

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 288A/2023/DS-PT
Ngày: 25-12-2023
V/v Tranh chấp đòi lại nhà ở
và quyền sử dụng đất

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 Lê Hồng Sơn

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Hai và ông Đào Chí Keo.

- **Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Lê Yên Phương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Ông Phạm trường San - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 177/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang về “Tranh chấp đòi lại nhà ở và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 86/2023/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân huyện P, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 201/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trịnh Văn L, sinh năm 1956.

1.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1961.

Cùng nơi cư trú: Số E, khóm P, thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Văn L và bà Nguyễn Thị T: Ông Huỳnh Thảo L1, sinh năm 1982.

Nơi cư trú: Số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 21/8/2023).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phó Quốc V (tự B), sinh năm 1967;

2.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972.

Cùng nơi cư trú: Số A, khóm P, thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phó Quốc V: Có bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972; nơi cư trú: Số A, khóm P, thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang (theo giấy uỷ quyền ngày 24/3/2023).

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

3.1. Chị Phó Ái H1, sinh năm 1991 (con ông V, bà H)

3.2. Anh Phó Đức T1, sinh năm 1995 (con ông V, bà H)

Cùng nơi cư trú: Số A, khóm P, thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: Ông Phó Quốc V và bà Nguyễn Thị H là bị đơn.

Có mặt tại phiên tòa: Ông Huỳnh Thảo L1 và bà Nguyễn Thị H; các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm:

* Nguyên đơn ông Trịnh Văn L và bà Nguyễn Thị T cùng trình bày:

Do chỗ họ hàng với nhau, gia đình ông V bà H có nhu cầu chuyển nhượng nhà và đất, nên vào ngày 15/7/2019 hai bên thoả thuận như sau: Vợ chồng ông V bà H đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà T 01 căn nhà cấp 04, chiều ngang khoảng 5m, dài khoảng 14m gắn liền nền đất có diện tích 89,4m². Ngoài nền đất này phía ông V, bà H trước đó có thoả thuận mua thêm của ông Lâm Văn H2, sinh năm 1972 (nơi cư trú khóm P, thị trấn C, huyện P) phần đất liền kề phía sau có chiều ngang 5m, dài 6m, lúc mua ngày 30/9/2000, nhưng khi đo đạc lập thủ tục để cấp giấy là 31,6m², giá thoả thuận chung là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng), hai bên đến Văn phòng Công chứng Phan Văn T2 (thị xã T) chứng thực ngày 15/7/2019, hợp đồng chỉ ghi giá 250.000.000 đồng để lập hồ sơ chuyển quyền theo quy định, số tiền ông, bà chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng đã giao đủ ngay ngày công chứng, đồng thời do chỗ họ hàng nên vợ chồng ông V, bà H xin ở lại 03 năm đến ngày 15/7/2022, nếu vợ chồng ông V và bà H có tiền chuộc lại và trả lãi từ khi thực hiện hợp đồng công chứng thì ông bà đồng ý cho chuộc lại, nếu đến ngày 15/7/2022 không chuộc lại và trả lãi thì giao trả nhà và đất cho gia đình ông bà (việc xin ở lại 3 năm hai bên có làm giấy thoả thuận cùng ký tên lẫn tay). Sau khi thoả thuận xong, được chứng thực của Công chứng ông, bà lập hồ sơ đăng ký theo quy định, đến ngày 18/02/2021 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05556 do ông Trịnh Văn L và bà Nguyễn Thị T cùng đứng tên quyền sử dụng đất (quyền sử dụng đất viết tắt là QSDĐ), có tổng diện tích là 121m². Khi đến hạn ngày 15/7/2022, vợ chồng ông V và bà H không thương lượng thoả thuận để chuộc lại nhà và đất mà còn làm đơn thưa ông, bà đến Ban tự quản khóm, nơi đây hoà giải cũng không thành, do ông V bà H xin trả dần tiền mua nhà và xin phần lãi ông bà không đồng ý.

Qua đo đạc thực tế và theo sơ đồ hiện trạng khu đất thì có phần diện tích nhà 4,2m² nằm ngoài giấy chứng nhận QSDĐ, lấn vào lối đi chung, nếu sau này Nhà

nước có cải tạo sửa chữa lỗi đi chung hay gia đình ông bà có sửa chữa nhà sẽ điều chỉnh cho đúng theo giấy chứng nhận.

