

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 118/2022/DS-PT

Ngày 12-7- 2022

V/v Tranh chấp đòi tài sản, Bồi thường thiệt hại về tài sản, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà và thực hiện công việc không có ủy quyền”.

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đào Chí Keo

*Các thẩm phán:*

1. Ông Lâm Thuận Tùng

2. Ông Lê Thanh Hoàng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hà- Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 12 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 05/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh chấp về đòi tài sản, Bồi thường thiệt hại về tài sản, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà và thực hiện công việc không có ủy quyền*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 186/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2021/QĐXXPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Phan Thanh B, sinh năm 1974; Bà Lê Thị Lưu L, sinh năm 1980; nơi cư trú: Ấp Thị 2, thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (Có mặt);

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Văn N, sinh năm 1956; nơi cư trú: Ngõ Văn Sở, khóm Đông An, phường Đông Xuyên, thành phố Long

Xuyên, tỉnh An Giang (Theo văn bản ủy quyền số chứng thực 2353, quyền số 01 SCT/CK, ĐC ngày 28/9/2020 của UBND phường Phú Mỹ) (Có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Trần Văn B1, sinh năm 1964; Bà Phan Thị D, sinh năm 1977; nơi cư trú: Ấp Thị 2, thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (Có mặt);

*Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn B1* : Bà Phan Thị D (Theo văn bản ủy quyền số công chứng 155, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2020 của Văn phòng công chứng Lý Thanh Dũng) (Có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị L1 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

3.2. Anh Trần Nguyên T1 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Ấp Thị 2, thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

3.3. Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV); địa chỉ: Số 35 Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của BIDV*:

- Ông Phan Đức T – Là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Hội đồng quản trị) (Vắng mặt);

- Ông Nguyễn Văn Bé T. Chức vụ: Giám đốc BIDV Chi nhánh An Giang. Là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định ủy quyền số 804/QĐ-BIDV ngày 22/8/2019 của BIDV) (Vắng mặt);

4. *Người làm chứng*:

4.1. Bà Phan Thị P, sinh năm 1969; nơi cư trú: Ấp An Quới, xã An Thạnh Trung, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (Có mặt);

4.2. Bà Phan Thị X, sinh năm 1960; nơi cư trú: Ấp Mỹ An 1, xã Mỹ Hòa Hưng, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang; Do cần phải xác minh, thu thập chứng cứ đã tạm ngừng phiên tòa (Có mặt);

4.3. Bà Lê Thị Mai T, sinh năm 1981; nơi cư trú: số 125b, khu phố Tân Ngọc, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt);

4.4. Bà Phan Thị Q, sinh năm 1964; nơi cư trú: ấp Long Định, xã Long Kiến, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (Có mặt);

- Người kháng cáo: Ông Phan Thanh B, bà Lê Thị Lưu L

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện đề ngày 13/12/2019 của nguyên đơn là ông Phan Thanh B và bà Lê Thị Lưu L, quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trần Văn N trình bày:*

Ông Phan Thanh B và bà Lê Thị Lưu L là vợ chồng; vào năm 2015, bà Phan Thị D là em ruột của ông B có 03 xe Kobe, 06 xe cải tiến chở đất, 01 xe ủi và 02 xe

cuộc nên có thuê ông B quản lý, trông coi tài xế và tìm kiếm khách hàng tại địa bàn huyện Chợ Mới nhằm hoạt động làm ăn kiếm tiền.

Cuối năm 2015, ông B, bà L có nhờ bà D hỏi vay giùm số tiền 400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng lại từ ông Phạm Nhựt D 01 căn nhà cấp 4a gắn liền nền đất có diện tích 67,2m<sup>2</sup> tại địa chỉ ấp Thị 2, thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang. Sau khi hoàn tất thủ tục tách bộ sang tên, ông B, bà L được UBND huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang cấp giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00873 ngày 10/12/2015 (sau tiết tắt: Giấy chứng nhận số CH00873).

Ngày 16/12/2015, ông B, bà L thế chấp Giấy chứng nhận số CH00873 cho Ngân hàng BIDV phòng giao dịch thị trấn Chợ Mới để vay số tiền 400.000.000 đồng hoàn trả lại số tiền mà trước đó đã nhờ bà D vay giùm. Do Hồ sơ vay theo phương thức trả vốn, lãi giảm dần nên sau khi trả vốn, lãi của tháng đầu tiên khoảng 10.000.000 đồng thì ông B do phải quản lý công việc làm ăn giúp bà D, còn bà L thì không đi làm vì bận chăm sóc con nhỏ nên có nhờ bà D trả tiền Ngân hàng thay một thời gian.

