

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 123/2021/DS-PT
Ngày 15 - 10 - 2021
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà,
đất và hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán:

Ông Trần Bình Đào

Ông Trần Bá Kha

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Xương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia Phiên tòa: Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 tháng 7 và ngày 15 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 94/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đất và hợp đồng tín dụng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 113/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Bành Thiện T, sinh năm 1966 (có mặt).

2. Bà Đỗ Thị Phương T1, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đỗ Thị Phương T1: Ông Bành Thiện T, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ cư trú: phường L, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn:

1. Ông Trương Đông X, sinh năm 1966 (có mặt).

2. Bà Lê Kim T3, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lê Kim T3: Ông Trương Đông X, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ cư trú 1: xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Cùng địa chỉ cư trú 2: phường L, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Cùng địa chỉ cư trú 3: ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

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

1. NLQ1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức Đ. Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Công N1.

Đại diện theo ủy quyền lại: Ông Võ Long P (có mặt).

2. NLQ2, sinh năm 1992 (vắng mặt)

3. NLQ3, sinh năm 2001 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của NLQ2, NLQ3: Ông Bành Thiện T, sinh năm 1966.

4. NLQ4; (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* NLQ1.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Bành Thiện T đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thị Phương T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2, NLQ3 trình bày:

Vợ chồng ông và vợ chồng ông X, bà T3 là bạn bè với nhau. Vào năm 2002, vợ chồng ông X, bà T3 có đăng ký mua của NLQ4 03 Căn nhà thô số 27, 28, 29 Lô E6 Đồng Đa, khu phố 5, phường L, thành phố R, tỉnh Kiên Giang với giá tiền mỗi căn là 313.527.000 đồng. Ông X, bà T3 đã đặt cọc cho NLQ4 60.000.000 đồng theo Giấy cam kết ngày 03/5/2003. Đến tháng 7/2003 NLQ4 yêu cầu ông X, bà T3 phải nộp 1/3 số tiền của tổng giá trị 03 căn nhà, do không có đủ tiền nên ông X, bà T3 đã bán căn nhà số 29 Lô E6 Đồng Đa cho vợ chồng ông T, bà T1 với giá là 430.000.000 đồng. Sau khi thống nhất việc mua bán, vợ chồng ông tiến hành giao tiền để cho vợ chồng ông X, bà T3 thực hiện đúng cam kết với NLQ4. Việc trả tiền được thực hiện vào ngày 16/7/2003, ông trực tiếp nộp tiền chuyển qua tài khoản của NLQ4 thể hiện qua ủy nhiệm chi với số tiền là 250.000.000 đồng; Và cùng

ngày 16/7/2003 ông T nộp tiền mặt vào tài khoản của NLQ4 tại Ngân hàng với số tiền 94.581.000 đồng; Sau đó, ông T đưa tiền mặt cho bà T3 số tiền 55.419.000 đồng cho chẵn số tiền 400.000.000 đồng. Đến thời điểm này hai bên mới viết biên nhận xác lập việc mua bán đề ngày 15/7/2003 có nội dung “... *Chúng tôi có nhận số tiền của ông Bành Thiện T và Đỗ Thị Phương T1 với số tiền là 400.000.000 ĐVN...*”. Đến khoảng tháng 04/2004 sau khi nhận căn nhà thô thì vợ chồng ông T đã trả đủ số tiền 30.000.000 đồng còn lại và tiến hành xây dựng hoàn thiện căn nhà thô rồi vào ở liên tục cho đến nay. Khi vợ chồng ông X, bà T3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở nêu trên thì ông X, bà T3 đã đem thế chấp để vay tiền của NLQ1 mà không cho vợ chồng ông biết. Ông cho rằng việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản đối với căn nhà nêu trên giữa ông X, bà T3 với NLQ1 là chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Ông xác nhận tại địa chỉ nhà, đất số 29 Lô E6 Đống Đa thì vợ chồng ông và 02 người con là NLQ2, NLQ3 trực tiếp sinh sống liên tục từ năm 2004 cho đến nay.

Ông T yêu cầu ông X, bà T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở cho vợ chồng ông và hủy hợp đồng thế chấp căn nhà đất số 29-E6 Đống Đa giữa NLQ1 hàng với vợ chồng ông X, bà T3 và buộc NLQ1 trả lại giấy tờ nhà đất số 29 Lô E6 Đống Đa để ông X, bà T3 tiếp tục thực hiện các thủ tục chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng ông. Trường hợp, Tòa án tuyên hợp đồng mua bán vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Bị đơn là ông Trương Đông X đồng thời cũng là người đại diện cho bà Lê Kim T3 trình bày: Ông xác nhận vào năm 2002 vợ chồng ông X, bà T3 có đăng ký mua của NLQ4 03 Căn nhà thô số 27, 28, 29 Lô E6, đường Đống Đa nội dài thuộc phường L, thành phố R với giá tiền mỗi căn là 313.527.000 đồng. Ông X, bà T3 đã đặt cọc cho NLQ4 60.000.000 đồng theo Giấy cam kết đề ngày 03/5/2002. Đến tháng 7/2003 NLQ4 yêu cầu vợ chồng ông phải nộp 1/3 số tiền của tổng giá trị 03 căn nhà, do không có đủ tiền nên vợ chồng ông đã bán căn nhà số 29 Lô E6 cho vợ chồng ông T, bà T1 với giá là 430.000.000 đồng, hai bên tiến hành lập Biên nhận đề ngày 15/7/2003 để xác lập việc mua bán và giao tiền, nội dung như ông T trình bày là đúng sự thật.

