TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 98/2018/DS-PT
Ngày 31 - 10 - 2018
V/v tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất; hủy hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Minh Nguyệt

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Ông Trương Thanh Dũng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Út Mười - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 79/2018/TLPT-DS ngày 22 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất; hủy hợp đồng thuê nhà.

Do Bản án sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị A (bà A), sinh năm 1957. Trú tại: Số M (số cũ C), đường N, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Dương Long H - Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên M thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc H (bà H), sinh năm 1954. Trú tại: Số L, đường H, Khóm Z, Phường K, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Trụ sở: Số O, đường T, Phường K, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Hoàng L - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Văn phòng công chứng Cao Thị N. Trụ sở: Số Q, đường P, Phường K, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo pháp luật: Bà Cao Thị N - Trưởng Văn phòng công chứng Cao Thị N (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Ông Trần Hữu P, sinh năm 1930

4. Bà Trịnh Thúy H, sinh năm 1978

5. Ông Võ Minh C, sinh năm 1969

6. Em Võ Hồng T, sinh năm 2009

Cùng trú tại: Số M, đường N, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật của em Võ Hồng T: Ông Võ Minh C, sinh năm 1969 và bà Trịnh Thúy H, sinh năm 1978. Cùng trú tại: Số M, đường N, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hữu P, bà Trịnh Thúy H, ông Võ Minh C: Bà Trần Thị A. Trú tại: Số M (số cũ C), đường N, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/01/2017).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị A.

(Bà Trần Thị A, bà Nguyễn Thị Ngọc H, luật sư H có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải, bản tự khai và tại phiên tòa bà Trần Thị A là nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2011, bà A có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 91100XXXXX, nhà và đất tại địa chỉ số C (số mới M) đường N, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, để vay 750.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh Bạc Liêu. Trong quá trình thế chấp vay vốn, số nợ của bà A chuyển sang nợ xấu, không có tiền trả. Nên bà H và bà A thỏa thuận bà H sẽ trả nợ thay bà A, có nghĩa là bà H cho bà A vay 1.000.000.000 đồng, bà H là người mang tiền đến trả cho Ngân hàng.

Tuy nhiên, hai bên không làm hợp đồng vay tiền mà bà H yêu cầu bà A phải chuyển tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên cho bà H, để bà

H thế chấp tại Ngân hàng khác với lãi suất thấp hơn lấy tiền trả nợ Ngân hàng cho bà A, bà A đã đồng ý.

Ngày 02/10/2014 bà H cùng bà A đã đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh Bạc Liêu làm thủ tục trả nợ cho bà A với số tiền 1.000.000.000 đồng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và làm thủ tục sang tên cho bà H.

Sau đó, ngày 06/10/2014 bà A và bà H đến Văn phòng công chứng B (nay là Văn phòng công chứng Cao Thị N) để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên. Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng là bà A chuyển nhượng cho bà H toàn bộ nhà và đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, tại địa chỉ số C, đường N, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, thửa đất số EE, tờ bản đồ số FF, diện tích 91,8m^2, diện tích sử dụng nhà 86,45m^2, diện tích xây dựng nhà 91,8m^2 với giá 1.300.000.000 đồng.

Việc lập hợp đồng chuyển nhượng và chuyển tên giấy chứng nhận chỉ là hình thức để bà H cho bà A vay tiền và để bà H vay Ngân hàng khác với lãi suất thấp hơn. Bà A chỉ nhận từ bà H tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng, có ký tên vào biên nhận nhận tiền, nhưng không biết bà H viết nội dung gì, không có đọc lại, bà H kêu ký thì bà A ký.

Từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà H tính tiền lãi trên số tiền 1.000.000.000 đồng là 15.000.000 đồng mỗi tháng.

Ngày 23/12/2014 bà H yêu cầu bà A làm hợp đồng thuê nhà với lý do để hợp thức hóa số tiền 15.000.000 đồng tiền lãi mỗi tháng. Hợp đồng thuê nhà được lập tại Văn phòng công chứng B. Nội dung hợp đồng ghi rõ tiền thuê nhà là 15.000.000 đồng/tháng, được trả mỗi tháng 01 lần vào ngày đầu tháng, thời hạn thuê nhà 01 năm. Tuy nhiên, mỗi ngày bà H đều đến thu tiền 01 lần với số tiền 500.000 đồng, việc thu tiền không có lập biên nhận. Sau đó giữa bà A và bà H không có ký hợp đồng nào khác.