Tháng 06/2018, bà D làm ăn thua lỗ nên đã không còn thuê ông B làm việc, từ đó vợ chồng ông B, bà L quyết định khóa cửa nhà để đi làm ăn tại thành phố Vũng Tàu. Khoảng 4 tháng sau, bà D vì nợ nần phải bán căn nhà của bà để trả nợ nên không còn nhà để ở; do đó, ngày 25/9/2018, tại nhà của bà Phan Thị P thuộc ấp An Quới, xã An Thạnh Trung, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang; bà D có gặp bà L thỏa thuận mua lại căn nhà cấp 4a mà ông B, bà L đã mua của ông D nêu trên. Lúc này, bà L có điện thoại trao đổi với ông B và được ông B đồng ý cùng thống nhất với bà D: *“không biết ông B, bà L còn nợ lại bà D bao nhiêu tiền, chỉ cần bà D đưa thêm 150.000.000 đồng thì ông B, bà L đồng ý sang tên cho vợ chồng ông B1, bà D căn nhà tại ấp Thị 2, thị trấn Chợ Mới”*. Sau khi bà L ký tên vào Giấy thỏa thuận ngày 25/9/2018 được bà P lập thì bà D do không có 150.000.000 đồng để đưa ngay cho bà L nên xin hẹn lại sau 07 ngày chờ ông B1 xuất viện. Tuy nhiên, khi đến hẹn, mặc dù ông B1, bà D đã dọn vào ở trong căn nhà nhưng vẫn không giao 150.000.000 đồng như đã thỏa thuận.

Ông B, bà L yêu cầu Tòa án buộc ông B1, bà D phải giao trả lại căn nhà và quyền sử dụng đất có diện tích 67,2m<sup>2</sup>, thửa 275 thuộc tờ bản đồ số 30, do UBND huyện Chợ Mới cấp ngày 16/01/2015 và bồi thường thiệt hại về tài sản do đã chiếm dụng nhà với số tiền là 30.000.000 đồng.

*Bị đơn là ông Trần Văn B1 và bà Phan Thị D do bà Phan Thị D đại diện trình bày:*

Bà (Phan Thị D) là em ruột của ông Phan Thanh B. Đầu năm 2015, ông B từ huyện Tri Tôn về huyện Chợ Mới thuê nhà ở và tìm kiếm việc làm; do chỗ anh em ruột nên bà D có đầu tư 03 xe Kobe, 06 xe cải tiến chở đất, 01 xe ủi và 02 xe cuốc thuê ông B trông coi, quản lý để làm ăn. Lúc này, thấy ông B ở nhà thuê trong khi ông Phạm Nhựt D có kêu bán 01 căn nhà cấp 4a tại ấp Thị 2, thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang với giá 390.000.000 đồng nên bà D đã vay tiền và mua cho

vợ chồng ông B, bà L dọn vào ở. Ngoài ra, bà còn xuất thêm khoản tiền để mua vật dụng trong nhà và khoản tiền 200.000.000 đồng cho ông B mượn xoay sở việc cá nhân.

Bà là người thỏa thuận mua nhà, trả tiền cho ông D và để cho vợ chồng ông B, bà L đứng tên, sau khi đứng tên thì ông B, bà L đã thế chấp căn nhà vay tiền ngân hàng trả lại cho vợ chồng bà.

Ông B trả tiền vay cho Ngân hàng BIDV chi nhánh Chợ Mới của tháng đầu tiên (20/01/2016) khoảng 10.000.000 đồng, kể từ tháng 02/2016 đến ngày 20/9/2017, bà D là người phải trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng. Tháng 09/2017, khi tổng số tiền mà bà đã trả thay là 184.684.000 đồng thì hoàn cảnh kinh tế của bà gặp khó khăn từ đó đã không còn trả tiền ngân hàng thay cho ông B. Tháng 06/2018, ông B tiếp tục báo cáo công việc làm ăn thua lỗ từ đó đôi bên có lời qua tiếng lại vì phát sinh nợ nần, để giải quyết nợ, vợ chồng bà phải bán toàn bộ xe cuốc, xe ben,... và nhà, đất để trả nợ. Ông B, bà L quyết định khóa cửa căn nhà bỏ đi Vũng Tàu làm ăn cho đến nay.

Do không có nhà ở và do ông B, bà L không có nhu cầu ở tại căn nhà ấp Thị 2, thị trấn Chợ Mới và còn nợ bà D số tiền là 430.000.000 đồng nên các bên có trao đổi điện thoại hẹn ngày 25/9/2018 gặp nhau tại nhà bà Phan Thị P để trao đổi về nợ và nhà đất. Ngày 25/9/2018, tại nhà của bà Phan Thị P, có mặt bà Phan Thị X, Phan Thị Q, bà Lê Thị Lưu L và em ruột bà L là bà Lê Thị Mai T. Sau khi bà thỏa thuận mua lại căn nhà của vợ chồng ông B, bà L để cản trừ nợ. Bà Phan Thị P viết Giấy thỏa thuận, theo nội dung thì ông B, bà L còn nợ vợ chồng 430.000.000 đồng, vợ chồng bà đưa tiền mặt 150.000.000 đồng thì vợ chồng bà vào ở căn nhà cấp 4a tại ấp Thị 2, thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang và vợ chồng phải trả số nợ cho Ngân hàng BIDV chi nhánh Chợ Mới cho đến khi hết nợ. Do đó, sau khi được sự đồng ý của ông B qua điện thoại, bà L đã ký tên vào Giấy Thỏa Thuận do bà P lập cùng ngày thì bà D mượn 150.000.000 đồng từ bà P đưa cho bà L. Sau đó, vợ chồng bà, mẹ ruột và các con dọn đồ đến nhà ông B, bà L đã bán để ở từ đó đến nay.

