

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG

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

Bản án số: 162/2018/DS-PT
Ngày: 26 - 11 - 2018
V/v tranh chấp về đòi lại tài sản
là quyền sử dụng đất và nhà ở;
Tranh chấp về đòi lại tiền thuê nhà
và đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thanh

Các Thẩm phán: Ông Dương Quốc Tuấn
Ông Võ Hoàng Khải

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Hoài Ân – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Hòa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 26 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 94/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 9 năm 2018 về “Tranh chấp về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở; tranh chấp về đòi tiền thuê nhà và đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 169/2018/DS-ST, ngày 24 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 307/2018/QĐ-PT, ngày 02 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến H.

Địa chỉ: Số A, đường T, khu vực M, phường N, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Lâm S, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số K, đường E, phường X, quận Y, thành phố C. (Đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 06/7/2017). (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lưu Quốc C. (Có mặt).

Bà Nguyễn Thị Mỹ L. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B, đường P, khu vực Z, phường N, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

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

- Ông Trần Trọng C.
- Bà Phạm Thị Hồng Q.

Cùng địa chỉ: Khu vực F, phường O, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Lâm S, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số K, đường E, phường X, quận Y, thành phố C. (Đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 06/7/2017). (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Lưu Quốc C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H trình bày: Vào ngày 21/9/2016, ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q các tài sản là căn nhà cấp 4, có gác lửng, cửa kéo và 02 căn nhà tiền chế và phần đất diện tích tổng cộng 192m² thuộc các thửa 131, 201, 202, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại số B, đường P, khu vực Z, phường N, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Tiến H đã làm các thủ tục theo quy định và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng các tài sản nêu trên thì vợ chồng ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q có thông báo hiện tại tài sản trên đang cho chủ cũ là ông Lưu Quốc C và bà Nguyễn Thị Mỹ L thuê lại để ở, lúc đó vợ chồng ông Trần Trọng C và vợ chồng ông Lưu Quốc C đều đồng ý là khi nào ông H cần sử dụng tài sản trên thì sẽ giao lại cho ông H. Do thời điểm đó chưa có nhu cầu sử dụng tài sản nên ông H đồng ý. Nay ông H có nhu cầu sử dụng nên ông H thông báo cho vợ chồng ông Trần Trọng C và ông Lưu Quốc C, bà Nguyễn Thị Mỹ L thực hiện việc giao trả tài sản thì ông Lưu Quốc C, bà Nguyễn Thị Mỹ L mới chỉ giao trả hai căn nhà tiền chế thuộc hai thửa 201 và 202 để ông Trần Trọng C giao trả cho ông H. Riêng căn nhà cấp 4 có gác lửng thì ông Lưu Quốc C, bà Nguyễn Thị Mỹ L không đồng ý giao trả nên ông H khởi kiện yêu cầu ông Lưu Quốc C, bà Nguyễn Thị Mỹ L phải giao trả căn nhà cấp 4 diện tích 64m² và phần đất thuộc thửa 131, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại số B, đường P, khu vực Z, phường N, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Đồng ý cho ông Lưu Quốc C và bà Nguyễn Thị Mỹ L được lưu cư tại căn nhà nêu trên trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Lưu Quốc C trình bày: Ông thừa nhận có chuyển nhượng nhà và đất cho ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q theo giấy tờ đã thể hiện,