Bà A yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BV3YYYYY, số vào sổ CHZZZZZ do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 24/11/2014 cho bà Nguyễn Thị Ngọc H;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, được ký kết giữa bà A và bà H, được công chứng tại Văn phòng công chứng B vào ngày 06/10/2014;

- Hủy hợp đồng thuê nhà, ký kết ngày 23/12/2014 giữa bà A và bà H, được công chứng tại Văn phòng công chứng B.

- Tính lại số tiền lãi đã đóng cho bà H là 453.000.000 đồng trên số nợ gốc 1.000.000.000 đồng, đóng lãi từ ngày 02/10/2014 đến hết ngày 02/02/2018 theo mức lãi suất cơ bản Nhà nước quy định là 9%/năm, phần tiền còn dư ra yêu cầu trừ vào nợ gốc.

Theo đơn yêu cầu phản tố, biên bản hòa giải, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:

Không có việc bà H cho bà A vay số tiền 1.000.000.000 đồng như bà A đã trình bày.

Năm 2014 bà A và bà H có thỏa thuận bà A chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất tại số C, đường N, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, thửa đất số EE, tờ bản đồ số FF, diện tích 91,8m^2, diện tích sử dụng nhà 86,45m^2, diện tích xây dựng nhà 91,8m^2 với giá là 1.300.000.000 đồng.

Ngày 02/10/2014 bà H đã giao đủ tiền cho bà A (1.000.000.000 đồng bà H trả nợ thay cho bà A tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh Bạc Liêu và 300.000.000 đồng bà H giao trực tiếp cho bà A, có viết giấy biên nhận).

Sau khi bà A đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, bà A cùng bà H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là nhà ở tại Văn phòng công chứng B ngày 06/10/2014. Sau đó, bà H đã làm thủ tục và đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 24/11/2014.

Thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì lộ giới chưa thu hẹp, sau đó Nhà nước đã thu hẹp phạm vi lộ giới đối với đường N. Cho nên, đối với phần đất và nhà phía trước phần đất và nhà bà H nhận chuyển nhượng của bà A, cũng thuộc quyền sử dụng của bà H.

Khi nhận chuyển nhượng nhà và đất thì bà H chưa có nhu cầu sử dụng nên bà A đã đề nghị được thuê lại, để kinh doanh nhà trọ, bà H đồng ý cho thuê với giá 15.000.000 đồng/tháng, thời hạn cho thuê là 12 tháng. Ngày 23/12/2014, Hợp đồng thuê nhà được lập tại Văn phòng công chứng B. Trong thời gian thuê nhà, bà A đã không thực hiện đúng như hợp đồng đã thỏa thuận về việc trả tiền thuê. Sau khi hết thời hạn thuê thì bà H nhiều lần đến đòi tiền thuê nhà và đòi lại nhà nhưng bà A xin được thuê thêm 03 tháng nữa, bà H cũng đồng ý nhưng không làm hợp đồng thuê, khi hết thời hạn 03 tháng thì bà A vẫn chưa trả lại nhà.

Đến nay bà A còn nợ tiền thuê nhà từ ngày 10/3/2015 đến ngày 10/9/2016 là 18 tháng x 15.000.000 đồng/tháng = 270.000.000 đồng; Từ ngày 09/01/2017 đến nay bà A xin giảm tiền thuê nên bà H đồng ý giảm còn 6.000.000 đồng/

tháng, thời gian này có trả tiền thuê, thu theo ngày nhưng còn nợ lại 01 tháng 06 ngày, thành tiền là 7.200.000 đồng.

Đối với yêu cầu của bà A, bà H không đồng ý vì đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở là đúng quy định pháp luật, yêu cầu Tòa án bác yêu cầu của bà A.

Bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà A:

- Giao trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất tại số C, đường N, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Thanh toán cho bà H tiền thuê nhà còn nợ từ ngày 10/3/2015 đến ngày 10/9/2016 là 18 tháng x 15.000.000 đồng/tháng = 270.000.000 đồng, tiền thuê nhà từ ngày 09/01/2017 đến nay còn thiếu 01 tháng 06 ngày, thành tiền là 7.200.000 đồng. Tổng cộng số tiền thuê nhà còn nợ là 277.200.000 đồng.

Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều vắng mặt nên không có lời trình bày.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 122, 450, 492, 689, 692, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005 sửa đổi bổ sung năm 2009; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A đối với bà Nguyễn Thị Ngọc H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở; hủy hợp đồng thuê nhà; tính lại phần tiền lãi bà A đã đóng cho bà H.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với bà Trần Thị A về việc yêu cầu bà Trần Thị A giao trả lại quyền sử dụng đất và một phần căn nhà trên đất tại số M (số cũ C), đường N, Khóm X, Phường Y,

thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, phần đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với bà Trần Thị A về việc yêu cầu bà Trần Thị A giao trả lại một phần căn nhà số C, đường N, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, phần nhà chưa được chứng nhận quyền sở hữu.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc H về việc yêu cầu bà Trần Thị A trả tiền thuê nhà còn nợ.

2. Buộc bà Trần Thị A giao cho bà Nguyễn Thị Ngọc H quyền sử dụng đất thuộc thửa số EE, tờ bản đồ số FF và toàn bộ căn nhà trên đất tại số M (số cũ C), đường N, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Phần đất có vị trí cụ thể như sau:

- Phần 1 (Phần đất thuộc phạm vi lộ giới quy hoạch cũ đã được thu hẹp lại, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất):

Hướng Bắc giáp phần đất lộ giới quy hoạch đường N số đo 4.53m.

Hướng Nam giáp phần đất thứ hai có số đo 4,10m.

Hướng Đông giáp phần đất của ông Lê Việt T có số đo 9,63m.

Hướng Tây giáp phần đất của ông Lê Thanh H có số đo 9,57m.

Diện tích 41,4m^2.

- Phần 2: Phần đất này đã được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc H ngày 24/11/2014.

Hướng Bắc giáp phần đất thứ 1 số đo 4,10m.

Hướng Nam giáp phần đất của ông Nguyễn Trường S có số đo 4m.

Hướng Đông giáp phần đất của ông Lê Việt T có số đo 1,41m + 21,70m.

Hướng Tây giáp phần đất của ông Lê Thanh H có số đo 21,52m.

Diện tích 93m^2.

Căn nhà trên đất gồm phần nhà phía trước và phần nhà phía sau. Cụ thể như sau:

+ Phần nhà phía trước: Loại III, nhà có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường sơn dán gạch Ceramic cao 1,2m, nền lót gạch Ceramic, mái tol. Nhà phần trước gồm có tầng trệt và gác gỗ. Phần nhà này nằm trên phần diện tích lộ giới quy hoạch mới 16,50m, phần lộ giới quy hoạch cũ từ 16,50 m – 26m, phần ngoài lộ giới quy hoạch. Chưa được chứng nhận quyền sở hữu. Có vị trí cụ thể như sau:

- Phần nhà này nằm trên phần diện tích lộ giới quy hoạch 16,50m (phần quy hoạch lộ giới mới):

Hướng Bắc giáp đất lộ giới quy hoạch số đo 4,55m.

Hướng Nam giáp phần nhà còn lại có số đo 4,53m.

Hướng Đông giáp phần đất của ông Lê Việt T có số đo 1,34m.

Hướng Tây giáp phần đất của ông Lê Thanh H có số đo 1,40m.

Diện tích xây dựng 6.22m^2. Diện tích sàn bao gồm tầng trệt và gác gỗ: 12,44m^2.

- Phần nhà nằm trên phần đất lộ giới quy hoạch từ 16,50 m – 26m (phần lộ giới cũ nay đã thu hẹp lại):

Hướng Bắc giáp phần nhà nêu trên số đo 4,53m.

Hướng Nam giáp phần nhà còn lại có số đo 4,10m.