Nay yêu cầu ông Phó Quốc V (Buổi) và vợ bà Nguyễn Thị H phải di dời tài sản nội thất đồ dùng sinh hoạt, trả lại căn nhà gắn liền diện tích đất 121m² cho ông bà theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS 05556 do ông Trịnh Văn L và bà Nguyễn Thị T đứng tên quyền sử dụng đất.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị H đại diện luôn cho ông P Quốc Văn trình bày:

Khoảng năm 2017 – 2018 do gia đình bà buôn bán khó khăn và bị nhiều người giựt nợ, lúc này vợ chồng bà có nợ của ông L, bà T số tiền vay 800.000.000 đồng và 10 cây vàng SJC (10 cây vàng SJC tính giá 395.000.000 đồng), thời điểm này vợ chồng bà có thể chấp giấy chứng nhận QSDĐ cho Ngân hàng để vay số tiền 300.000.000 đồng, đến hạn không có tiền trả, nên có thỏa thuận với ông L bà T để đưa thêm 300.000.000 đồng trả cho ngân hàng và ông L, bà T đưa thêm 5.000.000 đồng, tổng cộng là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Năm 2019 thì ông L, bà T yêu cầu vợ chồng bà đến Văn phòng Công chứng tại thị xã T để làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông L, bà T để làm niềm tin. Khi đó ông L, bà T và vợ chồng bà có làm giấy thỏa thuận ngày 11 tháng 7 năm 2019 về việc chuyển nhượng nhà và đất, tiếp tục cho vợ chồng bà lưu trú thêm từ 03 đến 05 năm, khi nào muốn chuộc lại thì trả lãi theo quy định Nhà nước và chuyển nhượng QSDĐ lại cho vợ chồng bà. Do chỉ mới 03 năm nhưng ông L, bà T đòi nhà và đất, hiện tại gia đình bà không có chỗ ở nên yêu cầu trả số tiền 1.500.000.000 đồng và xin được miễn trả tiền lãi. Hiện tại giấy chứng nhận QSDĐ ông L và bà T đang đứng tên quyền sử dụng. Trước đây bà có nộp đơn phản tố để ngày 15 tháng 11 năm 2022 yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 418 ngày 15/7/2019 lập tại Văn phòng C do giả tạo và yêu cầu hủy giấy chứng QSDĐ số CS 05556 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông L và bà T, sau đó bà thay đổi không yêu cầu phản tố nữa chỉ yêu cầu được chuộc lại nhà và đất với số tiền 1.500.000.000 đồng, xin được miễn tiền lãi do hoàn cảnh khó khăn không có nơi nào khác để lưu trú và yêu cầu ông L, bà T chuyển nhượng QSDĐ lại cho vợ chồng bà.

* Chị Phó Ái H1 và anh Phó Đức T1 cùng trình bày: Anh T1 và chị H1 là con ruột của ông V, bà H. Việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông V, bà H và ông L, bà T như thế nào anh chị không biết, hiện nay anh chị không có chỗ ở nào khác, nên xin được ở trong căn nhà của ba, mẹ (ông V bà H).

Ngoài ra, các đương sự không còn ý kiến nào khác

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 86/2023/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân huyện P, tỉnh An Giang đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 1 Điều 157; khoản 6 Điều 165; Điều 227, Điều 228 Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 166 Bộ Luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 26, Điều 27 và Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan liên quan về tranh chấp “Đòi lại nhà ở và quyền sử dụng đất”.

- Buộc ông Phó Quốc V (tự Buồ), bà Nguyễn Thị H, chị Phó Ái H1 và anh Phó Đức T1 phải di dời đồ sinh hoạt, đồ trang trí nội thất và các tài sản khác để trả lại cho ông Trịnh Văn L và bà Nguyễn Thị T gồm:

- Căn nhà chính kết cấu bê tông cốt thép, gác gỗ, tường gạch, mái tol, nền lát gạch men ngang 4,85m, dài 11,02m.

- Nhà bếp liền kề khung sườn gỗ, vách tol, mái tol, nền lát gạch men ngang 4,85m, dài 3,75m.