nhưng việc mua bán và cho thuê căn nhà này là không hợp pháp vì khi ký hợp đồng thuê nhà thì ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q chưa đứng tên nhà và đất. Hơn nữa sau khi chuyển nhượng nhà và đất này thì ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q chưa trả đủ tiền cho ông như thỏa thuận, còn lại 600.000.000 đồng. Nay ông Lưu Quốc C yêu cầu ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q trả đủ cho ông 600.000.000 đồng nữa thì ông sẽ giao căn nhà cho ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q. Còn việc ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q chuyển nhượng nhà, đất lại cho ông Nguyễn Tiến H ông không hay biết. Nay ông Lưu Quốc C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H và không đồng ý yêu cầu của ông Trần Trọng C về việc yêu cầu ông phải giao nhà, đất cho ông H và trả tiền thuê nhà cho ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng đều vắng mặt, nên chưa trình bày ý kiến và đưa ra yêu cầu của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trọng C và bà Phạm Thị Hồng Q do ông Trần Lâm S đại diện trình bày: Vào ngày 15/5/2015, vợ chồng ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q có nhận chuyển nhượng của ông Lưu Quốc C và bà Nguyễn Thị Mỹ L 03 nền đất và toàn bộ nhà cửa trên đất, mỗi nền diện tích 64m², thuộc các thửa 463, 464, 465, tờ bản đồ số 11, nay là các thửa số 131, 201 và 202, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại số B, đường P, khu vực Z, phường N, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Với giá chuyển nhượng tổng cộng là 1.700.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng đúng theo quy định. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q và ông Lưu Quốc C, bà Nguyễn Thị Mỹ L đã được Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công nhận theo bản án số 160/2016/DSPT ngày 04/8/2016 có hiệu lực pháp luật, riêng đối với căn nhà do không có giấy phép xây dựng nên không công chứng được, nhưng ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q đã giao trả đủ tiền cho ông Lưu Quốc C, bà Nguyễn Thị Mỹ L. Sau khi chuyển nhượng ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q có cho ông Lưu Quốc C và bà Nguyễn Thị Mỹ L thuê lại căn nhà để ở với giá 10 triệu đồng/tháng, có làm hợp đồng thuê nhà bằng văn bản. Sau đó do cần vốn làm ăn nên ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q đã bán toàn bộ tài sản là nhà và đất nêu trên cho ông Nguyễn Tiến H. Ông Trần Trọng C yêu cầu ông Lưu Quốc C, bà Nguyễn Thị Mỹ L có trách nhiệm giao căn nhà và phần đất nêu trên cho ông H sử dụng và có yêu cầu độc lập là yêu cầu ông Lưu Quốc C, bà Nguyễn Thị Mỹ L phải trả tiền thuê nhà thời gian 02 năm với số tiền là 240.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Trọng C yêu cầu ông Lưu Quốc C và bà Nguyễn Thị Mỹ L trả số tiền thuê nhà ở thời gian 01 năm

theo hợp đồng đã ký kết là 120.000.000 đồng, các vấn đề khác giữ nguyên như trước đây.

Tại Bản án số 169/2018/DS-ST, ngày 24 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

Buộc ông Lưu Quốc C và bà Nguyễn Thị Mỹ L phải có trách nhiệm giao trả căn nhà cấp 4 diện tích $64m^2$ ($4m \times 16m$), kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái tol, trần thạch cao, có gác lửng bằng gỗ và phần đất dưới căn nhà diện tích tổng cộng $64m^2$ thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại số B, đường P, khu vực Z, phường N, thành phố V, tỉnh Hậu Giang cho ông Nguyễn Tiến H được quyền sở hữu, sử dụng. Thời hạn giao trả nhà, đất là 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Lưu Quốc C và bà Nguyễn Thị Mỹ L phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Trọng C số tiền thuê nhà ở còn nợ là 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06 tháng 8 năm 2018, ông Lưu Quốc C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Nội dung kháng cáo: Ông Lưu Quốc C không đồng ý giao căn nhà $64m^2$ cho ông Nguyễn Tiến H và không đồng ý trả 120.000.000 đồng tiền thuê nhà và đất cho ông Trần Trọng C.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Lưu Quốc C trình bày: Lý do ông không đồng ý giao nhà và đất cho nguyên đơn vì việc chuyển nhượng nhà và đất giữa ông và ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q thì vợ chồng ông Trần Trọng C chưa thanh toán đủ cho ông, hiện nay còn nợ số tiền khoảng 600 triệu đồng. Còn việc ông Trần Trọng C yêu cầu trả tiền thuê nhà và đất là không đúng, vì việc ký hợp đồng chưa được công chứng hoặc chứng thực; thời hạn thuê theo hợp đồng ngày 05/5/2015 là 01 năm nhưng việc ông sử dụng nhà và đất là theo quyết định kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V và trên thực tế phần đất này vào thời gian thuê thì ông Trần Trọng C không phải là chủ sử dụng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Tiến H đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Trọng C, Phạm Thị Hồng Q trình bày: Phần đất và nhà trên đất ông H sang nhượng hợp pháp, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Lưu Quốc C đã giao 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất, còn lại 01 thửa đất và căn nhà trên đất ông Lưu Quốc C không giao là không đúng. Bởi vì, nhà và đất này ông Lưu Quốc C đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Trọng C và bà Phạm Thị Hồng Q. Sau đó, ông Trần Trọng C và bà Phạm Thị Hồng Q đã chuyển nhượng toàn bộ lại cho ông H nên ông H có quyền sở hữu đối với tài sản này. Việc ông Lưu Quốc C cho rằng ông Trần Trọng C chưa trả đủ tiền là không đúng, không có chứng cứ chứng minh trong khi hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa ông Trần Trọng C và ông Lưu Quốc C đã thể hiện rõ nội dung ông Lưu Quốc C đã nhận đủ tiền. Sau khi ký