Hướng Đông giáp phần đất của ông Lê Việt T có số đo 9,63m.

Hướng Tây giáp phần đất của ông Lê Thanh H có số đo 9,57m.

Diện tích xây dựng 41.4m^2. Diện tích sàn bao gồm tầng trệt và gác gỗ: 82,8m^2.

- Phần nhà nằm trên phần đất ngoài lộ giới quy hoạch:

Hướng Bắc giáp phần nhà nêu trên số đo 4,10m.

Hướng Nam giáp phần nhà phía sau có số đo 4,05m.

Hướng Đông giáp phần đất của ông Lê Việt T có số đo 1,41m.

Hướng Tây giáp phần đất của ông Lê Thanh H có số đo 1,40m.

Diện tích xây dựng 5,7m^2. Diện tích sàn bao gồm tầng trệt và gác gỗ: 11,4m^2.

+ Phần nhà phía sau gồm 01 tầng trệt và 01 tầng lầu. Loại II, nhà có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường sơn dán gạch Ceramic cao 1,2m và 1,6m, nền lót gạch Ceramic, mái tol. Phần nhà này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho bà Nguyễn Thị Ngọc H ngày 24/11/2014. Có vị trí cụ thể như sau:

Hướng Bắc giáp phần nhà nêu trên số đo 4,05m và phần đất của ông Lê Việt T có số đo 0,30m.

Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp có số đo 4m.

Hướng Đông giáp phần đất của ông Lê Việt T có số đo 21,4m.

Hướng Tây giáp phần đất của ông Lê Thanh H có số đo 20,02m.

Diện tích xây dựng 86,5m^2. Diện tích sàn bao gồm tầng trệt và tầng lầu là 173m^2.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H có quyền đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất đối với phần đất và tài sản trên đất thuộc quy hoạch lộ giới cũ thu hẹp theo quy định pháp luật.

3. Bà Trần Thị A có trách nhiệm giao cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 36.608.400 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; lãi suất trong giai đoạn thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16 tháng 7 năm 2018, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị A (gửi qua đường bưu điện) kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì theo bà A án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà A, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BV3YYYYY, số vào sổ CHZZZZZ do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 24/11/2014 cho bà Nguyễn Thị Ngọc H; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, được ký kết giữa và A và bà H, được công chứng tại Văn phòng công chứng B vào ngày 06/10/2014; Hủy hợp đồng thuê nhà, ký kết ngày 23/12/2014 giữa bà A và bà H được công chứng tại Văn phòng công chứng B; Tính lại số tiền lãi đã đóng cho bà H là 453.000.000 đồng trên số nợ gốc 1.000.000.000 đồng, đóng lãi từ ngày 02/10/2014 đến hết ngày 02/02/2018 theo mức lãi suất cơ bản Nhà nước quy định là 9%/năm, phần tiền còn dư ra yêu cầu trừ vào nợ gốc.

Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

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

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị A, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2] Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, phần đất tranh chấp tọa lạc tại số C, đường N, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí cụ thể như sau: Phần đất gồm 2 phần, phần 1 có diện tích 41,4m^2, phần 2 có diện tích 93m^2, đất tranh chấp thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 25. Trên thửa đất có một căn nhà gồm phần nhà phía trước và phần nhà phía sau. Phần quyền sử dụng đất thứ nhất và phần nhà phía trước chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản. Phần đất thứ hai và phần nhà phía sau đã được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở cho bà Nguyễn Thị Ngọc H ngày 24/11/2014.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 06/10/2014 bà H và bà A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là nhà ở tại Phòng Công chứng Bạc Liêu. Cùng ngày 06/10/2014, bà A đã làm đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất. Đến ngày 10/11/2014, bà H đã nộp lệ phí trước bạ nhà, đất. Bà H đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 24/11/2014.