Vợ chồng ông T, bà T1 đã thanh toán đủ tiền mua nhà và vợ chồng ông X đã bàn giao căn nhà thô cho vợ chồng ông T để xây dựng hoàn thiện và sinh sống liên tục cho đến nay. Việc thanh toán, được thể hiện qua ủy nhiệm chi ngày 16/7/2003 số tiền 250.000.000 đồng và phiếu nộp tiền cùng ngày 16/7/2003 với số tiền là

94.581.000 đồng mà vợ chồng ông T, bà T1 đã nộp trực tiếp tại Ngân hàng; Số tiền 30.000.000 đồng còn lại thì do vợ của ông là bà Lê Kim T3 trực tiếp thực hiện với ông T và do thời gian đã lâu nên ông không nhớ và cũng không xác định được là vợ chồng ông T đã trả xong chưa. Tại phiên tòa hôm nay ông xác định là vợ chồng ông T, bà T1 đã thanh toán dứt điểm số tiền mua nhà 430.000.000 đồng. Tuy nhiên, trước khi thực hiện việc vay tiền của NLQ1 thì ông có hỏi mượn vợ chồng ông T căn nhà nêu trên để thế chấp vay tiền của NLQ1 và được vợ chồng ông T đồng ý. Khi vay tiền, ông có trình bày với NLQ1 việc đã bán căn nhà này cho vợ chồng ông T và NLQ1 vẫn đồng ý cho vợ chồng ông vay; sự việc trên ông chỉ trình bày đúng diễn biến thực tế mà không có chứng cứ, chứng minh.

Vợ chồng ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà và đất số 29 Lô E6 Đống Đa cho vợ chồng ông T, bà T1 theo giấy tờ mua bán có tiêu đề là “Biên nhận” đề ngày 15/7/2003. Yêu cầu NLQ1 hàng phải trả lại giấy tờ nhà đất số 29 Lô E6 Đống Đa để ông tiếp tục thực hiện các thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông T, bà T1. Vì căn nhà nhà ông T, bà T1 và các con ông T, bà T1 đã ở từ năm 2004 đến nay. Còn tiền vay của NLQ1, vợ chồng ông sẽ có trách nhiệm thanh toán theo hợp đồng tín dụng đã ký.

Ông Võ Long P là Người đại diện NLQ1 trình bày:

Theo hợp đồng tín dụng số AB. 1200031/HĐ ngày 19/4/2004 và Hợp đồng tín dụng số TB 0081.0401 ngày 12/8/2004 NLQ2 hàng có cho DTND Kim T3 do bà Lê Kim T3, ông Lê Đông X làm đại diện vay tổng cộng số tiền là 3.000.000.000 đồng với mục đích đầu tư đánh bắt thủy sản. Tài sản bảo đảm cho khoản nợ vay 3.000.000.000 đồng là 03 căn nhà ở, đất ở số 27, 28, 29 Lô E6 đường Đống Đa nối dài thuộc phường L và 01 tàu đánh cá xa bờ, 01 căn nhà đang hoàn công ở huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Tổng trị giá 03 căn nhà ở, đất ở số 27, 28, 29 Lô E6 đường Đống Đa nối dài thuộc phường L, thành phố R NLQ1 định giá là 1.600.000.000 đồng, cho vay 1.350.000.000 đồng. Như vậy, mỗi căn bảo đảm cho khoản nợ vay 450.000.000 đồng.

Để bảo đảm giải quyết thu hồi nợ đối với những tài sản không tranh chấp, Ngân hàng đã đề nghị tách khoản nợ vay của ông X, bà T3 liên quan đến tài sản thế chấp nhà ở, đất ở số 29 Lô E6 đường Đống Đa nối dài thuộc phường L và được Tòa án chấp T.

Căn nhà ở, đất ở số 29 Lô E6, đường Đống Đa, phường L, thành phố R, tỉnh Kiên Giang là một trong số các tài sản mà ông X, bà T3 đã thế chấp để vay vốn của

Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm này đã được Ủy ban nhân dân xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Về đăng ký giao dịch bảo đảm, do tình hình thực tế tại địa bàn tỉnh Kiên Giang tại thời điểm trước năm 2005, do chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nên không thể thực hiện việc Đăng ký giao dịch bảo đảm đối với hợp đồng thế chấp tài sản nhà đất mà chỉ chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường, xã nơi khách hàng đăng ký hộ khẩu thường trú.