Ông B1, bà D có Đơn yêu cầu phản tố ngày 06/02/2020 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được lập thành Giấy thỏa thuận vào ngày 25/9/2018 giữa bà L với bà D ; buộc vợ chồng ông B, bà L phải thực hiện thủ tục tách bộ sang tên theo quy định và cùng có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền mà bà D đã trả Ngân hàng BIDV thay cho ông B theo các phiếu thu của Ngân hàng BIDV tổng cộng là 184.684.000 đồng cùng lãi phát sinh theo Luật định tính đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông B1, bà D xác định lại số tiền 184.684.000 đồng là số tiền nằm trong tổng số tiền 430.000.000 đồng mà ông B, bà L thừa nhận còn nợ để cản trừ vào số tiền mua bán nhà. Do đó, có yêu cầu được rút lại một phần yêu cầu phản tố đối với số tiền này cùng lãi phát sinh. Tiếp tục giữ nguyên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được lập thành Giấy thỏa thuận ngày 25/9/2018 giữa đôi

bên, đồng thời buộc vợ chồng ông B, bà L phải thực hiện thủ tục tách bộ sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định.

*Tại bản tự khai ngày 03/8/2020 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trình bày:*

Bà là mẹ ruột của Phan Thanh B và Phan Thị D, hiện bà đang ở chung trong nhà với Phan Thị D. Căn nhà mà Bình và Diễm đang tranh chấp trước đây là nhà của Bình sau đó bán lại cho Diễm nhưng không biết vì lý do gì Bình lại tranh chấp với Diễm. Bà cam đoan là Bình có bán cho Diễm và đã nhận tiền xong, do đó Diễm toàn quyền quyết định, bà không liên quan, nếu Tòa án giải quyết xác định là nhà của Diễm thì bà tiếp tục ở. Trường hợp Tòa án xác định là nhà của Bình thì bà sẽ cùng Diễm giao trả. Ngoài ra, do tuổi cao, sức khỏe kém hạn chế đi lại nên bà yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, kể cả phiên Tòa xét xử vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

*Tại bản tự khai ngày 03/8/2020 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Nguyễn Ttrình bày:*

Anh là con ruột của ông Trần Văn B1 và bà Phan Thị D, hiện anh đang ở chung trong nhà với cha mẹ. Căn nhà mà cha, mẹ đang tranh chấp trước đây là nhà của bác Bình sau đó thì bán lại cho cha mẹ nhưng không biết vì lý do gì bác Bình lại tranh chấp với cha mẹ. Anh cam đoan là bác Bình đã bán cho cha mẹ và đã nhận tiền xong, do đó cha mẹ toàn quyền quyết định, anh không liên quan, nếu Tòa án giải quyết xác định là nhà của cha mẹ thì anh tiếp tục ở. Trường hợp Tòa án xác định là nhà của bác Bình thì anh sẽ cùng cha mẹ giao trả. Ngoài ra, do bận việc học hành hạn chế đi lại nên anh có yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, kể cả phiên Tòa xét xử vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) sau khi được tổng đạt hợp lệ Thông báo V/v Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng thì Ngân hàng BIDV PGD Chợ Mới gửi văn bản ngày 03/3/2020 nêu ý kiến trình bày: Do ông Phan Thanh B cùng vợ là bà Lê Thị Lưu L vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2015/8158934/HĐTD ngày 16/12/2015 trả gốc, lãi đúng hạn nên Ngân hàng không có yêu cầu khởi kiện. Đồng thời tài sản thế chấp đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

*Người làm chứng là bà Phan Thị P và bà Phan Thị X trình bày:* Bà P với bà X là cô ruột của ông Phan Thanh B và bà Phan Thị D. Ngày 25/9/2018, bà D do bán nhà trả nợ nên không có nhà để ở nên có gặp bà L tại nhà của bà P cùng thỏa thuận để bán lại căn nhà của ông B, bà L. Lúc này, bà P thấy bà L có điện thoại trao đổi với ông B và đi đến thống nhất là chỉ cần bà D đưa thêm cho ông B, bà L số tiền 150.000.000 đồng tiền mặt và trả nợ cho Ngân hàng BIDV thì ông B, bà L đồng ý sang tên cho vợ chồng ông B1, bà D là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà mà các bên đang tranh chấp. Bà P cho Diễm mượn số tiền 150.000.000 đồng đưa ngay cho bà L trực tiếp nhận và ký tên vào Giấy thỏa thuận bán nhà do bà P viết; bà P với bà X, bà Q và Lê Thị Mai T ký tên vào Giấy thỏa

thuận bán nhà. Hiện số tiền 150.000.000 đồng đã được ông B1, bà D thanh toán xong cho bà P nên bà P không có yêu cầu gì đối với số tiền trên.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới và Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 12/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Chợ Mới thì căn nhà cấp 4a móng, cột đà BTCT, tường xây gạch, sàn gỗ, mái tole, trần tấm nhựa, nền lát gạch Ceramic, tường trong sơn nước, tường ngoài quét xi măng, có hệ thống nhà vệ sinh, bếp, điện, nước đầy đủ; diện tích xây dựng 100,2m<sup>2</sup> (kể luôn tầng 2) được xây dựng trên nền đất ở tại đô thị vị trí tại các mốc điểm 1, 2, 3, 4 có diện tích 67,2m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 275 tại địa chỉ ấp Thị 2, thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới đã xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phan Thanh B và bà Lê Thị Lưu L về việc yêu cầu bị đơn là ông Trần Văn B1 và bà Phan Thị D phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền là 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*);

2. Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là ông B1 và bà D về việc yêu cầu nguyên đơn là ông B và bà L phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền là 184.684.000 đồng (*Một trăm tám mươi bốn triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn đồng*);

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn là ông B và bà L về việc buộc bị đơn là ông B1 và bà D phải có nghĩa vụ giao trả 01 căn nhà cấp 4a móng, cột đà BTCT, tường xây gạch, sàn gỗ, mái tole, trần tấm nhựa, nền lát gạch Ceramic, tường trong sơn nước, tường ngoài quét xi măng, có hệ thống nhà vệ sinh, bếp, điện, nước đầy đủ; diện tích xây dựng 100,2m<sup>2</sup> (kể luôn tầng 2) được xây dựng trên nền đất ở tại đô thị theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 12/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Chợ Mới tại các mốc điểm 1, 2, 3, 4 diện tích 67,2m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 275 tại địa chỉ ấp Thị 2, thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang do ông Phan Thanh B và bà Lê Thị Lưu L đứng tên giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00873 được UBND huyện Chợ Mới cấp ngày 10/12/2015;

Bản án còn tuyên thời hạn kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 26/9/2020, ông Phan Thanh B, bà Lê Thị Lưu L kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của bị đơn: Buộc ông Trần Văn B1 và bà Phan Thị D di dời khỏi căn nhà và đất ở là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông bà (nhà cấp 4), trên nền đất 67,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Thị 2, thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới, An Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện, nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được.

Chứng cứ:

Bên nguyên đơn cung cấp file ghi âm, chứng từ là Giấy nộp tiền mặt trả tiền ngân hàng.

Tòa án ban hành quyết định thu thập chứng cứ tại Ngân hàng BIDV về Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp bản chính và các chứng từ trả tiền gốc, lãi nhưng Ngân hàng BIDV chi nhánh Chợ Mới vẫn không cung cấp.

Tòa án tiến hành xác minh thì ông B1, bà D có đăng ký và được cấp hộ khẩu tại căn nhà đang tranh chấp số: 212, đường số 5, khu Sao Mai, thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang;

Tòa án triệu tập bà Phan Thị Q và bà Lê Thị Mai T tham gia với tư cách người làm chứng để làm sáng tỏ tình tiết giao nhận tiền và nội dung về Giấy thỏa thuận.

Bà Phan Thị Q trình bày: Bà là cô ruột của cả Phan Thanh B và Phan Thị D, do có thông tin từ trước về mua bán nhà giữa vợ chồng Bên, Diễm với chồng Bình, Luyến nên bà từ xã Long Kiến huyện Chợ Mới đến nhà bà P ở xã An Thạnh Trung, huyện Chợ Mới để chứng kiến việc thỏa thuận mua bán nhà, đất. Tại nhà bà P có mặt của bà X, bà Phỉ, Diễm và Luyến, em ruột Luyến là Trinh. Sau khi thỏa thuận thì bà trực tiếp chứng kiến thấy bà P cho Diễm mượn 150.000.000 đồng đưa trực tiếp cho Luyến, sau đó thì bà và những người có mặt đều ký tên vào Giấy thỏa thuận do bà P viết.

Tòa công khai lời trình bày của bà T với nội dung là không thấy có việc giao nhận tiền giữa bà D với bà L.

Hội đồng xét xử cũng công khai lời được viết ra từ file ghi âm do nguyên đơn cung cấp.

Ông B, bà L xác nhận ông bà đang giữ Giấy chứng nhận quyền đất (bản chính) số vào sổ GCN: CH00873 ngày 16/01/2015 cấp cho ông Phạm Nhật D và ngày 10/12/2015 có xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chợ Mới về Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Phan Thanh B, bà Lê Thị Lưu L.

- Ý kiến Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Việc chấp hành pháp luật của đương sự, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Ngày 25/9/2018 tại nhà bà Phỉ, giữa bà D và bà L thỏa thuận, ông B, bà L còn nợ ông B1, bà D số tiền 430.000.000 đồng. Nay ông B, bà L giao nhà cho ông B1, bà D. Bà D phải trả tiền mặt cho ông B 150.000.000 đồng; Ông B, bà L phải ký giấy ủy quyền và ra công chứng sang tên cho ông B1, bà D vào ở; phần tiền ngân hàng thì bà D, ông B1 phải trả.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tờ biên nhận, sự thừa nhận của ông B về việc biết nội dung thỏa thuận, lời trình bày của bà P có cho bà D vay 150.000.000 đồng để đưa cho bà L ngay sau khi thỏa thuận. Tuyên xử, không chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của ông B, bà L về việc buộc ông B1, bà D trả lại nhà, đất. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B1, bà D, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận ngày 25/9/2018 là chưa đủ căn cứ. Bởi vì, ngoài lời khai của bà Phỉ, bà X, bà Q cho rằng bà D có đưa cho bà L số tiền 150.000.000 đồng thì không có chứng cứ cụ thể chứng minh. Bà L và bà T đều xác định không có sự việc trên.