[4] Căn cứ vào hợp đồng lập ngày 06/10/2014 giữa bà Trần Thị A và bà Nguyễn Thị Ngọc H thể hiện bà A chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở đã được cấp giấy chứng nhận nêu trên cho bà H với giá 1.300.000.000 đồng, hợp đồng có công chứng theo quy định. Bà A xác định bà H trả nợ thay bà A số tiền 1.000.000.000 đồng tại Ngân hàng, ngoài ra, không có nhận thêm khoản tiền nào khác từ bà H. Tuy nhiên, chính bà A đã khẳng định đúng chữ ký của bà A tại Biên nhận số tiền 300.000.000 đồng, do đó, mặc dù bà A cho rằng khi ký tên không có đọc nội dung viết gì, nhưng suốt quá trình giải quyết vụ án tại các cấp Tòa án, bà A không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình, nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến của bà A mà cần xác định việc bà H đã thanh toán tiền 300.000.000 đồng cho bà A theo Biên nhận là có xảy ra trên thực tế. Như vậy, đủ căn cứ chứng minh bà H đã giao đủ tiền cho bà A gồm số tiền 1.000.000.000 đồng do bà H trả nợ thay bà A tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh Bạc Liêu và đã thanh toán đủ 300.000.000 đồng theo Biên nhận được bà A xác định đúng chữ ký của bà A. Do đó, cấp sơ thẩm xác định các bên đã hoàn thành việc thanh toán giá trị hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ.

[5] Sau khi bà A đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, bà A cùng bà H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là nhà ở tại Văn

phòng công chứng B (nay là Văn phòng công chứng Cao Thị N) vào ngày 06/10/2014. Sau đó, bà H đã làm thủ tục và đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 24/11/2014. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 19/9/2001 Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Trần Thị A đối với thửa số EE, tờ bản đồ số FF, diện tích 91,8m^2 và căn nhà trên đất, một tầng, kết cấu nhà mái fibro, cột bê tông cốt thép.

[6] Xét thấy, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản là nhà ở thì bà A và bà H đều có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; người tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, hình thức ký kết hợp đồng đúng quy định pháp luật. Bà H đã đăng ký kê khai và đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở ngày 24/11/2014.

[7] Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa bà A và bà H được ký kết đúng quy định của pháp luật cả về nội dung lẫn hình thức, không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là nhà ở theo yêu cầu của bà A là đã đánh giá chứng cứ đầy đủ, toàn diện, khách quan và phù hợp quy định pháp luật.

[8] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của bà A: Hội đồng xét xử xét trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với thửa đất số EE, tờ bản đồ số FF, tọa lạc tại số C, đường N, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đảm bảo đúng quy trình, đúng quy định pháp luật. Cụ thể: Sau khi bà A và bà H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, chính bà A là người đã làm đơn đăng ký biến động đất đai ngày 06/10/2014, bà H đã nộp lệ phí trước bạ nhà đất theo quy định của pháp luật và đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở ngày 24/11/2014 cho bà Nguyễn Thị Ngọc H.

[9] Đối với thửa đất số EE, tờ bản đồ số FF và nhà ở trên đất, tọa lạc tại số C, đường N, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào năm 2001, khi đó căn nhà được cấp giấy chứng nhận có 01 tầng, năm 2002 bà A xây dựng thêm tầng lầu. Đến ngày 06/10/2014 bà A đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là nhà ở cho bà H. Tại phiên tòa sơ thẩm, chính bà A xác định giữa bà A và bà H có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận và căn nhà hai tầng phía sau trên đất cho bà H. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng

nhận số BV3YYYYY ngày 24/11/2014 cho bà Nguyễn Thị Ngọc H là đúng quy định pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở của bà A là có căn cứ, đúng quy định.

[10] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa bà Trần Thị A và bà Nguyễn Thị Ngọc H ngày 23/12/2014, địa chỉ nhà tại số C, đường N, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu: Căn cứ theo hợp đồng thuê nhà ngày 23/12/2014, nội dung hợp đồng thể hiện bà H cho bà A thuê căn nhà tại số C, đường N, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, hợp đồng có công chứng. Thời hạn thuê là 12 tháng, từ ngày 12/12/2014. Tiền thuê mỗi tháng là 15.000.000 đồng, thanh toán tiền thuê hàng tháng. Hợp đồng thuê nhà được lập tại Văn phòng công chứng B vào ngày 23/12/2014. Bà A không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh hợp đồng thuê nhà là hình thức để hợp thức hóa phần tiền lãi bà A đã đóng cho bà H như ý kiến của bà trình bày. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 122, Điều 492 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005 sửa đổi, bổ sung năm 2009, xác định hợp đồng thuê nhà nêu trên đúng quy định của pháp luật cả về nội dung lẫn hình thức nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà của bà A là đúng, cần giữ nguyên án sơ thẩm.