Tính đến ngày 25/3/2021, ông X, bà T3 còn nợ tổng cộng số tiền gốc và lãi là 1.825.933.300 đồng; trong đó tiền gốc là 450.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 25/3/2021 (ngày xét xử sơ thẩm), lãi trong hạn là 992.970.000 đồng, lãi quá hạn là 382.963.300 đồng.

NLQ1 yêu cầu vợ chồng ông X, bà T3 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho NLQ1 tổng số tiền gốc và lãi là 1.825.933.300 đồng; trong đó tiền gốc là 450.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 25/3/2021 (ngày xét xử sơ thẩm), lãi trong hạn là 992.970.000 đồng, lãi quá hạn là 382.963.300 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đến khi trả hết nợ. Trường hợp, vợ chồng ông X và bà T3 không thanh toán được thì yêu cầu phát mãi căn nhà ở, đất ở số 29 Lô E6 Đồng Đa để thu hồi nợ cho NLQ1.

Đối với thỏa T mua bán nhà giữa ông X, bà T3 với vợ chồng ông T, bà T1 thì các bên thực hiện việc mua bán căn nhà nêu trên trước khi ông X, bà T3 chính thức ký hợp đồng với NLQ4, có nghĩa tại thời điểm các bên tiến hành mua bán thì ông X, bà T3 chưa được xác lập quyền sở hữu đối với căn nhà này nên việc thỏa T mua bán giữa các bên là chưa hợp pháp và vi phạm pháp luật. Vợ chồng ông X, bà T3 dùng căn nhà nêu trên để thế chấp vay tiền của NLQ1 rồi lại thỏa T bán cho ông T, bà T1 là hành vi sai trái của ông X, bà T3. Và có dấu hiệu cố tình giả tạo hợp đồng mua bán để trốn tránh thực hiện nghĩa vụ với NLQ1. Vì vậy, phía NLQ1 yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1.

Đối với số tiền còn lại trong tổng số tiền vay theo hợp đồng tín dụng số AB. 1200.0031/HĐTC ngày 19/4/2004 và Hợp đồng tín dụng số TB 0081.0401 ngày 12/8/2004 và các tài sản thế chấp khác theo Hợp đồng thế chấp tài sản số AB. 1200.0031/HĐTC ngày 19/01/2004 và Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản để bảo đảm nghĩa vụ vay vốn bổ sung số TB0005 ngày 12/8/2004 đã được giải quyết trong vụ kiện khác nên không yêu cầu xem xét giải quyết.

NLQ4 vắng mặt. Tại Công văn số 284/CV-NLQ4KG.KHDA ngày 16/10/2018 dựng NLQ4 có ý kiến như sau:

Ngày 10/12/2003 NLQ4 là Đại diện bên bán và bà Lê Kim T3 là Đại diện bên mua, có ký kết 03 hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 căn 27, 28, 29 – E6 đường Đồng Đa nối dài khu lãn biển R.

Phía NLQ4 đã nhận đầy đủ tiền thanh toán của 03 hợp đồng trên với tổng cộng số tiền là 940.581.000 đồng (313.527.000 đồng/căn), cụ thể:

+ Ngày 03/5/2002: 60.000.000 đồng (đặt cọc tiền mặt).

+ Ngày 16/7/2003: 250.000.000 đồng (chuyển vào tài khoản NLQ4).

+ Ngày 16/7/2003: 94.581.000 đồng (nộp vào tài khoản NLQ4).

+ Ngày 25/9/2003: 536.000.000 đồng (khách hàng vay tiền mua nhà tại Ngân hàng, chuyển về tài khoản của NLQ4).

Sau khi nhận đủ tiền, NLQ4 đã hoàn tất thủ tục xin cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất cho bà Lê Kim T3 và giao cho Ngân hàng, nơi khách hàng vay tiền mua nhà để quản lý theo dõi thế chấp theo hợp đồng đã ký.

Như vậy, NLQ4 đã thực hiện đầy đủ các quyền lợi và nghĩa vụ theo hợp đã ký kết với bà Lê Kim T3.

Tại bản án sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố R đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bành Thiện T, bà Đỗ Thị Phương T1 đối với bị đơn ông Trương Đông X, bà Lê Kim T3 về việc "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà, đất và Hợp đồng tín dụng".