- Mái che phía trước nhà, khung tiền chế bằng sắt, mái tol ngang 4,85m, dài 3,3m.

- Hàng rào phía trước nhà trụ sắt và lưới B40, cao 1,6m, dài xung quanh 11,45m.

04 (bốn) loại tài sản này nằm trên diện tích đất 121m², thửa số 48, tờ bản đồ số 22.

- Diện tích đất 121m², thửa số 48, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận QSD đất số CS 05556, do Sở T cấp ngày 18/02/2021 cho ông L bà T đứng tên.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 05 tháng 6 năm 2023 bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo với nội dung sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông L, bà T là giả tạo, thực tế đây là hợp đồng vay tài sản chứ không có chuyển nhượng nhà và đất.

- Bà đồng ý trả 1.500.000.000 đồng vốn vay, không đồng ý trả lãi vì kinh tế gặp khó khăn.

- Tòa sơ thẩm xét xử vắng mặt bà là không đúng quy định, vì thời gian đó bà phải chăm sóc mẹ bị bệnh nặng và sau đó mẹ bà mất, nên bà không có ở địa phương. Do đó yêu cầu hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

Ngày 06/6/2023 ông Phó Quốc V có đơn kháng cáo với nội dung như sau:

- Tòa án sơ thẩm xác định tranh chấp đòi lại nhà ở và QSDĐ là không đúng với nội dung của việc tranh chấp, mà đây là hợp đồng vay tài sản và chuyển nhượng tài sản.

- Ông đồng ý trả nợ cho người vay và lãi suất theo thỏa thuận, nhưng Tòa án buộc ông phải trả nhà và đất cho nguyên đơn là chưa xem xét toàn diện, khách quan của vụ án.

- Yêu cầu được chuộc lại (mua lại) tài sản theo thỏa thuận khi vay tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phát biểu tranh luận: Thực tế hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng bà với ông L, bà T là nhằm để bảo đảm cho hợp đồng vay 1.500.000.000 đồng. Nay xin được chuộc lại nhà và đất với số tiền 1.500.000.000 đồng, do làm ăn thất bại, nên xin không trả lãi suất. Ngoài ra, bà H không có yêu cầu gì khác.

Ông Huỳnh Thảo L1 (đại diện theo ủy quyền của ông L, bà T) phát biểu tranh luận: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2023/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và ông Phó Quốc V đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định tại Điều 48, 285, Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần hội đồng xét xử; sự có mặt của thành viên phân hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; phạm vi xét xử và thủ tục phiên tòa.

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

Theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập ngày 15/7/2019 giữa ông L, bà T với ông V, bà H (có công chứng); biên bản thỏa thuận lập ngày 15/7/2019 thì giữa ông L, bà T và ông V, thì ông L, bà T có nhận chuyển nhượng của ông V, bà H căn nhà gắn liền với đất diện tích đất 121 m² với giá 1.500.000.000 đồng, có thỏa thuận cho ông V, bà H chuộc lại nhà và đất trong thời hạn 03 năm kể từ ngày 15/7/2019, nhưng phải chịu lãi suất theo quy định của Nhà nước đối với số tiền 1.500.000.000 đồng. Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản 457.313.000 đồng, việc ông V, bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa vợ chồng ông bà với ông L2, bà T là giả tạo nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả nhà và đất là có căn cứ.

Ông V, bà H kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông V, bà H không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác, nên không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà H, ông V; giữ nguyên bản án dân

sự sơ thẩm số 86/2023/DS-ST ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm và tuyên án vào ngày 22/5/2023, khi xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Bà H và ông V nhận được bản án sơ thẩm vào ngày 02/6/2023, đến ngày 05 và ngày 06 tháng 5 năm 2023 bà H và ông V có đơn kháng cáo. Xét đơn kháng cáo của bà H và ông V nộp trong trong hạn, có nội dung rõ ràng, bà H và ông V đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Chị Phó Ái H1, anh Phó Đức T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không vì sự bất khả kháng hay trở ngại khách quan, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử đối với vụ án.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn là ông L, bà T đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, nguyên đơn khởi kiện đòi lại nhà ở và đất ở theo giấy chứng nhận QSDĐ được cấp, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Đòi lại nhà ở và quyền sử dụng đất” đúng theo khoản 9 Điều 26 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

