

Bản án số: 117/2018/DS-PT

Ngày 19 - 6 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;
hợp đồng thuê nhà ở; hợp đồng vay tài sản

**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: Ông Nguyễn Thành Tấn.

Các Thẩm phán: Ông Lê Trọng Hân.

Ông Lê Lâm Sơn.

- 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 Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2018 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng thuê nhà ở, hợp đồng vay tài sản*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 91/2018/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Tuyết V, sinh năm 1965; đường Đ, phường N, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lại Hùng A – Văn phòng luật sư A – Thuộc đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Bùi Thị Cẩm H, sinh năm 1974 (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Ngọc H (U), sinh năm 1968 (có mặt).

Cùng địa chỉ: đường Q, phường I, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Ngọc L, sinh năm 1954, theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2018 và 23/5/2018 (có mặt).

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. NLQ2 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: đường L, phường N, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

3. NLQ3; địa chỉ: đường N, phường H, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. NLQ4, sinh năm 1996 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. NLQ5, sinh năm 2004 (vắng mặt).

6. NLQ6, sinh năm 2009 (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của NLQ5, NLQ6: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1968 (có mặt).

Cùng địa chỉ: đường Q, phường I, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- Người kháng cáo: Bà Bùi Thị Cẩm H, ông Nguyễn Ngọc H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đặng Tuyết V trình bày: Tháng 02/2010 bà có nhận chuyển nhượng phần đất và nhà ở gắn liền với đất tại đường Q, phường I, thành phố R, tỉnh Kiên Giang của vợ chồng ông H, bà H số tiền 240.000.000 đồng, hai bên lập hợp đồng và được Công chứng tại Phòng Công chứng số M tỉnh Kiên Giang. Bà đã trả đủ tiền và làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 046396. Khu đất này bà mua thực tế đã có nhà cấp 3 và một số công trình phụ trên đất, nhà chưa hoàn công nên việc mua bán nhà cụ thể trên biên nhận tiền ngày 03/02/2010.

Do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà có cho vợ chồng ông H thuê nhà để ở, thời hạn thuê là một năm kể từ ngày 03/3/2010 đến ngày 03/3/2011 giá thuê mỗi tháng là 800.000 đồng, ông H đóng tiền nhà đến ngày 03/3/2011. Vào tháng 4/2010 bà có nhờ ông H thuê giùm người làm một căn nhà tiền chế trước sân trên khu đất này. Bà đã đưa tiền vật tư cho ông H 03 lần tổng cộng là 110.000.000 đồng, ông H đã thuê thợ làm xong căn nhà tiền chế 02 bên đã thanh toán đủ. Vào tháng 02/2011 trước khi thời gian hết hạn hợp đồng thuê nhà một tháng, bà có cho

vợ chồng ông H hay là hết hạn hợp đồng bà lấy nhà lại, vợ chồng ông H có hứa nhiều lần nhưng không giao. Hiện nay nhà tiền chế này đã bị dỡ bỏ không còn. Đối với số tiền giao cho ông H để làm nhà tiền chế bà không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này mà sẽ khởi kiện thành một vụ kiện khác.

Ngày 01/11/2011 tại phiên hòa giải ở khu phố ông H cam kết 15 ngày sẽ giao nhà đất cho bà nhưng đến kỳ hạn vợ chồng ông H vẫn không giao, tiền thuê nhà cũng không trả.