kết hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 05/5/2015 thì cùng ngày, giữa hai bên có ký kết hợp đồng thuê nhà và đất với giá thuê 10.000.000 đồng/tháng, ông Lưu Quốc C đã sử dụng nhà và đất liên tục thì phải có nghĩa vụ trả tiền thuê. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông Trần Trọng C chỉ yêu cầu ông Lưu Quốc C trả 100.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình giải quyết, Tòa án và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng. Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Quốc C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H khởi kiện ông Lưu Quốc C và bà Nguyễn Thị Mỹ L giao trả căn nhà cấp 4 có diện tích 64m² và phần đất thuộc thửa 131, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại số B, đường P, khu vực Z, phường N, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trọng C có yêu cầu độc lập yêu cầu ông Lưu Quốc C, bà Nguyễn Thị Mỹ L trả số tiền thuê nhà 120.000.000 đồng. Ông Lưu Quốc C không đồng ý với yêu cầu của ông Nguyễn Tiến H, ông Trần Trọng C và bà Phạm Thị Hồng Q nên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết theo quan hệ pháp luật “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà ở” là chưa đúng, cần điều chỉnh lại là “Tranh chấp về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở; Tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở”.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/8/2018, ông Lưu Quốc C có đơn kháng cáo là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông Lưu Quốc C, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Ông Lưu Quốc C không đồng ý trả nhà và đất cho ông Nguyễn Tiến H với lý do ông không có chuyển nhượng nhà và đất cho ông H. Xét nội dung kháng cáo và lý do ông Lưu Quốc C đưa ra là không phù hợp. Bởi lẽ, nhà và đất đang tranh chấp ông Lưu Quốc C đã thừa nhận chuyển nhượng cho ông Trần Trọng C và bà Phạm Thị Hồng Q và theo Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 15/5/2015 giữa ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q với ông Lưu Quốc C, bà Nguyễn Thị Mỹ L đã thể hiện nội dung là ông Lưu Quốc C, bà Nguyễn Thị Mỹ L đã nhận đủ tiền chuyển nhượng là 1.700.000 đồng. Tại Bản án số 160/2016/DS-PT ngày 04/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Quốc C, bà Nguyễn Thị Mỹ L với ông Trần

Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q là hợp pháp. Bản án đã có hiệu lực pháp luật, ông Lưu Quốc C cũng làm thủ tục sang tên cho ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q. Sau đó, ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q chuyển nhượng nhà và đất lại cho ông H và ông H đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, phần đất không còn thuộc quyền sử dụng của ông Lưu Quốc C, bà Nguyễn Thị Mỹ L kể từ ngày Bản án số 160/2016/DSPT có hiệu lực pháp luật (04/8/2016).

[3.2] Theo Hợp đồng sang nhượng nhà và đất ngày 01/5/2015, Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 05/5/2015 thì giữa ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q và ông Lưu Quốc C, bà Nguyễn Thị Mỹ L ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà và đất với tổng diện tích 192m², gồm: 01 căn nhà cấp 4, có gác lửng xây dựng trên phần đất 64m² thuộc thửa 465 (thửa 131 hiện nay); 02 nền thuộc thửa 463, 464, trên đất có nhà tiền chế mỗi căn diện tích 64m². Vào thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, do căn nhà trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên các bên chỉ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015, được công chứng hợp pháp để đăng ký chuyển quyền sử dụng tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng, ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q đã thanh toán đủ giá trị của hợp đồng và đã nhận nhà ở thể hiện bằng việc ký kết hợp đồng cho thuê nhà và đất (ngày 05/5/2015); quyền sử dụng đất đã được công nhận cho ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q ngày 04/8/2016. Do đó, quyền sở hữu đối với căn nhà gắn liền với đất nêu trên đã được chuyển cho vợ chồng ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q kể từ ngày 04/8/2016.

[3.3] Ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà số B, đường P, khu vực Z, phường N, thành phố V, tỉnh Hậu Giang từ ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q; đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V ghi nhận việc chuyển nhượng vào trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/9/2016. Do đó, quyền sở hữu đối với căn nhà gắn liền với đất nêu trên đã được chuyển quyền sở hữu cho ông H kể từ ngày 28/9/2016.

[3.4] Căn cứ vào quy định tại các Điều 163, 164, 166, 168 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Tiến H yêu cầu bị đơn ông Lưu Quốc C, bà Nguyễn Thị Mỹ L trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà số B, đường P, khu vực Z, phường N, thành phố V, tỉnh Hậu Giang là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp, cần điều chỉnh lại.