2. Công nhận hợp đồng mua bán nhà và đất giữa ông Bành Thiện T, bà Đỗ Thị Phương T1 với ông Trương Đông X, bà Lê Kim T3 theo hợp đồng mua bán nhà và đất có tiêu đề là “BIÊN NHẬN” ghi ngày 15/7/2003, đối với nhà đất tọa tại số 29 Lô E6 đường Đồng Đa nối dài, thuộc phường L, thành phố R, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301057074 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/4/2004 cho bà Lê Kim T3 là hợp pháp.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa T giữa ông Bành Thiện T, bà Đỗ Thị Phương T1 với ông Trương Đông X, bà Lê Kim T3 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất tại số 29 Lô E6, đường Đồng Đa nối dài, thuộc phường L, thành phố R, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng

đất ở số 5301057074 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/4/2004 cho bà Lê Kim T3 đứng tên chủ quyền.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của NLQ1 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với bà Lê Kim T3, ông Trương Đông X.

Buộc bà Lê Kim T3, ông Trương Đông X có nghĩa vụ trả cho NLQ1 tổng cộng số tiền gốc và lãi là 1.825.933.300đ (Một tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu chín trăm ba mươi ba ngàn ba trăm đồng); trong đó tiền gốc là 450.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 25/3/2021 (ngày xét xử sơ thẩm), lãi trong hạn là 992.970.000 đồng, lãi quá hạn là 382.963.300 đồng.

Kể từ ngày 26/3/2021 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 các bên thỏa T nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa T về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Tuyên bố, Hợp đồng thế chấp tài sản số AB. 1200.0031/HĐTC ngày 19/01/2004 và Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn bổ sung số TB0005 ngày 12/8/2004 liên quan đến tài sản là nhà, đất tại số 29 Lô E6 đường Đồng Đa nối dài, thuộc phường L, thành phố R, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301057074 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/4/2004 cho bà Lê Kim T3 đứng tên chủ quyền là vô hiệu.

Buộc NLQ1 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Kim T3, ông Trương Đông X bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301057074 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/4/2004 cho bà Lê Kim T3 đứng tên chủ quyền và các giấy tờ, tài liệu có liên quan đến nhà, đất số 29 Lô E6 đường Đồng Đa nối dài, thuộc phường L, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nếu có).

Sau khi nhận hồ sơ nhà, đất từ NLQ1 thì ông X, bà T3 và ông T, bà T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục sang tên theo trình tự, thủ tục quy định mà không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 07 tháng 4 năm 2021 NLQ1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng giải quyết công nhận hợp đồng thế chấp giữa NLQ1 với ông X, bà T3 và tuyên bố hợp đồng mua bán nhà, đất giữa các bên là vô hiệu.

Ngày 08 tháng 4 năm 2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố R kháng nghị yêu cầu sửa bản án sơ thẩm đối với phần tuyên xử “công nhận hợp đồng mua bán nhà và đất giữa ông Bành Thiện T, bà Đỗ Thị Phương T1 với ông Trương Đông X, Lê Kim T3, ghi nhận sự tự nguyện thỏa T giữa các bên về việc tiếp tục hợp đồng mua bán nhà đất” theo hướng xét xử hợp đồng mua bán nhà, đất giữa các bên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 131, 133, 136, 139 Bộ luật Dân sự 1995.

Tại Phiên tòa phúc thẩm:

NLQ1– người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Long P vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo, yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp giữa NLQ1 với ông X, bà T3 và tuyên bố hợp đồng mua bán nhà, đất giữa các bên là vô hiệu. Yêu cầu vợ chồng ông X, bà T3 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho NLQ1 tổng số tiền gốc và lãi là 1.825.933.300 đồng; trong đó tiền gốc là 450.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 25/3/2021 (ngày xét xử sơ thẩm), lãi trong hạn là 992.970.000 đồng, lãi quá hạn là 382.963.300 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đến khi trả hết nợ. Trường hợp, vợ chồng ông X và bà T3 không thanh toán được thì yêu cầu phát mãi căn nhà ở, đất ở số 29 Lô E6 Đồng Đa để thu hồi nợ cho NLQ1.

Nguyên đơn ông T yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông X yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp đơn kháng cáo của NLQ1, chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Đối với Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là không đúng quy định của pháp luật, vì hợp đồng giao dịch các bên xác lập tại thời điểm tháng 7/2003 nên phải áp dụng pháp luật nội dung để điều chỉnh là Bộ luật Dân sự năm 1995. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng là giữ nguyên hiện trạng căn nhà tại số 29 Lô E6 đường Đồng Đa cho vợ chồng ông T, bà T1 quản lý sử dụng, vì vợ chồng ông T, bà T1 đã trả đủ tiền cho ông X, bà T3 để nhận mua căn nhà này số tiền 430.000.000 đồng và hoàn thiện căn nhà trên là 213.893.451 đồng, tổng cộng 643.893.415 đồng. Theo chứng thư định giá đối với căn nhà nêu trên là 3.252.010.000 đồng thì khấu trừ 643.893.415 đồng, số tiền chênh lệch còn lại 2.608.116.585 đồng. Do phía ông X, bà T3 thực hiện giao dịch với ông T, bà T1 và