Nay bà yêu cầu vợ chồng ông H, bà H giao quyền sử dụng đất và công trình gắn liền với đất tại đường Q, phường I, thành phố R, tỉnh Kiên Giang cho bà theo biên bản cam kết, đồng thời yêu cầu vợ chồng ông H trả tiền thuê nhà còn thiếu là từ tháng 3/2010 đến ngày Tòa án xét xử vụ án mỗi tháng 800.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà Bùi Thị Cẩm H trình bày: Ngày 03/02/2010 vợ chồng ông, bà có quen với bà Đặng Tuyết V, sau nhiều lần qua lại ông, bà có ngỏ lời hỏi cầm tài sản tại đường Q, phường I, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Sau khi bà V cầm cho vợ chồng ông, bà thừa đất nói trên với giá 240.000.000 đồng, với điều kiện vợ chồng ông, bà phải ra Phòng Công chứng M tỉnh Kiên Giang làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất nói trên cho bà V thì bà mới chịu cầm. Vì kinh tế khó khăn nên vợ chồng ông, bà mới ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 989,4m² thuộc tờ bản đồ B, thửa A tại đường Q, phường I, thành phố R, sau khi ký kết hợp đồng xong thì bà V giữ hợp đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy vay nợ. Khi thỏa thuận lãi suất 5%/tháng, mỗi tháng đóng 12.000.000 đồng, vợ chồng ông, bà đã đóng được 13 tháng. Sau đó, vợ chồng ông, bà có mượn thêm 40.000.000 đồng, có làm biên nhận. Sau đó, không có khả năng trả nợ, bà V đã tự sang tên quyền sử dụng đất từ tên ông, bà sang bà V.

Nay vợ chồng ông, bà không chấp nhận yêu cầu của bà V vì vợ chồng ông, bà không có chuyển nhượng nhà đất cho bà V mà thực chất làm hợp đồng vay tiền nhưng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng.

Nay vợ chồng ông, bà yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa B, tờ bản đồ A tọa lạc tại đường Q, phường I, thành phố R được công chứng ngày 03/02/2010 tại Phòng Công chứng M tỉnh Kiên Giang.
2. Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê nhà ngày 03/3/2010.
3. Đồng ý bồi thường thiệt hại cho bà V theo quy định của pháp luật.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 046396 do Ủy ban nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 28/01/2010 đứng tên ông H, bà H.

NLQ3 có ý kiến: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Ngọc H, bà Bùi Thị Cẩm H với bà Đặng Tuyết V, hợp đồng chuyển nhượng này được xác lập và công chứng tại Phòng Công chứng số M ngày 03/02/2010 số Công chứng 1495. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các bên tham gia giao dịch đã tự đọc và nghe Công chứng viên đọc lại hợp đồng, được công chứng viên giải thích rõ về quyền, nghĩa vụ lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này và đã ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định theo khoản 1 Điều 6 Luật Công chứng.

NLQ1 có ý kiến: Nguồn gốc thửa đất A, tờ bản đồ B tại đường V, phường I, thành phố R là của ông (bà) Phùng Tuyết T được Ủy ban nhân dân thị xã R (nay là thành phố R) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 901153 ngày 17/9/2001 với diện tích 989,40m², bao gồm 50m² đất ở và 939,40m² đất lúa, đến ngày 17/9/2001 Phòng Địa chính thị xã R (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố R) chỉnh lý biến động chuyển hết quyền sử dụng đất trên cho ông Hồng Lưu M theo ý kiến chấp thuận số: 239 ngày 17/9/2001 của Ủy ban nhân dân thị xã R.

Năm 2008, ông Hồng Lưu M chuyển nhượng hết quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Ngọc H và bà Bùi Thị Cẩm H theo HĐGD số 4626 QS 10 TP/CC ngày 08/9/2008 tại Phòng Công chứng số M tỉnh Kiên Giang và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố R chỉnh lý biến động ngày 19/9/2008.

Năm 2009, ông Nguyễn Ngọc H, bà Bùi Thị Cẩm H đăng ký cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố R cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 046396 ngày 28/01/2010, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là đúng trình tự, thủ tục cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 144 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về Thi hành Luật Đất đai năm 2003.

Quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2018/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Tuyết V về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với đồng bị đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà Bùi Thị Cẩm H.

3. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của đồng bị đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà Bùi Thị Cẩm H đối với yêu cầu “hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 03/02/2010 tại Phòng công chứng số M tỉnh Kiên Giang và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 046396 do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp ngày 28/01/2010 đứng tên ông H và bà H.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 03/02/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc H, bà Bùi Thị Cẩm H và bên nhận chuyển nhượng bà Đặng Tuyết V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 046396 do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp ngày 28/01/2010, thửa A, tờ bản đồ B, diện tích 989,40m² tại địa chỉ đường Q, phường I, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

5. Buộc ông Nguyễn Ngọc H, bà Bùi Thị Cẩm H, NLQ4, NLQ5, NLQ6 có nghĩa vụ giao trả nhà đất tọa lạc tại đường Q, phường I, thành phố R, tỉnh Kiên Giang cho bà Đặng Tuyết V theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2012 của Tòa án nhân dân thành phố R và Chứng thư định giá ngày 02/5/2013 của Công ty C Kiên Giang (có tuyên vị trí tứ cạnh và công trình xây dựng trên đất).

6. Bị đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà Bùi Thị Cẩm H được lưu cư trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đặng Tuyết V hỗ trợ cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H và bà Bùi Thị Cẩm H số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) để làm chi phí di dời chỗ ở khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí định giá tài sản, xem xét, thẩm định tại chỗ và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 22 tháng 02 năm 2018 ông Nguyễn Ngọc H, bà Bùi Thị Cẩm H yêu cầu cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố R để đảm bảo quyền lợi chính đáng cho gia đình ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, vì đây là hợp đồng cầm cố chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng chứng thực không đúng với nội dung trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm về Luật Công chứng, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện có nhà trên đất nhưng

trong đơn khởi kiện của bà V thì yêu cầu trả nhà. Do vụ án đã kéo dài nên bị đơn đồng ý trả cho bà V 700.000.000 đồng trong đó có tiền gốc là 240.000.000 đồng và tiền lãi, yêu cầu lấy lại đất và căn nhà trên đất. Trường hợp nguyên đơn không đồng ý nhận 700.000.000 đồng thì yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Nguyên đơn bà V và Luật sư bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết.

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 chấp nhận một phần đơn kháng cáo của vợ chồng ông H, bà H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, công nhận hợp đồng vay tài sản, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trả cho bà V 700.000.000 đồng. Kiến nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố R đánh biến động quyền sử dụng đất từ bà V cho ông H, bà H.

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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4 có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đương sự trên là đúng quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Ngày 03/02/2010 giữa bà V với vợ chồng ông H, bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại đường Q, phường I, thành phố R, tỉnh Kiên Giang, diện tích 989,40m², trong đó có 50m² đất ở tại đô thị và diện tích 939,40m² đất trồng lúa, tờ bản đồ B, thửa A, với giá chuyển nhượng 240.000.000 đồng, tại Phòng Công chứng M tỉnh Kiên Giang (bút lục số 99, 100, 101, 102), tại biên bản đối chất ngày 16/11/2017, đại diện của bị đơn thừa nhận việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trên cơ sở tự nguyện, không ai ép buộc đe dọa gì đối với ông H, bà H (bút lục số 200, 201, 202). Tuy nhiên, phía ông H bà H cho rằng chỉ cầm cố đất cho bà V với số tiền 240.000.000 đồng, việc cầm cố này có làm giấy tay, do sơ suất giấy tay đã bị mất, nhưng vợ chồng ông H, bà H không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời khai của vợ chồng ông, bà là có căn cứ và hợp pháp. Trong khi đó, bà V không thừa nhận việc cầm cố này. Đồng thời, NLQ3 xác nhận “... *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa*

bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc H, bà Bùi Thị Cẩm H và bên nhận chuyển nhượng là bà Đặng Tuyết V, hợp đồng chuyển nhượng này được xác lập và công chứng tại Phòng Công chứng M ngày 03/02/2010 số công chứng 1495. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các bên tham gia giao dịch đã tự đọc và nghe Công chứng viên đọc lại hợp đồng, được Công chứng viên giải thích rõ về quyền, nghĩa vụ của các bên; đồng thời hai bên cũng đã công nhận hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này và đã ký vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên ...” (bút lục số 82).