[11] Đối với yêu cầu của bà A về việc tính lại số tiền lãi bà A đã đóng cho bà H: Do không có căn cứ xác định bà H cho bà A vay số tiền 1.000.000.000 đồng, không có căn cứ xác định bà A đã đóng lãi cho bà H trên số tiền nợ gốc 1.000.000.000 đồng nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà A về việc đã đóng lãi cho bà H số tiền 453.000.000 đồng và tính lại phần tiền lãi đã đóng.

[12] Như đã nhận định, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà A, cũng như không có căn cứ chấp nhận ý kiến đề xuất của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất; hủy hợp đồng thuê nhà và tính lại số tiền lãi đã đóng.

[13] Xét ý kiến đề xuất của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về việc không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị A, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố B là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[14] Về án phí: Do kháng cáo của bà Trần Thị A không được chấp nhận nên bà A phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[15] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị A. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 122, 450, 492, 689, 692, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005 sửa đổi, bổ sung năm 2009; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A đối với bà Nguyễn Thị Ngọc H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở; hủy hợp đồng thuê nhà; tính lại phần tiền lãi bà A đã đóng cho bà H.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với bà Trần Thị A về việc yêu cầu bà Trần Thị A giao trả lại quyền sử dụng đất và một phần căn nhà trên đất tại số M (số cũ C), đường N, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, phần đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với bà Trần Thị A về việc yêu cầu bà Trần Thị A giao trả lại một phần căn nhà số C, đường N, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, phần nhà chưa được chứng nhận quyền sở hữu.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc H về việc yêu cầu bà Trần Thị A trả tiền thuê nhà còn nợ.

2. Buộc bà Trần Thị A giao cho bà Nguyễn Thị Ngọc H quyền sử dụng đất thuộc thửa số EE, tờ bản đồ số FF và toàn bộ căn nhà trên đất tại số M (số cũ C), đường N, Khóm X, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Phần đất có vị trí cụ thể như sau:

- Phần 1 (Phần đất thuộc phạm vi lộ giới quy hoạch cũ đã được thu hẹp lại, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất):

Hướng Bắc giáp phần đất lộ giới quy hoạch đường N số đo 4,53m.

Hướng Nam giáp phần đất thứ hai có số đo 4,10m.

Hướng Đông giáp phần đất của ông Lê Việt T có số đo 9,63m.

Hướng Tây giáp phần đất của ông Lê Thanh H có số đo 9,57m.

Diện tích 41,4m^2.

- Phần 2: Phần đất này đã được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc H ngày 24/11/2014.

Hướng Bắc giáp phần đất thứ 1 số đo 4,10m.

Hướng Nam giáp phần đất của ông Nguyễn Trường S có số đo 4m.

Hướng Đông giáp phần đất của ông Lê Việt T có số đo 1,41m + 21,70m.

Hướng Tây giáp phần đất của ông Lê Thanh H có số đo 21,52m.

Diện tích 93m^2.

Căn nhà trên đất gồm phần nhà phía trước và phần nhà phía sau. Cụ thể như sau:

+ Phần nhà phía trước: Loại III, nhà có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường sơn dán gạch Ceramic cao 1,2m, nền lót gạch Ceramic, mái tol. Nhà phần trước gồm có tầng trệt và gác gỗ. Phần nhà này nằm trên phần diện tích lộ giới quy hoạch mới 16,50m, phần lộ giới quy hoạch cũ từ 16,50 m - 26m, phần ngoài lộ giới quy hoạch. Chưa được chứng nhận quyền sở hữu. Có vị trí cụ thể như sau:

- Phần nhà này nằm trên phần diện tích lộ giới quy hoạch 16,50m (phần quy hoạch lộ giới mới):

Hướng Bắc giáp đất lộ giới quy hoạch số đo 4,55m.