Khi thỏa thuận, nhà đất đang thế chấp tại ngân hàng BIDV. Tờ thỏa thuận giữa bà D và bà L không thể hiện cụ thể nhà, đất chuyển nhượng, giá chuyển nhượng và thời hạn giao nhận, không được chứng thực nên vi phạm về nội dung lẫn hình thức. Sau đó, bà D cũng vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ ngân hàng như thỏa thuận ban đầu. Ngoài ra, bà D trình bày đến ngày 30/10/2018, bà mới dọn vào nhà ở. Ngày hôm đó, cũng đã xảy ra tranh chấp đánh nhau giữa ông B với ông Phan Phước Thiện (em ông B, bà D) về việc bà D dọn vào nhà ở. Các file ghi âm ngày 02/10/2018 do nguyên đơn cung cấp, cũng thể hiện các bên đã không thống nhất với nhau về việc có hay không việc giao tiền, cắt ổ khóa. Điều này thể hiện, ông B không tự nguyện giao nhà cho bà D như bà D trình bày. Nên tờ thỏa thuận ngày 25/9/2018 không có hiệu lực, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Đối với số tiền thể hiện trong tờ thỏa thuận, bà D cho rằng 430.000.000 đồng bao gồm tiền nợ vay và tiền bà thay ông B trả ngân hàng từ tháng 02/2016 đến tháng 9/2017. Bà L cho rằng số tiền 150.000.000 đồng bao gồm tiền bà D tự ý bán xe ben của ông B và tiền bà L trả ngân hàng từ tháng 10/2017 đến tháng 9/2018. Số tiền 194.412.953 đồng ông B đã trả ngân hàng từ tháng 10/2018 đến khi tất toán cũng chưa được xem xét làm rõ để giải quyết triệt để nội dung vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Thanh B, bà Lê Thị Lưu L. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 186/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới. Giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: ông B, bà L kháng cáo trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nội dung kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm. Bị đơn bà D, ông B1 không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

Các bên tranh chấp phát sinh từ giao dịch mua bán nhà gắn liền với quyền sử dụng đất từ ngày 25/9/2018 nên luật áp dụng là Bộ luật dân sự 2015, luật Đất đai 2013, Luật nhà ở năm 2014 và các văn bản pháp luật có liên quan.

Về giám định ghi âm: Lời đối thoại được viết ra từ file ghi âm đã đọc được, nội dung trao đổi tuy không rõ ràng, nhưng các bên cũng thừa nhận có trao đổi nhưng lâu quá không nhớ. Hội đồng xét xử xem xét cùng với tài liệu, chứng cứ khác của vụ án.



Tại giai đoạn phúc thẩm, Tòa án triệu tập bà Phan Thị Q và bà Lê Thị Mai T tham gia với tư cách người làm chứng để làm sáng tỏ tình tiết của vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 05/7/2022 bà Q cùng với bà Phi, và bà X có mặt. Tòa án gửi Giấy triệu tập bà T theo địa chỉ 125b, khu phố Tân Ngọc, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhưng Bưu điện chuyển hoàn trả do không có số nhà, do bà T đã được Tòa án đã ghi nhận ý kiến nên không cần thiết phải có mặt bà T. Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Về nội dung kháng cáo của ông B, bà L, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Tại hồ sơ vụ án các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập thể hiện nội dung tranh chấp như sau:

[2] Theo nội dung Giấy thỏa thuận: “ Ông B + Luyến nợ: B1 + D số tiền 430.000.000đ. Nay vợ chồng L+ B giao nhà cho bà D & ông B1. Bên Bà D phải trả tiền mặt cho ông B + Bà L số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu) ông B + Bà L phải ký giấy quỹ quyền & ra công chứng để ký sanh tên cho bà D & ông B1 vào ở. Phần tiền Ngân hàng thì phần bà D & ông B1 phải ra trả cho NN.” Giấy thỏa thuận này được bà Lê Thị Lưu L, bà Phan Thị D, bà Phan Thị P, bà Phan Thị X, bà Phan Thị Q và bà Lê Thị Mai T cùng ký tên, các bên thống nhất ngày lập Giấy thỏa thuận là ngày 25/9/2018, nơi lập tại nhà của bà Phan Thị P, địa chỉ: Ấp An Quới, xã An Thạnh Trung, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

[3] Xét về hình thức của Giấy thỏa thuận: Mặc dù Giấy thỏa thuận không tuân thủ hình thức của Hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với đất nhưng về mặt ý chí của ông B, bà L muốn bán nhà và ông B1, bà D muốn mua nhà được thể hiện tại Biên bản giải quyết ngày 14/12/2018 bà L trình bày: “Ngày 25/9/2018, tôi cùng với em tôi là Lê Thị Mai T, sinh năm 1982 có về nhà cô bảy Phan Thị P để bàn bạc với chị Phan Thị D để nhận số tiền là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) trong quá trình thỏa thuận tôi có điện thoại cho anh Phan Thanh B là chồng tôi thì được anh Bình đồng ý và thống nhất về việc giao nhà cho chị Phan Thị D ....”.

