng N đơn bỏ ra chiếm tỷ lệ 66,4%; giá trị căn nhà ông bà đồng ý trả cho đồng N đơn như sau: Giá trị căn nhà tại biên bản định giá tài sản ngày 20/01/2020 là 311.396.220 đồng được xem là 100%, tính theo tỷ lệ 33,6/66,4 ông bà đồng ý trả cho đồng N đơn số tiền 206.767.090 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đồng N đơn Luật sư Lê Ngọc N trình bày: N đơn là người trả tiền cọc và thỏa thuận ông H, bà B là người mua đất, đồng thời N đơn cũng là người trả lãi hàng tháng. Ông H, bà B là người trực tiếp xây dựng nhà, việc ông N1 xác định cho rằng đã trả số tiền 200.000.000 đồng là không có cơ sở. Việc bà B có trả cho ông N1 số tiền 200.000.000 đồng thì ông N1 mới giao biên nhận số tiền 200.000.000 đồng của ông Lộc cho bà B. Trong hợp đồng thuê nhà thì ông N1 xác định yêu cầu giám định thì đã được xác định không đúng chữ ký ông N2, số tiền trả tiền thuê nhà thì không phù hợp, số tiền ghi trong hợp đồng nên không có việc thuê nhà. Cấp sơ thẩm xác định bị đơn trả hơn 2/3 là chưa phù hợp vì không pH là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là tranh chấp đứng tên dùm. Đề nghị áp dụng án lệ số 02/2016 về công sức bảo quản, giữ gìn nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của N đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đồng bị đơn luật sư Nguyễn Duy Sơn trình bày: Phía N đơn xác định nhờ bị đơn đứng tên dùm và vay Ngân hàng thì bà P chỉ là thành viên còn ông D mới là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng đất. Theo tài liệu thể hiện ông N1 là người đặt cọc nên tiền cọc là của ông N2. Đối với hợp đồng thuê cấp sơ thẩm không chấp nhận nhưng chữ ký giám định là của ông H nên có việc cho thuê. Lúc này đã có hợp đồng xây dựng nhà nên đây là sự thỏa thuận của bên cho thuê và bên thuê nên không trái pháp luật vì các bên đều biết khi chưa có căn nhà và căn nhà là tài sản hình thành trong tương lai nên hợp đồng thuê nhà là phù hợp. Đối với số tiền trả cho Ngân hàng ông N1 nhận hơn số tiền 17.000.000 đồng thuê nhà hàng tháng còn lại tiền mượn, đây là sự tự nguyện. Kháng cáo của ông N2, bà N1 xác định tính theo tỷ lệ giá trị của hợp đồng định giá nhưng cấp sơ thẩm lại lấy giá xây dựng ban đầu là chưa phù hợp mà lấy giá từ định giá là 100% lấy số tiền này chia theo tỷ lệ mới phù hợp. Bà B không có căn cứ đưa số tiền 200.000.000 đồng trả cho ông N1 do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông H, bà B mà chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát N1 dân tỉnh Bạc Liêu tại Pên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà B, ông H; không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông N2, bà N1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 63/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án N1 dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng N đơn bà Trương Thị Thanh B, ông Long P H về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 43,5m² thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại Đường H, Khóm 7, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu cho ông bà; không chấp nhận yêu cầu hủy nội dung xác nhận đăng ký thay đổi tại trạng 03 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 327246 ngày 07/6/2018 đứng tên ông N1 và bà N1 để chuyển tên vợ chồng ông H bà B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của đồng bị đơn ông Phạm Thành N1, bà Hà Hồng N1, buộc bà B ông H và những người đang quản lý tài sản em Hoàng L, em Duy A trả cho ông N2, bà N1 quyền sử dụng đất diện tích 43,5m² và căn nhà trên đất thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại Đường H, Khóm 7, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

3. Buộc ông N1 bà N1 có trách nhiệm trả cho bà B ông H số tiền 813.973.900 đồng (trong đó bao gồm số tiền 539.595.900 đồng là 90% số tiền xây cất nhà, 50.000.000 đồng tiền cọc và 224.378.000 đồng bà B đã chuyển qua tài khoản Ngân hàng cho ông N2).