NLQ2 hàng đều không đúng pháp luật nên các giao dịch trên đều vô hiệu. Trong trường hợp này xét thấy ông T, bà T1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản tranh chấp từ năm 2004 đến nay là người có công sửa chữa, tôn tạo, gìn giữ căn nhà và hiện tại đang sinh sống trong căn nhà này nên được hưởng 2/3 giá trị tài sản theo thẩm định giá và tiếp tục sử dụng, NLQ1 được hưởng 1/3 giá trị chênh lệch tài sản. Phía ông T, bà T1 phải trả cho NLQ1 1/3 giá trị chênh lệch và số tiền này ông X, bà T3 có nghĩa vụ trả cho ông T, bà T1, sau khi thực hiện xong NLQ2 phải giao trả Giấy chứng nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng đất nói trên cho ông T, bà T1; số tiền còn thiếu NLQ1 buộc ông X, bà T3 tiếp tục trả nợ NLQ1.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại Phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại Phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: NLQ4 có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng NLQ4 trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của NLQ1 yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp giữa NLQ1 với ông X, bà T3 và tuyên bố hợp đồng mua bán nhà, đất giữa các bên là vô hiệu. Yêu cầu vợ chồng ông X, bà T3 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho NLQ1 tổng số tiền gốc và lãi là 1.825.933.300 đồng; trong đó tiền gốc là 450.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 25/3/2021 (ngày xét xử sơ thẩm), lãi trong hạn là 992.970.000 đồng, lãi quá hạn là 382.963.300 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đến khi trả hết nợ. Trường hợp, vợ chồng ông X và bà T3 không thanh toán được thì yêu cầu phát mãi căn nhà ở, đất ở số 29 Lô E6 Đống Đa để thu hồi nợ cho NLQ1.

Hội đồng xét xử xét thấy, vào ngày 03/5/2002 vợ chồng ông X, bà T3 hoàn tất các thủ tục đăng ký mua 03 căn nhà thô số 27, 28, 29-Lô E6 đường Đống Đa, phường L của Công ty Đầu tư xây dựng phát triển nhà Kiên Giang và đã đặt cọc cho Công ty số tiền là 60.000.000 đồng. Đến tháng 7/2003 Công ty yêu cầu ông X, bà T3 phải nộp 1/3 số tiền của tổng giá trị 03 căn nhà, do không có đủ tiền để nộp nên ông X, bà T3 đã thống nhất với vợ chồng ông T, bà T1 bán căn nhà số 29-Lô E6 Đống Đa cho vợ chồng ông T, bà T1 giá chuyển nhượng là 430.000.000 đồng, có lập biên nhận đề ngày 15/7/2003, có thể hiện đầy đủ các nội dung giao dịch mua bán nhà đất như: thông tin về nhà đất; vị trí, diện tích nhà, đất; giá trị mua bán; phương thức, hình thức và thời gian thanh toán và được các bên thống

nhất ký tên xác nhận. Từ khi vợ chồng ông T với vợ chồng ông X thực hiện việc mua bán nhà và đất nêu trên thì hai bên không có tranh chấp gì đối với số tiền đã nhận và tài sản đã bán nên các bên đã tự nguyện giao dịch với nhau, các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình, sự việc đúng với sự thực tế. Do đó, có đầy đủ chứng cứ để xác định giao dịch mua bán nhà và đất giữa tại số 29-Lô E6 đường Đồng Đa là có thật và ngay tình.

Ngày 10/12/2003 vợ chồng ông X, bà T3 ký hợp đồng mua nhà và chuyển quyền sử dụng đất của Công ty Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang theo hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất dãy 61 căn lô D3-E6 đường Đồng Đa nối dài Khu lấn biển số 57/HĐ/61CĂN-LB/2003 gồm 03 căn nhà số 27, 28, 29-Lô E6 đường Đồng Đa nối dài, phường L. Đến ngày 19/01/2004 vợ chồng ông X, bà T3 thế chấp tài sản là giấy biên nhận đã nộp tiền mà đã mua 03 căn nhà nêu trên (trong đó có căn nhà đã bán cho vợ chồng ông T) để vay số tiền 2.000.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số AB 12000031/HĐ ngày 19/01/2004. Tại thời điểm thực hiện việc thế chấp này ông X, bà T3 vẫn chưa xác lập quyền sở hữu tài sản đối với nhà đất này. Đến ngày 27/4/2004 căn nhà gắn liền với đất tại số 29-Lô E6 đường Đồng Đa, phường L được Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301057074 do bà Lê Kim T3 đứng tên quyền sử dụng. Tiếp tục vào ngày 12/8/2004 vợ chồng ông X, bà T3 ký hợp đồng vay bổ sung 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số TB.008104/HĐ. Để bảo đảm cho 02 khoản vay tổng cộng là 3.000.000.000 đồng, ngày 10/8/2004 vợ chồng ông X, bà T3 ký thế chấp 03 căn nhà số 27, 28, 29 Lô E6 đường Đồng Đa nối dài thuộc phường L và 01 tàu đánh cá xa bờ, 01 nhà đang hoàn công ở huyện K, tỉnh Kiên Giang cho NLQ1 để bảo đảm nghĩa vụ vay vốn bổ sung theo Phụ lục hợp đồng bảo đảm nợ vay số 01.04/PLHĐBĐ. Phía NLQ1 cho rằng trình tự, thủ tục công chứng, chứng thực tài sản thế chấp là 03 căn nhà nêu trên do Ủy ban nhân dân xã H là đúng theo trình tự thủ tục vào thời điểm giao dịch. Tuy nhiên, theo Công văn số 439/KGI-TTGSNH ngày 09/10/2018 NLQ1 (bút lục số 584, 585) có ý kiến như sau:

“Theo quy định tại khoản II.3, II.4 và II.8, Thông tư 07/2003/TT-NHNN ngày 19/5/2003 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn thực hiện một số quy định về bảo đảm vay tiền của các tổ chức tín dụng, thì việc công chứng, chứng thực và thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm đối với lại hình tài sản hình thành từ vốn vay (hình thành trong tương lai) được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan về bảo đảm tiền vay và theo thỏa T giữa các bên. Trích dẫn khoản II.3, II.4 và II.8, Thông tư 07/2003/TT-NHNN ngày 19/5/2003 3. Việc chứng nhận,

chứng thực hay không chứng nhận, chứng thực hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản của cơ quan công chứng Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là do các bên thỏa T; trường hợp pháp luật quy định hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản phải có chứng nhận hoặc chứng thực, thì các bên phải tuân theo. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chứng thực hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh là các cấp Ủy ban nhân dân theo quy định của Chính phủ và văn bản hướng dẫn của Bộ Tư pháp về công chứng, chứng thực.

4. Việc đăng ký, xóa đăng ký cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thực hiện theo quy định của Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10/3/2000 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm và các văn bản hướng dẫn của Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ, ngành khác có liên quan.

Việc đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh tài sản là giá trị quyền sử dụng đất, bất động sản gắn liền với đất được thực hiện khi các Bộ, ngành có liên quan ban hành các văn bản hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục, lệ phí đăng ký giao dịch bảo đảm và Sở địa chính hoặc Sở Địa chính - Nhà đất, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm.

8. Trong hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản hình thành trong tương lai có thể mô tả khái quát về tài sản; khi tài sản hình thành trong tương lai đưa vào sử dụng và bên cầm cố, thế chấp, bảo lãnh có quyền sở hữu đối với tài sản đó, thì các bên phải lập phụ lục hợp đồng cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, trong đó mô tả tài sản, xác định giá trị tài sản, việc giữa tài sản và giấy tờ của tài sản thực hiện theo quy định tại khoản 5 Mục này. Các bên có liên quan thực hiện việc đăng ký, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại khoản 4 Mục này”.

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 21; điểm c khoản 1 Điều 22, Điều 23 và khoản 1 Điều 24 của Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 thì Ủy ban nhân dân xã H, huyện K không có thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp đồng, giao dịch liên quan đến bất động sản mà thuộc thẩm quyền của Phòng công chứng nhưng phải thuộc địa hạt của Phòng công chứng. Từ những cơ sở trên Hợp đồng thế chấp số AB.1200.0031/HĐTC ngày 19/01/2004 và hợp đồng số TB 0005 ngày 12/8/2004 của NLQ1 với ông X, bà T3 liên quan đến tài sản là căn nhà và đất số 29 Lô E6 đường Đồng Đa nối dài thuộc phường L là không có giá trị pháp lý, không có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, hợp đồng thế chấp tài sản cũng chưa được thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định quy định tại điểm d khoản 2 Điều 8 của Nghị định số: 08/2000/NĐ-CP ngày 01/3/2000 thì Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm là Sở địa chính tỉnh Kiên Giang là nơi tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản là căn nhà gắn liền với đất nêu trên. Do đó, hợp đồng

thể chấp số AB.1200.0031/HĐTC ngày 19/01/2004 và hợp đồng số TB 0005 ngày 12/8/2004 với ông X, bà T3 liên quan đến tài sản là căn nhà và đất số 29 Lô E6 đường Đồng Đa nối dài thuộc phường L là không có giá trị pháp lý, không có hiệu lực pháp luật. Nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của của NLQ2 là có căn cứ.