[3] Đối với tài sản gắn liền với đất không thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2010 giữa bà V với vợ chồng ông H, bà H. Bà V cho rằng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện căn nhà do thời điểm đó căn nhà chưa hoàn công nên không đưa vào hợp đồng được nhưng trong biên nhận giao nhận tiền có ghi trên đất có căn nhà. Đại diện hợp pháp của bị đơn và ông H cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện căn nhà trên đất là vi phạm nội dung hợp đồng vì thực tế khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đã có căn nhà trên đất, đồng thời phía bà V đã buộc vợ chồng ông H viết các cam kết giao nhà cho bà V. Thực tế cho thấy, phía vợ chồng ông H, bà H không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời khai của vợ chồng ông, bà là có căn cứ và hợp pháp. Trong khi đó, ông H lại xác nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2010 và hợp đồng thuê nhà ngày 03/3/2010, tờ cam kết ngày 20/12/2011, ngày 24/11/2011 và đơn yêu cầu là đều do ông H ký (bút lục số 60a, 61, 62). Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không gắn với nhà ở, nhưng ông H đã nhiều lần cam kết giao nhà cho bà V thể hiện các bản cam kết như: đơn yêu cầu, không đề ngày có nội dung như sau: *“vừa qua tôi có hẹn với khu phố G ngày 16-11-2011 giao nhà trả cho chị V, nhưng hôm nay chưa có chỗ để dời, nên tôi xin hẹn lại đến ngày 30-11-2011 sẽ giao nhà, tôi sẽ không đòi hỏi điều gì, không xin hỗ trợ di dời”* (bút lục số 96), tờ cam kết ngày 24/11/2011 có nội dung: *“nay tôi cam kết công an phường đến ngày 30-11-2011 tôi sẽ giao căn nhà đường Q cho chị Đặng Tuyết V nếu tôi không thực hiện chị V có quyền đem đồ đạc của tôi ra ngoài chị quản lý căn nhà tôi không yêu cầu gì hết”* (bút lục số 97), tờ cam kết ngày 20/12/2011 có nội dung: *“tôi xin cam kết công an phường như sau tôi có bán căn nhà đường Q, phường I số tiền 240.000.000 đ. Hai trăm bốn chục triệu chẵn đất bao gồm đất ở + nhà ở và các tài sản gắn liền với đất. Đã được nhiều lần mời lên khu phố và công an phường cam kết giao nhà đến nay không thực hiện được nay tôi làm cam kết với công an phường và chị V đến ngày 10-2-2012 sẽ giao nhà tại đường Q, phu phố G cho chị V, nếu không thực hiện được tôi sẽ chịu hành vi lạm dụng chiếm đoạt tài sản của người khác hoạt là chị V có quyền dọn dẹp tài sản của trong nhà tôi ra ngoài để lấy cái nhà”* (bút lục số 98). Đồng thời có biên nhận

nhận tiền 240.000.000 đồng ngày 03/02/2010 có đề dòng chữ “*đất có cả nhà ở cộng đất ở*” (bút lục số 94). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ một cách khách quan, quyết định phù hợp với các tình tiết đã có trong vụ án, những lý lẽ kháng cáo của ông H, bà H không có căn cứ.

Trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận nội dung kháng cáo ông Nguyễn Ngọc H, bà Bùi Thị Cẩm H và không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm, ông H, bà H mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng các Điều 122, 689, 690, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 29, Điều 48 Nghị quyết số 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc H, bà Bùi Thị Cẩm H.

Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 09/02/2018 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Tuyết V về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với đồng bị đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà Bùi Thị Cẩm H.

3. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của đồng bị đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà Bùi Thị Cẩm H đối với yêu cầu “hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 03/02/2010 tại Phòng công chứng M tỉnh Kiên Giang và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 046396 do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp ngày 28/01/2010 đứng tên ông H và bà H.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 03/02/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc H, bà Bùi Thị Cẩm H và bên nhận chuyển nhượng bà Đặng Tuyết V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 046396 do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp ngày 28/01/2010, thửa A, tờ bản đồ B, diện tích 989,40m² tại địa chỉ đường Q, phường I, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

5. Buộc ông Nguyễn Ngọc H, bà Bùi Thị Cẩm H, NLQ4, NLQ5, NLQ6 có nghĩa vụ giao trả nhà đất tọa lạc tại đường Q, phường I, thành phố R, tỉnh Kiên Giang cho bà Đặng Tuyết V theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2012 của Tòa án nhân dân thành phố R và Chứng thư định giá ngày 02/5/2013 của Công ty C Kiên Giang cụ thể:

Quyền sử dụng đất đường Q, phường I, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Đo đạc thực tế là tổng diện tích 1.065,5m². Trong đó, đất ở 50m², đất trồng lúa 1.015,5m². Khu đất có hình A'B'BCDA, giáp đường Q cạnh A'B' = 10m; giáp đất bà Lê Kim C cạnh B'B = 8,2m và cạnh BC 98,9m; giáp đất ông Vũ Đức A cạnh CD = 10m; giáp đất ông Nguyễn Đức C cạnh DA = 97,8m và cạnh AA' = 8,2m.

Công trình xây dựng trên đất:

+ Hàng rào: Diện tích $\{(9,9 \times 2) + (2,5 \times 14,5)\} = 56,05\text{m}^2$; Kết cấu: tường xây gạch dày 10cm, trụ xây gạch.

+ Nhà ở: Diện tích $(4,9 \times 15,4)\text{m} + (3,9 \times 7,1)\text{m} = 103,15\text{m}^2$; Kết cấu: Móng bê tông cốt thép, nền gạch ceramic 60 x 60 (cm) và 40 x 40 (cm), tường xây gạch dày 10cm, cột bê tông cốt thép, cửa chính nhôm kính, cửa sổ nhôm kính + song nhôm bảo vệ, cửa sau sắt kính, trần thạch cao và khung nổi tấm Prima, đèn tay thép hộp, mái tôn sóng vuông. Nhà có 2 phòng ngủ, có khu vệ sinh: cửa nhựa, nền gạch ceramic 25 x 25cm, tường ốp gạch 25 x 40 cao 2m, xi bết, vòi tắm hoa sen.

+ Trái nhà chính: Diện tích $2,6 \times 13 \text{ (m)} = 33,8\text{m}^2$. Kết cấu: Nền láng xi măng, cột gạch, tường xây gạch dày 10cm, cửa sắt kéo, cửa sổ nhôm kính, đèn tay thép hộp, mái tôn sóng tròn.

+ Nhà ở công nhân: Diện tích $4,1 \times 10,9 \text{ (m)} = 44,69\text{m}^2$. Kết cấu: Móng gạch, cột gạch, nền lát gạch ceramic 40 x 40 (cm), tường xây gạch dày 10cm, sơn nước, cửa nhôm kính, đèn tay thép hộp, mái tôn sóng vuông.

+ Bồn nước: Diện tích $3,9 \times 1,8 \times 1,5 \text{ (m)} = 10,53\text{m}^2$. Kết cấu: Bồn xây gạch dày 10cm, đáy và nắp đan bê tông.

+ Khu vệ sinh: Diện tích: $2,4 \times 3,5 \text{ (m)} = 8,4\text{m}^2$.

6. Bị đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà Bùi Thị Cẩm H được lưu cư trong thời hạn 3 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đặng Tuyết V hỗ trợ cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H và bà Bùi Thị Cẩm H số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) để làm chi phí di dời chỗ ở khác.

8. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Ngọc H và bà Bùi Thị Cẩm H phải chịu 200.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 05899 ngày 25/4/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả cho bà Đặng Tuyết V tiền tạm ứng án phí đã nộp 456.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 00779 ngày 03/7/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc H, bà Bùi Thị Cẩm H mỗi người phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0003911 ngày 13/3/2018 và biên lai thu số 0003902 ngày 12/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- Về chi phí định giá tài sản tranh chấp là 3.253.000 đồng, bà Đặng Tuyết V tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Đặng Tuyết V đã tự nguyện nộp và đã nộp 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 thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 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.

9. 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**

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thành Tấn