[4] Ông B trình bày: “...Giấy thỏa thuận giữa vợ tôi L và em tôi D. Vợ tôi có điện thoại cho tôi và tôi thống nhất nhận 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) Nhưng số tiền vợ tôi chưa nhận được nên tôi chưa ký sang nhượng ngôi nhà cho B1 + D. Tôi đề nghị B1 + D giao lại ngôi nhà đường số 05, ấp Thị 2, thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới lại cho tôi”. Như vậy, bà L đã thỏa thuận và thống nhất với bà D về: bán nhà, nợ tiền, giao nhà, số tiền bên mua phải trả đều có thông qua chồng mình là ông B và được ông B thừa nhận.

Theo khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015: “Giao dịch đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận của giao dịch đó;” theo quy định này, thì cần làm rõ bên mua đã thanh toán được hơn hai phần ba

trên tổng giá trị hợp đồng và bên bán giao nhà, bên mua đã nhận nhà thì công nhận giao dịch, công nhận hợp đồng.

[5] Về nội dung của Giấy thỏa thuận, thì bên bà L, bà D chỉ ghi mua bán nhà, nhưng bên mua, bên bán và người làm chứng là bà Phi, bà Q và bà X xác nhận là mua bán nhà, đất nên Hội đồng xét xử xem xét nội dung cơ bản của hợp đồng và thực hiện thỏa thuận như thế nào.

[5.1] Về giá trị hợp đồng: Theo nội dung Giấy thỏa thuận và Biên bản giải quyết ngày 14/12/2018 có căn cứ xác định: Vợ chồng ông Phan Thanh B và Lê Thị Lưu L đã thống nhất bán nhà gắn liền với đất cho vợ chồng bà D ông B1 với giá: 430.000.000 đồng và 150.000.000 đồng tiền mặt; vợ chồng bà D, ông B1 phải trả tiền Ngân hàng BIDV chi nhánh Chợ Mới tiếp theo từ tháng 9/2018 cho đến hết nợ.

[5.2] Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù ông B, bà L có trình bày bà D, ông B1 thuê ông B chưa trả tiền công; bên bà D khai có mua nội thất cho nhà ông B, bà L, có trả dùm tiền ngân hàng...nhưng tại Giấy thỏa thuận, chính bà L thừa nhận nợ vợ chồng bà D từ trước đó đến ngày 25/9/2018 viết Giấy thỏa thuận là 430.000.000đ, sự thừa nhận này là chứng cứ nên không cần phải chứng minh các khoản nợ trước đó. Hội đồng xét xử đánh giá chứng cứ về có giao hay không giao đối với số tiền 150.000.000 đồng và ai sẽ trả số tiền ngân hàng sau ngày thỏa thuận (25/9/2018) và có việc giao nhận nhà hay chưa?

[5.3] Về số tiền 150.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo nội dung của Giấy thỏa thuận thì bên bà D, ông B1 phải trả tiền mặt nhưng bên bà L, ông B cho rằng chưa nhận, còn bên bà D, ông B1 xác nhận đã trả 150.000.000 đồng tiền mặt nên bà L, bà T mới ký vào Giấy thỏa thuận. Xét, việc giao nhận tiền không được các bên lập thành biên bản. Tuy nhiên, bà Phan Thị X, bà Phan Thị P và bà Phan Thị Q là người trực tiếp chứng kiến nội dung thỏa thuận và giao tiền đều xác nhận: bà P có cho Phan Thị D mượn 150.000.000 đồng tiền mặt để đưa cho Luyện tại nhà tôi (Phi). Mà bà Phi, bà X, bà Q là cô ruột của cả ông Phan Thanh B là nguyên đơn và cũng là cô ruột của bà Phan Thị D là bị đơn trong vụ án nên tính khách quan của lời khai này có giá trị pháp lý không như đại diện nguyên đơn cho rằng chỉ là cô ruột của bà D. Nên những lời xác nhận của bà P có cho Diễm mượn 150.000.000 đồng để trả tiền mặt là đúng như nội dung Giấy thỏa thuận là “trả tiền mặt”, mặc dù bà Lê Thị Mai T khai không thấy giao 150.000.000 đồng cho bà L nhưng do là em ruột bà Lê Thị Lưu L nên tính khách quan lời khai này là chưa đảm bảo.

[5.4] Về số tiền bên mua phải trả ngân hàng, ngày thỏa thuận là ngày 25/9/2018 nên theo Hợp đồng tín dụng thì ngày trả gốc lãi là ngày 20 hàng tháng, nên tháng 9/2018 bên ông B đã trả thì coi như đã thực hiện xong, nên xác định nghĩa vụ của bà D, ông B1 kể từ tháng 10/2018 đến khi tắt toán hợp đồng tín dụng số: 01/2015/8158934/HĐTD ngày 16/12/2015.