[4] Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2023/DS-ST ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang nhận định bà H, chị H1 và anh T1 được triệu tập 2 lần để nghe xét xử nhưng vẫn vắng mặt, nên đã xét xử vắng mặt các đương sự này theo Điều 227 và Điều 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự là có thiếu sót. Bởi các lý do sau:

[4.1] Qua xem xét các biên bản tổng đạt do Văn phòng T3 lập cùng ngày 28/4/2023 thì vào ngày 28/4/2023 Văn phòng T3 có lập 03 biên bản tổng đạt Quyết định hoãn phiên tòa số 95/2023/QĐST-DS ngày 28/4/2023 cho bà H, ông V, chị H1 và anh T1, cả 03 biên bản đều không có chữ ký của các đương sự này ở mục người nhận văn bản, mà do ông Nguyễn thành Ú ký tên nhận thay. Trong đó, biên bản tổng đạt cho bà H, ông V thì ghi ông Ú là anh của bà H, ông V, biên bản tổng đạt cho chị H1, anh T1 thì ghi ông Ú là cậu của chị H1, anh T1. Trong khi bà H kháng cáo cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bà là không đúng quy định, vì khi Tòa án mở phiên tòa vào ngày 22/5/2023 bà không hay biết.

[4.2] Qua xác minh, ông Ú cho biết ông biết là do bà H thường xuyên đến Chùa (nơi ông cư trú) làm từ thiện, ông không có quan hệ họ hàng với bà H, ông V. Khi nhân viên tổng đạt đến Chùa tìm bà H khi đó ông có nói bà H đi nuôi mẹ bệnh, thì ông H3 (nhân viên tổng đạt) kêu ông nhận thay.

[5] Tuy nhiên, xét thấy sau khi xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt bản án cho các đương sự trong vụ án, nên vẫn đảm bảo được quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định, hiện ông V, bà H đã thực hiện quyền kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm bà H trình bày chỉ yêu cầu được chuộc

lại nhà và đất, ngoài ra không có yêu cầu gì khác nên cấp phúc thẩm không căn cứ vào thiếu sót này để hủy bản án sơ thẩm.

[6] Về nội dung nhận thấy:

[6.1] Theo nội hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký kết vào ngày 15/7/2019 giữa ông V, bà H và ông L, bà T được Văn phòng C chứng nhận ngày 15/7/2019 thì vào ngày 15/7/2019 ông V, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L, bà T diện tích 89,4m² đất tọa lạc tại thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận QSDĐ số U 376252, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 03460QSDĐ/aC, do ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 03/12/2003 cho ông Phó Quốc V, gia chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 250.000.000 đồng.

[6.2] Theo nội dung Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng QSDĐ, nhà ở lập ngày 15/7/2019 giữa ông V, bà H và ông L, bà T thì vào ngày 15/7/2019 ông V, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L, bà T diện tích 89,4m² đất như đã nêu trên và thỏa thuận bán căn nhà có sẵn trên đất do ông V, bà H cùng các thành viên trong gia đình đang ở. Ngoài ra, ông V, bà H còn thỏa thuận chuyển nhượng thêm của ông L, bà T phần đất liền kề phía sau có diện tích 30m² (ngang 05m, dài 06m), phần diện tích 30m² này chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, có nguồn gốc là của ông Lâm Văn H2 chuyển nhượng lại cho ông cho ông Phó Quốc V. Giá chuyển nhượng, mua bán tính tổng cộng là 1.500.000 000 đồng (báo gồm 89,4m² đã được cấp QSDĐ, 30m² chưa được cấp QSDĐ và căn nhà có trên đất). Khi đó hai bên có thỏa thuận là trong thời hạn 03 năm kể từ ngày 15/7/2019 ông V, bà H được quyền chuộc lại nhà và đất nhưng phải trả cho ông L, bà T số tiền 1.500.000.000 đồng và chịu lãi của số tiền này theo mức lãi suất do Nhà nước quy định.