[3] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố R về Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là không đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng giao dịch các bên xác lập tại thời điểm tháng 7/2003 nên phải áp dụng pháp luật nội dung để điều chỉnh là Bộ luật Dân sự năm 1995. Đối với phần công nhận hợp đồng mua bán nhà và đất giữa ông Bành Thiện T, bà Đỗ Thị Phương T1 với ông Trương Đông X, bà Lê Kim T3, ghi nhận sự tự nguyện thỏa T giữa các bên về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng hợp đồng mua bán nhà, đất giữa ông Bành Thiện T, bà Đỗ Thị Phương T1 với ông Trương Đông X, bà Lê Kim T3 vô hiệu theo các Điều 131, 133, 136, 139 Bộ luật Dân sự năm 1995. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, thời điểm tháng 7/2003 giữa ông T, bà T1 với vợ chồng ông X, bà T3 có lập giao dịch mua bán nhà, đất số 29-Lô E6 Đồng Đa nối dài, phường L nên phải áp dụng pháp luật nội dung để điều chỉnh là Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là chưa đúng quy định của pháp luật. Do đó, cần chấp nhận quyết định kháng nghị đối với phần cần điều chỉnh lại luật nội dung đối với hợp đồng mua bán nhà giữa ông T, bà T1 với vợ chồng ông X, bà T3. Tuy nhiên, việc sai sót này không ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm chung.

[4] Vợ chồng ông T, bà T1 với vợ chồng ông X, bà T3 có lập giao dịch mua bán nhà, đất số 29-Lô E6 Đồng Đa nối dài, phường L, với số tiền 430.000.000 đồng, vợ chồng ông T đã thanh toán chuyển khoản cho NLQ4 và trả tiền mặt số tiền 400.000.000 đồng (thể hiện qua ủy nhiệm chi và 02 Phiếu nộp tiền mua nhà) nên giữa hai bên có lập biên nhận đề ngày 15/7/2003, nội dung biên nhận: “*Chúng tôi có nhận số tiền của ông Bành Thiện T và Đỗ Thị Phương T1 với số tiền 400.000.000 ĐVN...*”, đối với số tiền 30.000.000 đồng ông T đã trả xong cho ông X. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm cũng như trong Phiên tòa phúc thẩm ông X đã thừa nhận là ông T, bà T1 đã trả đủ số tiền còn lại là 30.000.000 đồng của vợ chồng ông T, bà T1, do thời gian lâu quá không nhớ thời điểm đã nhận số tiền còn lại. Tuy rằng, vào thời điểm ngày 15/7/2003 thì căn nhà này là thuộc quyền sở hữu của NLQ4 nhưng trước đó vợ chồng ông X, bà T3 đã đặt cọc cho NLQ4 số tiền

60.000.000 đồng thể hiện qua “giấy cam kết ngày 03/5/2002” vì thời điểm này đã biết được thông tin cho tiết về tài sản nên vợ chồng ông X, bà T3 có đủ cơ sở để làm biên nhận sang lại nhà, đất cho vợ chồng ông T. Đến ngày 27/4/2004 bà Lê Kim T3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định thì vợ chồng ông X, bà T3 đã thế chấp tất cả tài sản gồm 03 căn nhà trên và tàu đánh bắt cá xa bờ cho NLQ1. Tuy nhiên, việc thế chấp này trong đó có căn nhà 29-Lô E6 Đồng Đa nổi dài, phường L nhưng việc thế chấp căn nhà này cho NLQ1 thì tại phiên tòa phúc thẩm phía ông T khẳng định là không biết việc căn nhà, đất này ông X, bà T3 đã thế chấp NLQ2 để vay tiền và từ cuối năm 2003 gia đình ông đã vào ở trong căn nhà này nhưng không thấy NLQ1 lại thẩm định căn nhà. Từ thời điểm mua bán nhà và đất giữa vợ chồng ông T, bà T1 với vợ chồng ông X, bà T3 không có tranh chấp gì, mặt khác tại Phiên tòa phúc thẩm ông T với ông X vẫn thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, đất. Xét thấy, vợ chồng ông T, bà T1 đã nhận căn nhà và đất (nhà thô) từ năm 2003 quản lý, sử dụng và đã hoàn thiện căn nhà và cả gia đình đã ở ổn định cho đến nay là phù hợp với thực tế và cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện thỏa T về việc mua bán nhà, đất giữa ông T, bà T1 với ông X, bà T3 là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Về hình thức của hợp đồng giao dịch mua bán nhà, đất tháng 7/2003 được điều chỉnh bởi Bộ luật Dân sự năm 1995, theo quy định tại các Điều 443, 444 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền và phải đăng ký trước bạ sang tên. Tuy nhiên, hợp đồng này các bên không thực hiện đúng các trình tự, thủ tục nêu trên và chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận là vi phạm hình thức. Mặc dù, hợp đồng mua bán nhà, đất đã vi phạm hình thức, nhưng hợp đồng mua bán này đã thực hiện liên tục, công khai, các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và trách nhiệm của mình, phía vợ chồng ông T, bà T1 đã giao đầy đủ tiền cho vợ chồng ông X, bà T3, còn vợ chồng ông X, bà T3 đã giao nhà, đất cho vợ chồng ông T, bà T1 sử dụng như đã giao ước, từ thời điểm nhận nhà thô năm 2003 thì vợ chồng ông T, bà T1 đã sửa chữa căn nhà và đã ở ổn định từ cuối năm 2003 đến nay và các bên không tranh chấp gì với nhau. Nên ghi nhận sự tự nguyện của các bên là đúng với quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Rạch, tỉnh Kiên Giang.