[5.5] Giai đoạn xét xử phúc thẩm, bên nguyên đơn cung cấp được các Giấy nộp tiền từ tháng 10/2018 cho đến tắt toán hợp đồng vào ngày 24/8/2020, Giấy nộp liên tục các tháng liên kế, chỉ mất giấy nộp tiền của tháng 6/2019 nhưng giấy nộp

gốc lãi tháng 7/2019 là 8.000.000 đồng nên Tòa án xác định nợ gốc lãi của tháng 6/2019 là 8.000.000 đồng, mặc dù tháng liền kề trước là 5/2019 nợ tiền gốc lãi là 7.900.000 đồng là có lợi cho nguyên đơn nhưng bên bà D đồng ý trả số tiền này. Tổng số tiền ông B, bà L đã trả cho Ngân hàng DIBV từ tháng 10/2018 đến khi tất toán hợp đồng là: 194.412.953đ. Số tiền này, bà D xác định là vợ chồng bà phải trả nhưng do phát sinh tranh chấp nên vợ chồng bà không thực hiện được, tại phiên tòa đồng ý trả số tiền 194.412.953 đồng cho ông B, bà L. Như vậy, giá trị nhà ở và đất ở 774.412.953 đồng (430.000.000 đồng + 150.000.000 đồng + 194.412.953 đồng). Theo Biên bản định giá ngày 07/7/2020 thì nhà có giá  $3.852.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 100,2\text{m}^2 = 385.970.400$  đồng, đất có giá  $2.500.000\text{đ} \times 67,2\text{m}^2 = 168.000.000$  đồng, giá trị nhà đất: 553.970.400 đồng. Số tiền 774.412.953 đồng là giá theo Giấy thỏa thuận đã được xác định là cao hơn giá đã định và cũng cao hơn giá mà đại diện cho nguyên đơn là ông Phan Văn Được và bên bà D, ông B1 thống nhất giá nhà, đất 580.000.000 đồng. Nên Hội đồng xét xử buộc bên bà D, ông B1 phải trả cho bà L, ông B số tiền còn lại của mua bán nhà ở gắn liền với đất là: 194.412.953 đồng là thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền.

[5.6] Như vậy, theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 thì hình thức có vi phạm nhưng bên mua đã thực hiện được 580.000.000 đồng tương đương 74,8% là hơn 2/3 nghĩa vụ (66%) của tổng số tiền 774.412.953 đồng.

[6] Về giao nhận nhà: Về thỏa thuận bán nhà và giao nhận nhà: Mặc dù trong Giấy thỏa thuận: “...Ông B + L nợ: B1 + D số tiền 430.000.000đ. Nay vợ chồng L + B giao nhà cho bà D & ông B1...” và Biên bản giải quyết ngày 14/12/2018: “...Nhưng số tiền vợ tôi chưa nhận được nên tôi chưa ký sang nhượng ngôi nhà cho B1 + D. Tôi đề nghị B1 + D giao lại ngôi nhà số 05, ấp Thị 2, thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới lại cho tôi”. Có căn cứ để xác định khi giao 150.000.000 đồng thì ông B1, bà D đã nhận nhà và vào nhà ở và theo Biên bản xác minh ngày 17/01/2022 thì vợ chồng bà D, ông B1 có đăng ký sổ hộ khẩu số nhà: 212, khu dân cư Sao Mai, ấp Thị 2, thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới, An Giang, đăng ký hộ khẩu ngày 24/4/2019 và hiện có bà Nguyễn Thị L1 (mẹ ruột nguyên đơn ông Phan Thanh B và bị đơn Phan Thị D) và các con của ông B1, bà D đang sinh sống cần ổn định chỗ ở vừa phù hợp pháp luật, vừa phù hợp đạo lý con người. Bởi lẽ, ông B, bà L từ huyện Tri Tôn khi về huyện Chợ Mới được em ruột là bà D giúp đỡ, hỗ trợ cho quản lý toàn bộ xe cuộc, xe ben,...và quá trình hoạt động không thu lợi nhuận dẫn đến thua lỗ buộc bà D, ông B1 phải bán hết tài sản và nhà, đất trả nợ, hiện căn nhà đang tranh chấp cũng được bà D, ông B1 vay và mua dùm, để ông B, bà L đứng tên, sau vay Ngân hàng BIDV ông B, bà L mới trả tiền lại. Từ trước ngày 25/9/2018 thì ông B, bà L không ở mà khóa cửa nhà để đến tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sinh sống ở đó đến nay. Nên nhu cầu nhà ở của bà L1 và vợ chồng ông B1, bà D cùng các con là có thật.