Hướng Nam giáp phần nhà còn lại có số đo 4,53m.

Hướng Đông giáp phần đất của ông Lê Việt T có số đo 1,34m.

Hướng Tây giáp phần đất của ông Lê Thanh H có số đo 1,40m.

Diện tích xây dựng 6.22m^2. Diện tích sàn bao gồm tầng trệt và gác gỗ: 12,44m^2.

- Phần nhà nằm trên phần đất lộ giới quy hoạch từ 16,50 m - 26m (phần lộ giới cũ nay đã thu hẹp lại):

Hướng Bắc giáp phần nhà nêu trên số đo 4,53m.

Hướng Nam giáp phần nhà còn lại có số đo 4,10m.

Hướng Đông giáp phần đất của ông Lê Việt T có số đo 9,63m.

Hướng Tây giáp phần đất của ông Lê Thanh H có số đo 9,57m.

Diện tích xây dựng 41.4m^2. Diện tích sàn bao gồm tầng trệt và gác gỗ: 82,8m^2.

- Phần nhà nằm trên phần đất ngoài lộ giới quy hoạch:

Hướng Bắc giáp phần nhà nêu trên số đo 4,10m.

Hướng Nam giáp phần nhà phía sau có số đo 4,05m.

Hướng Đông giáp phần đất của ông Lê Việt T có số đo 1,41m.

Hướng Tây giáp phần đất của ông Lê Thanh H có số đo 1,40m.

Diện tích xây dựng 5,7m^2. Diện tích sàn bao gồm tầng trệt và gác gỗ: 11,4m^2.

+ Phần nhà phía sau gồm 01 tầng trệt và 01 tầng lầu. Loại II, nhà có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường sơn dán gạch Ceramic cao 1,2m và 1,6m, nền lót gạch Ceramic, mái tol. Phần nhà này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho bà Nguyễn Thị Ngọc H ngày 24/11/2014. Có vị trí cụ thể như sau:

Hướng Bắc giáp phần nhà nêu trên số đo 4,05m và phần đất của ông Lê Việt T có số đo 0,30m.

Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp có số đo 4m.

Hướng Đông giáp phần đất của ông Lê Việt T có số đo 21,4m.

Hướng Tây giáp phần đất của ông Lê Thanh H có số đo 20,02m.

Diện tích xây dựng 86,5m^2. Diện tích sàn bao gồm tầng trệt và tầng lầu là 173m^2.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H có quyền đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất đối với phần đất và tài sản trên đất thuộc quy hoạch lộ giới cũ thu hẹp theo quy định pháp luật.

3. Bà Trần Thị A có trách nhiệm giao cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 36.608.400 đồng.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 500.000 đồng. Bà Trần Thị A và bà Nguyễn Thị Ngọc H cùng phải chịu. Bà Trần Thị A đã nộp 500.000 đồng. Bà H có trách nhiệm giao lại cho bà A số tiền 250.000 đồng.

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 định 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 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bà Trần Thị A phải nộp đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận số tiền 200.000 đồng. Bà A đã nộp tạm ứng án phí số tiền 200.000 đồng theo Biên lai thu số 0007199 ngày 22/12/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bà Trần Thị A phải nộp đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc H được chấp nhận với số tiền 200.000 đồng.

Bà Trần Thị A phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 13.860.000 đồng đối với phần tiền thuê nhà phải trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 12.029.580 đồng đối với phần giá trị nhà phải trả cho bà Trần Thị A. Bà H đã nộp tạm ứng án phí số tiền 7.200.000 đồng theo Biên lai thu số 0007259 ngày 06/02/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí. Bà H phải nộp tiếp số tiền án phí là 4.829.580 đồng.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị A phải nộp án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng. Phạm Duy Thanh đã nộp tạm ứng 300.000 đồng thay cho bà A theo Biên lai thu số 0008342 ngày 19/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND thành phố B (01 bản);
- CCTHADS thành phố B (01 bản);
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Châu Minh Nguyệt