Từ những nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần ý kiến của Kiểm sát viên, không chấp nhận nội dung kháng cáo của NLQ1, chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị của Viện trưởng

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2021/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

[5] Án phí phúc thẩm: NLQ1 phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 347, Điều 690 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 11 Nghị định số 70/CP, ngày 12/06/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của NLQ1.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2021/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bành Thiện T, bà Đỗ Thị Phương T1 đối với bị đơn ông Trương Đông X, bà Lê Kim T3 và NLQ1, về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đất và hợp đồng tín dụng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa T giữa ông Bành Thiện T, bà Đỗ Thị Phương T1 với ông Trương Đông X, bà Lê Kim T3 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất tại số 29 Lô E6, đường Đồng Đa nối dài, thuộc phường L, thành phố R, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301057074 do Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/4/2004 cho bà Lê Kim T3.

Trường hợp các đương sự không tự nguyện thi hành án thì người được thi hành án có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của NLQ1 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với bà Lê Kim T3, ông Trương Đông X.

Buộc bà Lê Kim T3, ông Trương Đông X có nghĩa vụ trả cho NLQ1 tổng cộng số tiền gốc và lãi là 1.825.933.300đ (Một tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu chín trăm ba mươi ba nghìn ba trăm đồng); trong đó tiền gốc là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng), tiền lãi tính đến ngày 25/3/2021 (ngày xét xử sơ thẩm), lãi trong hạn là 992.970.000 đồng (chín trăm chín mươi hai triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng), lãi quá hạn là 382.963.300 đồng (ba trăm tám mươi hai triệu chín trăm sáu mươi ba nghìn ba trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi 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 lãi suất thỏa T hoặc theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Tuyên bố, Hợp đồng thế chấp tài sản số AB. 1200.0031/HĐTC ngày 19/01/2004 và Hợp đồng thế chấp, cầm cố tài sản để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn bổ sung số TB0005 ngày 12/8/2004 liên quan đến tài sản là nhà, đất tại số 29 Lô E6 đường Đồng Đa nội dài, thuộc phường L, thành phố R, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301057074 do Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/4/2004 cho bà Lê Kim T3 đứng tên chủ quyền là vô hiệu.

Buộc NLQ1 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Kim T3, ông Trương Đông X bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5301057074 do Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/4/2004 cho bà Lê Kim T3 đứng tên chủ quyền và các giấy tờ, tài liệu có liên quan đến nhà, đất số 29 Lô E6 đường Đồng Đa nội dài, thuộc phường L, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nhận hồ sơ nhà, đất từ NLQ1 thì ông X, bà T3 và ông T, bà T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành thủ tục sang tên theo trình tự, thủ tục quy định mà không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

5. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Trương Đông X, bà Lê Kim T3 phải nộp án phí số tiền là 28.825.933 đồng (hai mươi tám triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn chín trăm ba mươi ba đồng). Ông X, bà T3 được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00782, ngày 04/7/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Như vậy, ông Trương Đông X, bà Lê Kim T3 còn phải nộp án phí số tiền tiếp theo là: 28.625.933 đồng (hai mươi tám triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn chín trăm ba mươi ba đồng).

Hoàn trả lại cho ông Bành Thiện T, bà Đỗ Thị Phương T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.950.000 đồng (bảy triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 06341 ngày 31/10/2011 và 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 00783 ngày 04/7/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả lại cho NLQ1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.941.512 đồng (mười ba triệu chín trăm bốn mươi một nghìn năm trăm mười hai đồng) theo biên

lai thu số 08780 ngày 19/12/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Về án phí dân sự phúc thẩm: NLQ1 phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001785 ngày 08 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

4. Về chi phí tố tụng:

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bành Thiện T, bà Đỗ thị Phương T1 nộp toàn bộ chi phí định giá ngày 28/9/2010 số tiền là 3.051.000 đồng (ba triệu không trăm năm mươi một nghìn đồng). Ông T, bà T1 đã thực hiện xong.

Buộc NLQ1 phải nộp chi phí định giá ngày 28/9/2010 số tiền là 963.000 đồng (chín trăm sáu mươi ba nghìn đồng) và ngày 24/12/2019 số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Tổng cộng là 10.963.000 đồng (mười triệu chín trăm sáu mươi ba nghìn đồng). NLQ1 đã thực hiện xong.

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 T 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 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố R;
- THA dân sự thành phố R;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Nhiên