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Buộc ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam trả số tiền nợ 1.676.873.698 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại Pên toà phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại Pên tòa, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của đồng N đơn và đồng bị đơn nộp trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng theo quy định tại Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án N1 dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho các đương sự trong vụ án. Tại Pên tòa phúc thẩm, đồng N đơn và đồng bị đơn có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P có mặt; ông Nguyễn Văn D vắng mặt. Xét thấy, bà

Nguyễn Thị Thu, ông Nguyễn Văn H1, em Hoàng L, em Duy A đã có đơn xin vắng mặt tại Tòa án. Do đó, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự vắng mặt tại Phiên tòa.

Về quan hệ tranh chấp; trình tự tố tụng; đương sự tham gia vụ án đã được cấp sơ thẩm xác định và xét xử là phù hợp với quy định của bộ luật tố tụng dân sự; cấp phúc thẩm không nhận xét lại các nội dung này của bản án sơ thẩm.

[3] Về nội dung:

- Ông Long P H, bà Trương Thị Thanh B yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 43,5m² thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại đường H, Khóm 7, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu là của vợ chồng ông bà. Đồng thời, yêu cầu hủy chỉnh lý biến động đất tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã đăng ký cấp cho ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 để vợ chồng ông bà được đứng tên.

- Ông Phạm Thành N1, bà Hà Hồng N1 yêu cầu phản tố yêu cầu ông Long P H và bà Trương Thị Thanh B trả lại tài sản thuê cho vợ chồng ông bà và thanh toán tiền thuê nhà, đất còn nợ từ ngày 27/02/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (tiền thuê nhà mỗi tháng là 17.000.000 đồng).

- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam khởi kiện độc lập yêu cầu ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 trả số tiền 1.676.873.698 đồng (trong đó tiền gốc là 1.459.813.424 đồng và tiền lãi tính đến hết ngày 19/11/2021 gồm lãi trong hạn là 212.068.132 đồng và lãi quá hạn trên nợ gốc là 4.992.142 đồng) và lãi phát sinh theo thỏa thuận hợp đồng tín dụng; trường hợp ông N2, bà N1 không thanh toán được hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và nhà tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 43, tọa lạc trên đường H, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Xét kháng cáo của đồng N đơn, đồng bị đơn không đồng ý với bản án sơ thẩm.

[4] Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp giữa ông H và bà B yêu cầu ông N2, bà N1 trả lại phần đất có diện tích 43,5m² thuộc thửa số 33 tờ bản đồ số 43 đất tọa lạc tại đường H Khóm 7, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, đất có vị trí, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Lâm, có số đo 10,05m
- Hướng Tây giáp đất ông Bùi Văn Lắc, có số đo 10,05m
- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Lâm, có số đo 4,3m
- Hướng Bắc giáp chỉ số quy hoạch đường H, có số đo 4,35m

Hiện trạng trên phần đất có căn nhà loại III kết cấu móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch; nhà có 02 tầng gồm 01 trệt và 01 lầu; tầng trệt diện tích 43,47m², tầng lầu diện tích 48,69m². Ngoài ra, còn có 01 mái che có kết cấu

khung sắt hộp, mái tole lạnh, diện tích 14,19m².

Về diện tích đất tranh chấp, biên bản định giá thì trong suốt quá trình giải quyết các đương sự không khiếu nại yêu cầu gì khác nên cấp phúc thẩm căn cứ kết quả thẩm định giá ở giai đoạn sơ thẩm xem xét giải quyết.

[5] Theo đơn phản tố và nội dung kháng cáo, đồng bị đơn yêu cầu đồng N đơn trả tiền thuê nhà cho ông bà với số tiền 544.000.000 đồng; không đồng ý trả tiền đặt cọc cho ông H, bà B với số tiền 50.000.000 đồng và chỉ đồng ý hoàn giá trị căn nhà cho ông H, bà B theo tỷ lệ 66,4% với số tiền là 206.767.090 đồng. Xét yêu cầu khởi kiện và phản tố giữa các bên, thấy rằng:

[6] Mặc dù các đương sự trình bày khác nhau về ai là người giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp, cũng như các vấn đề khác nhưng quá trình giải quyết vụ án các bên đều thống nhất về nguồn gốc đất tranh chấp, xác định ông Nguyễn Văn D đã chuyển nhượng (bán) phần đất này với giá 1.570.000.000 đồng, đến nay đã thực hiện xong việc chuyển nhượng và không tranh chấp về quyền sử dụng đất này nữa. Trong vụ án này cả đồng N đơn, đồng bị đơn và chủ đất cũ đều thống nhất xác định không tranh chấp quyền sử dụng đất với chủ đất cũ; không yêu cầu gì đối với giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản trên đất (đặt cọc, chuyển nhượng) với chủ đất cũ. Bên cạnh đó, các bên đều thống nhất trước khi phát sinh tranh chấp bà B đã 09 lần chuyển tiền thông qua tài khoản Ngân hàng cho ông N1 từ ngày 26/6/2018 đến ngày 26/02/2019 với tổng số tiền 224.378.000 đồng.

Căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tất cả các điều này là tình tiết đã được các đương sự xác định thống nhất, phù hợp các tài liệu chứng cứ khác có trong vụ án nên không pH chứng minh.

Về 09 lần N đơn chuyển tiền trả Ngân hàng; nguồn gốc, diện tích đất tranh chấp các đương sự thống nhất nên không xem xét tính hợp pháp của hai nội dung này.

[7] Về quyền sử dụng đất diện tích 43,5m² thuộc thửa số 33 tờ bản đồ số 43 đất tọa lạc tại đường H Khóm 7, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu và giao dịch liên quan đến đất có tranh chấp:

Xét kháng cáo của đồng N đơn xác định nhờ bị đơn đứng tên dùm nên yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho N đơn.

Hội đồng xét xử căn cứ biên bản lấy lời khai ngày 11/4/2020 đối với ông Lê Văn D của Công an thành phố Bạc Liêu: thì ông D xác định có bán căn nhà cho ông N1 bà N1 nhưng người trực tiếp thỏa thuận giá bán là do anh của ông là ông Nguyễn Văn H1. Tại biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Văn H1 (tên gọi khác Hùng) xác định ông là người trực tiếp thỏa thuận bán nhà và đất; còn ông D là người đứng tên thủ tục. Ông với vợ chồng người bắc (không nhớ tên) thỏa thuận bán với giá là 1.570.000.000 đồng và có đặt cọc 50.000.000 đồng cho ông; tuy nhiên, đến khi làm hợp đồng chuyển nhượng và chuyển tiền giấy chứng nhận thì vợ chồng ông N1 sau đó đã trả đủ số tiền còn lại 1.520.000.000 đồng cho anh em ông (là ông D).

Như vậy, có căn cứ khẳng định bà B ông H có đưa số tiền 50.000.000 đồng này cho gia đình ông D; còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông N1 bà N1 giao dịch với gia đình ông D, trả tiền chuyển nhượng là 1.520.000.000 đồng. Theo quy định của luật đất đai, Bộ luật Dân sự thì cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông N2, bà N1 và buộc ông N2, bà N1 hoàn trả cho ông H, bà B số tiền 50.000.000 đồng là có căn cứ. Nên HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N1 và bà N1 đối với số tiền đặc cộc 50.000.000đ; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B và ông H kháng cáo yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông bà và hủy điều chỉnh biên động quyền sử dụng đất.

[8] *Đối với cấu trúc căn nhà trên đất:*

Ông N1 và bà N1 kháng cáo yêu cầu lấy giá trị căn nhà theo định giá là 311.396.220đ từ đó tính tỷ lệ số tiền mà mỗi bên đầu tư khi xây dựng căn nhà. HĐXX nhận thấy: Cả vợ chồng bà B ông H với vợ chồng ông N1 bà N1 đều thống nhất được nội dung là ông Lộc là thầu trực tiếp đứng ra xây dựng cấu trúc nhà; công ty An Phú chỉ là ký hợp đồng trên hình thức giấy tờ; thời gian bắt đầu xây dựng căn nhà là ngày 05/7/2018 đến tháng 11/2018 thì hoàn thành; toàn bộ chi phí xây cất căn nhà thống nhất số tiền 599.551.000đồng. Đây là giá trị thực tế khi xây dựng được các bên thống nhất; tại Phiên tòa hôm nay các đương sự thống nhất nhà hoàn thành tháng 11/2018, các bên phát sinh tranh chấp từ tháng 3 năm 2019, như vậy chỉ sau khi hoàn thiện nhà 04 tháng các bên đã tranh chấp. Theo QCVN 06:2010/BXD thì hạn sử dụng nhà loại III từ 20 đến 50 năm. Do đó, nhà sử dụng từ khi hoàn thành đến khi tranh chấp chưa đủ 1 năm nên chưa phát sinh tỷ lệ khấu hao. Nên cấp sơ thẩm xác định giá trị xây dựng căn nhà 599.551.000đ để làm căn cứ giải quyết là phù hợp. HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông N1 và bà N1 yêu cầu lấy giá nhà theo định giá.