[7] Tại thời điểm thỏa thuận mua bán nhà ngày 25/9/2018, thì đất và tài sản gắn liền với đất còn đang còn thế chấp tại Ngân hàng BIDV chi nhánh huyện Chợ Mới nên không thể xác lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất đúng hình thức và nội dung theo quy định và không thể làm thủ tục sang tên, trước bạ được. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là chưa phù hợp pháp luật như đại diện nguyên đơn cũng

như Đại diện Viện kiểm sát phát biểu. Nhưng tại giai đoạn xét xử phúc thẩm thì ngày 24/8/2020, ông B, bà L đã tắt toán hợp đồng vay tài sản với Ngân hàng và hiện đang giữ bản chính Giấy chứng nhận CH00873. Nền điều kiện thực hiện hợp đồng không bị vướng mắc về mặt pháp lý, có đủ thông tin về tài sản để xác lập hợp đồng đúng quy định. Giấy thỏa thuận được xác định ngày 25/9/2018 là văn bản mua bán nhà ở thể hiện các bên chủ thể tham gia hợp đồng, giá chuyển nhượng và điều kiện kèm theo. Về điều kiện cuối buộc bên bà D, ông B1 phải trả cho ông B, bà L số tiền 194.412.953 đồng coi như bên bà D, ông B1 thực hiện xong nghĩa vụ của bên mua nên ông B1, bà D được sở hữu căn nhà cấp 4a móng, cột đà BTCT, tường xây gạch, sàn gỗ, mái tole, trần tấm nhựa, nền lát gạch Ceramic, tường trong sơn nước, tường ngoài quét xi măng, có hệ thống nhà vệ sinh, bếp, điện, nước đầy đủ; diện tích xây dựng 100,2m<sup>2</sup> (kể luôn tầng 2) được xây dựng gắn liền quyền sử dụng đất ở tại đô thị theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 12/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Chợ Mới tại các mốc điểm 1, 2, 3, 4 diện tích 67,2m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 275 tại địa chỉ ấp Thị 2, thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đã được UBND huyện Chợ Mới cấp giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00873 ngày 10/12/2015 do ông Phan Thanh B và bà Lê Thị Lưu L đứng tên. Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phan Thanh B và Lê Thị Lưu L, không chấp nhận hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát.

Những nội dung khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu pháp luật theo quy định.

[8] Chi phí tố tụng: Ông B, bà L tạm ứng 3.973.000 đồng, chi phí này ông B1 bà D phải chịu nên ông bà hoàn trả số tiền này cho ông B, bà L.

[9] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông B, bà L được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí sơ thẩm. Bà D, ông B1 buộc phải thực hiện nghĩa vụ 194.412.953 đồng nên phải chịu án phí sơ thẩm 9.720.647 đồng (làm tròn 9.720.000 đồng), trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0007988 ngày 06/02/2020, vậy còn phải nộp thêm 4.720.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

Ông B, bà L chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm được khấu trừ vào án phí đã nộp.

[10] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông B, bà L không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả 600.000 đồng theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thanh B, bà Lê Thị Lưu L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 186/2020/DS-ST, ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới.

Căn cứ vào các Điều 119, 120, 129, 138, 430 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 169 Luật đất đai 2013; Điều 8, Điều 9, khoản 1 Điều 12, Điều 119 Luật nhà ở năm 2014

Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh B, bà Lê Thị Lưu L;

Buộc ông Trần Văn B1, bà Phan Thị D phải trả cho ông Phan Thanh B, bà Lê Thị Lưu L số tiền 194.412.953 đồng (Một trăm chín mươi bốn triệu bốn trăm mười hai ngàn chín trăm năm mươi ba) đồng.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông B1 và bà D. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và gắn liền với đất được lập thành Giấy thỏa thuận do bà Lê Thị Lưu L và bà Phan Thị D ký kết ngày 25/9/2018 là có hiệu lực.

Buộc ông B và bà L phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B1 và bà D đứng tên Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà cấp 4a móng, cột đà BTCT, tường xây gạch, sàn gỗ, mái tole, trần tấm nhựa, nền lát gạch Ceramic, tường trong sơn nước, tường ngoài quét xi măng, có hệ thống nhà vệ sinh, bếp, điện, nước đầy đủ; diện tích xây dựng 100,2m<sup>2</sup> (kể luôn tầng 2) gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại đô thị theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 12/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Chợ Mới tại các mốc điểm 1, 2, 3, 4 diện tích 67,2m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 30, thửa đất số 275 tại địa chỉ ấp Thị 2, thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang hiện đang do ông Phan Thanh B và bà Lê Thị Lưu L đứng tên giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00873 được UBND huyện Chợ Mới cấp ngày 10/12/2015.

*(Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 12/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Chợ Mới, tỉnh An Giang là một phần không thể tách rời của bản án).*

Trường hợp ông B và bà L không hợp tác trong việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông B1 và bà L có quyền căn cứ Bản án liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách bộ sang tên chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án.

Chi phí tố tụng: Ông B1, bà D phải chịu 3.973.000 đồng nên ông, bà phải hoàn trả số tiền này cho ông B, bà L.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn B1 , bà Phan Thị D phải chịu án phí sơ thẩm thực hiện nghĩa vụ 9.720.000 đồng khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0007988 ngày 06/02/2020, vậy còn phải nộp thêm 4.720.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

Ông Phan Thanh B, bà Lê Thị Lưu L chịu án phí 300.000 đồng về không công nhận hợp đồng và trả nhà, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 1.050.000 đồng, ông B, bà L được nhận lại 750.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

- Án phí phúc thẩm: Ông Phan Thanh B, bà Lê Thị Lưu L không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số TU/2016/0008851 ngày 10/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

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 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Hội đồng xét xử đã giải thích Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H.Chợ Mới;
- TAND.H.Chợ Mới
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Đào Chí Keo**