[6.3] Như vậy căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký kết vào ngày 15/7/2019, Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng QSDĐ, nhà ở lập ngày 15/7/2019 giữa ông V, bà H và ông L, bà T như đã nêu trên; các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày của các được sự trong quá trình giải quyết vụ án có cơ sở xác định vào ngày 15/7/2019 ông V, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L, bà T 89,4m² đã được cấp QSDĐ, 30m² chưa được cấp QSDĐ (qua đo đạc thực tế có diện tích 31,6m²) và căn nhà có trên đất 89,4m² với giá tổng cộng là 1.500.000.000 đồng. Khi đó hai bên có thỏa thuận là trong thời hạn 03 năm kể từ ngày 15/7/2019 ông V, bà H được quyền chuộc lại (mua lại) nhà và đất nhưng phải trả cho ông L, bà T số tiền 1.500.000.000 đồng và chịu lãi của số tiền này theo mức lãi suất do Nhà nước quy định. Sau khi ký kết hợp đồng, ông L, bà T có thực hiện thủ tục đăng ký việc chuyển nhượng QSDĐ và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo giấy số CS 05556 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày do ông Trịnh Văn L và bà Nguyễn Thị T cùng đứng tên. Khi hết thời hạn 03 năm kể từ ngày 15/7/2019, ông V, bà H có xin chuộc lại nhà và đất, nhưng chỉ đồng ý trả vốn 1.500.000.000 đồng và xin trả làm nhiều đợt, không đồng ý trả lãi, không được ông L, bà T đồng ý nên phát sinh tranh chấp, ông L, bà H khởi kiện yêu ông V, bà H cùng các thành viên trong gia đình di dời tài sản trong nhà, để giao trả nhà, đất.

[6.4] Hợp đồng này được giao kết trên cơ sở tự nguyện, không trái với pháp luật nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo nội dung đã thỏa thuận.

Trường hợp ông V, bà H muốn chuộc lại nhà và đất thì ngoài việc trả lại số tiền 1.500.000.000 đồng, còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm được quy định tại khoản 2 Điều 648 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thời gian tính từ ngày 15/7/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là 3 năm 10 tháng 08 ngày với số tiền lãi là: 578.333.333 đồng. Tổng cộng vốn, lãi là 2.078.333.333 đồng.

[6.5] Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ông V, bà H chỉ chấp nhận trả vốn 1.500.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi do không có khả năng, ông L, bà T thì yêu cầu bị đơn phải trả lại nhà và đất. Theo biên bản định giá ngày 11/01/2023 thì toàn bộ vật kiến trúc trên đất và diện tích đất chỉ có giá 457.313.000 đồng, giá trị này thấp hơn nhiều so với số tiền thực tế ông V, bà H còn nợ ông L, bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả nhà và đất là có căn cứ.

[6.6] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H (đại diện luôn cho ông V) có trình bày trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông L, bà T, thì ông bà có nợ của ông L, bà T số tiền vay 800.000.000 đồng, 10 cây vàng SJC (tính giá 395.000.000 đồng), nợ Ngân hàng số tiền 300.000.000 đồng, nên có thỏa thuận với ông L, bà T để đưa thêm 300.000.000 đồng trả cho ngân hàng và ông L, bà T đưa thêm 5.000.000 đồng, nên còn nợ tổng cộng nợ là 1.500.000.000 đồng. Nếu đúng theo trình bày này của bà H thì việc vay mượn này đã chốt sổ vào ngày 15/7/2019, khi đó ông V, bà H còn nợ ông L, bà T số tiền 1.500.000.000 đồng và hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất để trừ nợ. Trường hợp H, ông V cho rằng hợp đồng này là giả tạo thì phải có nghĩa vụ chứng minh, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông V, bà H không có chứng cứ nào để chứng minh ngoài những nội dung trình bày trên đây, trong khi đó giá trị nhà và đất lại thấp hơn nhiều so với số nợ thực tế.