Đối với nội dung kháng cáo và tranh chấp liên quan số tiền 200.000.000đ trong tổng chi phí xây dựng căn nhà: Ông H, bà B thì xác định toàn bộ số tiền 599.551.000đồng là của ông bà, không có tiền của ông N1 bà N1. Còn ông N1 bà N1 thì cho rằng trong tổng số tiền 599.551.000đồng thì có 200.000.000 đồng là tiền của ông bà đưa cho ông Lộc, số còn lại là của bà B ông H.

Quá trình tố tụng ông Lê Vĩnh L1 xác định: Giá trị xây dựng nhà là 599.551.000đồng. Khi xây dựng thì tất cả chi phí, tiền bạc ông trao đổi trực tiếp với bà B ông H; bà B là người đưa 399.551.000 đồng (số tiền này được bà B đưa nhiều lần đã được ông tổng kết trên giấy đưa cho bà B) và có 01 lần ông nhận 200.000.000 đồng từ ông N2.

Bà B ông H thừa nhận 200.000.000 đồng này thực tế ông Lộc nhận từ ông N2, sau đó ông bà đã trả cho ông N1 rồi. Nhưng ông N1 và bà N1 không thừa nhận có nhận 200.000.000đ, bà B ông H không có chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình nên bà B và ông H pH chịu hậu quả của việc không cung cấp được chứng cứ chứng minh được quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận lời trình bày của bà B ông H là đã trả cho ông N1 bà N1 200.000.000 đồng tiền xây cất nhà là có căn cứ. Hội đồng

xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà B và ông H.

[9] Xét kháng cáo của ông N2, bà N1 liên quan đến hợp đồng thuê nhà, đất:

Đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà của ông N2, bà N1 mỗi tháng số tiền 17.000.000 đồng, từ ngày 27/02/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 544.000.000 đồng:

Đối với hợp đồng thuê nền đất ngày 01/01/2019 giá thuê 5.000.000 đồng/tháng. Về nội dung, các bên đương sự đều xác định là thực tế không có thỏa thuận này. Về hình thức hợp đồng, dù ký kết hợp đồng bằng văn bản nhưng không có đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Do vậy, căn cứ Điều 117, Điều 129, Điều 401 Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai, nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất này không phát sinh hiệu lực.

Xét hợp đồng thuê nhà ngày 05/7/2018 giữa ông Phạm Thành N1 với ông Long P H: Căn cứ hồ sơ vụ án có cơ sở xác định, ngày 29/6/2018 ông N1 bà N1 được cấp giấy phép xây dựng nhà; quá trình giải quyết vụ án đủ cơ sở xác định thầu trực tiếp xây dựng căn nhà là ông Lê Vĩnh L1, thời gian bắt đầu xây dựng nhà là vào ngày 05/7/2018 đến tháng 11/2018 thì hoàn thành. Như vậy, thời điểm xác lập hợp đồng thuê nhà ngày 05/7/2018 thực tế là căn nhà chưa được xây dựng như mô tả trong hợp đồng. Đồng thời như đã nhận định ở trên thì có cơ sở xác định bà B ông H là người đứng ra xây dựng, trực tiếp giao dịch với thầu xây dựng đến khi căn nhà được hoàn thành đồng thời phần lớn trong tổng chi phí xây dựng căn nhà là có tiền của bà B; tại Pên tòa hôm nay ông N1 bà N1 cho rằng các bên ký hợp đồng thuê nhà hình thành trong tương lai. Cần xác định khi các bên ký kết Hợp đồng thuê nhà thì chưa có căn nhà; Luật nhà ở không quy định về thuê nhà ở hình thành trong tương lai; khoản 2 Điều 108 Bộ luật dân sự chỉ quy định tài sản hình thành trong tương lai; Điều 472 Bộ luật dân sự quy định Hợp đồng thuê tài sản là nhà ở thì thực hiện theo Bộ luật dân sự và Luật nhà ở. Nên việc ông N1 và bà N1 cho rằng Hợp đồng thuê nhà hình thành trong tương lai là không có căn cứ và không đúng pháp luật.

Hội đồng xét thấy, ông N1 bà N1 cho rằng trong tổng số tiền các lần bà B chuyển vào tài khoản của ông không cố định 17.000.000 đồng mà có chênh lệch so với tiền thỏa thuận thuê là có cả tiền vay mượn bà B ông H trả cho ông N1 bà N1 không tranh chấp trong vụ án này. Nhưng ông N1 bà N1 không chứng minh được là trong số tiền này là có tiền của giao dịch vay mượn khác. Đồng thời xét nội dung các lần chuyển khoản, cũng như yêu cầu chuyển khoản của ông N1 không có nội dung yêu cầu trả tiền thuê. Do đó HĐXX có căn cứ xác định hợp đồng thuê này là không xảy ra trên thực tế. Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo đòi trả tiền thuê của ông N1 bà N1.

[10] *Đối với số tiền 224.378.000 đồng mà bà B đã chuyển vào tài khoản của ông N2:*

Bà B ông H không chứng minh được 224.378.000 đồng là tiền trả tiền chuyển nhượng đất, cũng như không chứng minh được có thỏa thuận chuyển nhượng đất; ông N1 bà N1 không thừa nhận. Nên không có căn cứ để chấp nhận 224.378.000 đồng này là tiền dùng vào việc thỏa thuận chuyển nhượng đất.

Nên cần buộc ông N1 bà N1 có trách nhiệm trả cho ông H bà B số tiền 224.378.000 đồng.

[11] Đối với Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng Vietcombank chi nhánh Bạc Liêu với ông N1 và bà N1 không có kháng cáo, kháng nghị nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[12] Đối với việc lưu cư: cấp sơ thẩm nhận định và không ấn định thời gian lưu cư là chưa phù hợp. Vì cấp sơ thẩm buộc ông H bà B giao trả nhà và đất cho ông N1 và bà N1. Nên cần ghi nhận việc lưu cư để đương sự có thời gian di chuyển chỗ ở khác. Do thời gian lưu cư được tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nên HĐXX không cần sửa án mà bổ sung vào phần quyết định của bản án là bà B và ông H được quyền lưu cư 06 tháng kể từ ngày 10/05/2022.

[13] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của đồng N đơn ông Long P H, bà Trương Thị Thanh B và đồng bị đơn ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1, ghi nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát N1 dân tỉnh Bạc Liêu. Giữ N Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án N1 dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Án phí phúc thẩm: Ông Long P H, bà Trương Thị Thanh B; ông Phạm Thành N1, bà Hà Hồng N1 pH chịu theo quy định pháp luật.

Các phần khác của bản án không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 5, Khoản 3, 9 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92; Khoản 2 Điều 227 Khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, Điều 129, Điều 166 Điều 401; khoản 2 Điều 328; Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 188; Khoản 3 Điều 167; Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Áp dụng Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí và lệ phí tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của đồng N đơn ông Long P H, bà Trương Thị Thanh B; không chấp nhận kháng cáo của đồng bị đơn ông Phạm Thành N1, bà Hà Hồng N1, giữ N Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án N1 dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng N đơn bà Trương Thị Thanh B và ông Long P H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 43,5m² thuộc thửa số 33 tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại đường H khóm 7, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu cho ông bà.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng N đơn bà Trương Thị Thanh B và ông Long P H yêu cầu hủy nội dung xác nhận đăng ký thay đổi tại trang 03 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 327246 ngày 07/6/2018 đứng tên ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 để chuyển sang tên vợ chồng ông H bà B.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của đồng bị đơn ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 về việc yêu cầu ông Long P H và bà Trương Thị Thanh B trả tiền thuê tài sản còn nợ với số tiền 544.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Thành N1, bà Hà Hồng N1 yêu cầu ông Long P H và bà Trương Thị Thanh B trả quyền sử dụng đất diện tích 43,5m² thuộc thửa số 33 tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại đường H khóm 7, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

2.1. Buộc ông Long P H, bà Trương Thị Thanh B và những người đang quản lý em Long Hoàng L và Long Duy A giao trả cho ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 quyền sử dụng đất diện tích 43,5m² thửa đất số 33, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại đường H, Khóm 7, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Phần đất có vị trí cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Lâm, có số đo 10,05m