[6.7] Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, bà H có đơn yêu cầu xác minh người làm chứng biết sự việc vay tiền như bà Phan Thị Đ, bà Bùi Thị Đ1, ông Nguyễn Thành Ú1, bà Trần Ngọc V1 và ông Lê Văn B1. Kết quả xác minh, Tòa án chỉ ghi nhận lời khai của ông Lê Văn B1, bà Trần Ngọc V1, bà Bùi Thị Đ1, trong đó bà Bùi Thị Đ1, ông Lê Văn B1 trình bày có nghe nói là ông V, bà H có vay tiền của ông L, bà T, còn việc đã thanh toán hay chưa thì không biết; bà V1 thì trình bày có nghe nói ông V, bà H có vay tiền, vàng của ông L, bà T, sau đó quy ra thành tiền 1.500.000.000 đồng và có thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất, nội dung thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất như thế nào thì không biết.

[6.8] Do đó, không có cơ sở cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 15/7/2019 giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông L, bà T là giả tạo.

[6.9] Ông V, bà H kháng cáo xin chuộc lại nhà và đất, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, bà H (đại diện luôn cho ông V) chỉ đồng ý chuộc lại với giá 1.500.000.000 đồng và xin được trả làm nhiều đợt, không đồng ý trả lãi, ông V, bà H không cung cấp thêm chứng cứ nào khác, nên kháng cáo của ông V, bà H không được chấp nhận.

[6.10] Về quyền lưu cư xét thấy, căn nhà do bị đơn và các thành viên trong gia đình đang quản lý sử dụng, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết quyền lưu cư là có thiếu sót, nên cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng xét cho bị đơn và các thành viên trong gia đình bị đơn được quyền lưu cư trong thời gian 03 tháng kể từ ngày hôm nay để có thời gian tìm nơi khác.

[6.11] Từ những nhận định trên, hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trên đây. Đối với các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét đến và giữ nguyên theo bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là ông V, bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 điều 308 bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Phó Quốc V và bà Nguyễn Thị H;
- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 86/2023/DS-ST ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ Luật Dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn và người liên quan về tranh chấp “Đòi lại nhà ở và quyền sử dụng đất”.

2. Buộc ông Phó Quốc V, bà Nguyễn Thị H, chị Phó Ái H1 và anh Phó Đức T1 phải di dời đồ sinh hoạt, đồ trang trí nội thất và các tài sản khác để trả lại cho ông Trịnh Văn L và bà Nguyễn Thị T các tài sản gồm:

- Căn nhà chính kết cấu bê tông cốt thép, gác gỗ, tường gạch, mái tol, nền lát gạch men, ngang 4,85m, dài 11,02m.
- Nhà bếp liền kề khung sườn gỗ, vách tol, mái tol, nền lát gạch men ngang 4,85m, dài 3,75m.
- Mái che phía trước nhà, khung tiền chế bằng sắt, mái tol ngang 4,85m, dài 3,3m.
- Hàng rào phía trước nhà trụ sắt và lưới B40, cao 1,6m, dài xung quanh 11,45m.

04 (bốn) loại tài sản này nằm trên diện tích đất 121m², thuộc thửa số 48, tờ bản đồ số 22.

- Diện tích đất 121m², thửa số 48, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận QSD đất số CS 05556, do Sở T cấp ngày 18/02/2021 cho ông L bà T đứng tên.

Cho thời gian lưu cư là 03 tháng, kể từ ngày 25/12/2023.

3. Về chi phí tố tụng:

Căn cứ vào các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Ông Phó Quốc V (tự B), bà Nguyễn Thị H, chị Phó Ái H1 và anh Phó Đức T1 cùng phải chịu 2.723.640đ (hai triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn, sau trăm bốn mươi đồng). Ông Phó Quốc V (tự B), bà Nguyễn Thị H, chị Phó Ái H1 và anh Phó Đức T1 phải hoàn trả số tiền này (2.723.640 đồng) cho ông Trịnh Văn L.

4. Về án phí:

Căn cứ Điều 147 và Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 26, 27 và Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

- Buộc ông Phó Quốc V, bà Nguyễn Thị H, chị Phó Ái H1 và anh Phó Đức T1 cùng phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trịnh Văn L và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Phó Quốc V (tự Buồi), bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông V, bà H được nhận lại số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền ngày 08/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- Đường sự;
- TAND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Phú Tân;
- VKSND huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Lưu: Hồ sơ, Phòng KTNV và THA,
Tòa Dân sự, Văn phòng.

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

Lê Hồng Sơn