Hướng Tây giáp đất ông Bùi Văn Lắc, có số đo 10,05m

Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Lâm, có số đo 4,3m

Hướng bắc giáp chỉ số quy hoạch Đường H, có số đo 4,35m

Buộc ông Long P H, bà Trương Thị Thanh B pH dọn tất cả đồ đạc tài sản trong nhà và giao trả lại căn nhà, loại nhà cấp III kết cấu móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch; nhà có 02 tầng gồm 01 trệt và 01 lầu; tầng trệt diện tích 43,47m², tầng lầu diện tích 48,69m². Ngoài ra, còn có 01 mái che có kết cấu khung sắt hộp, mái tole lạnh, diện tích 14,19m² có trên đất tranh chấp nêu trên. Ông Long P H, bà Trương Thị Thanh B, em Long Hoàng L và Long Duy A được quyền lưu cư 06 tháng kể từ ngày 10 tháng 5 năm 2022.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM327246 được Ủy ban N1 dân thành phố Bạc Liêu ký cấp ngày 03/4/2018 cho Nguyễn Văn D, đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bạc Liêu xác nhận đăng ký thay đổi tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất ngày 07/6/2018 cho ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1

2.2. Buộc ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 có trách nhiệm trả cho ông Long P H và bà Trương Thị Thanh B tổng cộng số tiền là 673.929.000 đồng (sáu trăm bảy mươi ba triệu, chín trăm hai mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người pH thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì pH chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự trên số tiền chậm thi hành án.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam yêu cầu ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 trả số tiền 1.676.873.698 đồng (trong đó tiền gốc là 1.459.813.424 đồng và tiền lãi tính đến hết ngày 19/11/2021 gồm lãi trong hạn là 212.068.132 đồng và lãi quá hạn trên nợ gốc là 4.992.142 đồng)

3.1. Buộc ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam trả số tiền nợ 1.676.873.698 đồng (trong đó tiền gốc là 1.459.813.424 đồng và tiền lãi tính đến hết ngày 19/11/2021 gồm lãi trong hạn là 212.068.132 đồng và lãi quá hạn trên nợ gốc là 4.992.142 đồng).

3.2. Kể từ ngày 20/11/2021 ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 pH thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 pH tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3.3. Trường hợp ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 không thanh toán toàn bộ số nợ trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất tại thửa 33 tờ bản đồ số 43 diện tích 43,5m² đất tọa lạc tại đường H, Khóm 7, Phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất số CM327246 được Ủy ban N1 dân thành phố Bạc Liêu ký cấp ngày 03/4/2018 cho Nguyễn Văn D, đã được Chi nhánh văn phòng đăng thành phố Bạc Liêu xác nhận đăng ký thay đổi tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 07/6/2018 cho ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1. Nhà ở gắn liền với đất có kết cấu là căn nhà loại III kết cấu móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch; nhà có 02 tầng gồm 01 trệt và 01 lầu; tầng trệt

diện tích 43,47m², tầng lầu diện tích 48,69m². Ngoài ra, còn có 01 mái che có kết cấu khung sắt hộp, mái tole lạnh, diện tích 14,19m².

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 400.000 đồng. Buộc ông Long P H và bà Trương Thị Thanh B pH chịu toàn bộ, ông H bà B đã dự nộp xong.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bà Trương Thị Thanh B và ông Long P H pH nộp đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận số tiền 300.000 đồng. Bà B ông H đã dự nộp án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000673 ngày 10/6/2019 tại Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bà Trương Thị Thanh B và ông Long P H pH nộp đối với yêu cầu của ông Phạm Thành N1 bà Hà Hồng N1 được chấp nhận với số tiền 300.000 đồng.

Ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 pH nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 30.957.000 đồng trên số tiền buộc pH trả cho ông Long P H và bà Trương Thị Thanh B.

Ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 pH nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 25.760.000 đồng đối với yêu cầu tiền thuê nhà không được chấp nhận.

Ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 pH nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 62.306.000 đồng trên số tiền buộc pH trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam.

Ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 đã dự nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000964 ngày 12/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu được chuyển thu án phí, ông Phạm Thành N1 và bà Hà Hồng N1 pH nộp tiếp tiền án phí là 118.723.000đồng.

Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam không pH chịu án phí. Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam đã dự nộp 28.194.000đồng tại theo biên lai thu số 000704 ngày 28/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Long P H, bà Trương Thị Thanh B; ông Phạm Thành N1, bà Hà Hồng N1 mỗi người pH chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ông H, bà B đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0007157 ngày 02/12/2021 và Biên lai thu số 0007168 ngày 06/12/2021 và ông N2, bà N1 đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0007165 ngày 06/12/2021 và Biên lai thu số 0007166 ngày 06/12/2021 của Chi cục Thi hành

án dân sự thành phố Bạc Liêu được chuyển thu án phí toàn bộ, không được hoàn lại.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhân:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND Tp. Bạc Liêu;
- CCTHADS Tp. Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP.

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

Lê Thanh Hùng