[4] Ông Lưu Quốc C không đồng ý trả tiền thuê nhà và đất trong 01 năm cho ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q số tiền 120.000.000 đồng

với lý do hợp đồng thuê nhà và đất giữa ông với ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q không được chứng thực, khi lập hợp đồng thuê thì ông Trần Trọng C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do có Công văn số 215/CV-THA ngày 05/5/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V về việc không công chứng hợp đồng chuyển dịch tài sản khi chưa thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án. Hợp đồng thuê nhà đất ký ngày 05/5/2015 nhưng đến ngày 20/9/2016 ông Trần Trọng C mới được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy việc ông Lưu Quốc C không đồng ý trả tiền thuê nhà và đất với những lý do nêu trên là có căn cứ vì thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà thì hợp đồng thuê không được công chứng, chứng thực. Căn cứ Điều 93 của Luật nhà ở năm 2005 quy định về trình tự, thủ tục trong giao dịch về nhà ở thì: “ Hợp đồng về nhà ở phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của Ủy ban nhân dân xã đối với nhà ở tại nông thôn...Trường hợp cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở từ sáu tháng trở lên thì bên cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở phải nộp cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở bản sao hợp đồng về quy định tại khoản này”. Hợp đồng thuê nhà đất giữa ông Lưu Quốc C, bà Nguyễn Thị Mỹ L với ông Trần Trọng C có thời hạn 01 năm, do đó phải được công chứng, chứng thực và đăng ký, tuy nhiên các bên đã không thực hiện theo quy định của pháp luật. Về nội dung hợp đồng: Tại khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013 quy định thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận...”; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định điều kiện cho thuê quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Thời hạn thuê là 01 năm kể từ ngày 05/5/2015, tức đến hết ngày 05/5/2016 là kết thúc thời hạn thuê. Thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà thì ông Trần Trọng C chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 20/9/2016 ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở Bản án số 160/2016/DS-PT ngày 04/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 được ký kết giữa ông Trần Trọng C, bà Phạm Thị Hồng Q với ông Lưu Quốc C, bà Nguyễn Thị Mỹ L trong khi hợp đồng thuê nhà ký ngày 05/5/2015 đã hết hiệu lực ngày 05/5/2016. Và lại ngày 31/12/2015 tài sản cho thuê đã có Quyết định số 04/QĐ-CTHA của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V về việc cưỡng chế kê biên tài sản đối với toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 463, 464, 465 tờ bản đồ số 11, diện tích 192m², loại đất đô thị, tọa lạc tại khu vực Z, phường N, thành phố V, tỉnh Hậu Giang do đó

việc ký kết hợp đồng thuê nhà và đất giữa các bên là vô hiệu. Căn cứ theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì: Giao dịch dân sự bị vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Do đó, kháng cáo của ông Lưu Quốc C không đồng ý trả 120.000.000 đồng tiền thuê nhà và đất cho ông Trần Trọng C là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Lưu Quốc C được chấp nhận một phần nên ông Lưu Quốc C không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các điều 134, 137, 492, 495, 499 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 93 của Luật nhà ở năm 2005;
- Các Điều 166, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013;
- Các điều 163, 164, 166, 168 của Bộ luật dân sự 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lưu Quốc C.

Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Tiến H.

1. Buộc ông Lưu Quốc C và bà Nguyễn Thị Mỹ L phải có trách nhiệm giao trả căn nhà cấp 4 diện tích 64m² (4m x 16m), kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái tol, trần thạch cao, có gác lửng bằng gỗ và phần đất dưới căn nhà diện tích tổng cộng 64m² thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại số B, đường P, khu vực Z, phường N, thành phố V, tỉnh Hậu Giang cho ông Nguyễn Tiến H được quyền sở hữu, sử dụng. Thời hạn giao trả nhà, đất là 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Trọng C về việc yêu cầu ông Lưu Quốc C và bà Nguyễn Thị Mỹ L trả số tiền thuê nhà là 120.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Lưu Quốc C và bà Nguyễn Thị Mỹ L phải liên đới chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí không có giá ngạch.

Ông Nguyễn Tiến H được nhận lại 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012515, ngày 19/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Ông Trần Trọng C phải chịu 6.000.000 (Sáu triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, chuyển số tiền tạm ứng án phí ông Trần Trọng C đã nộp theo Biên lai thu số 0010109, ngày 13/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

4. Chi phí thẩm định, đo vẽ lược đồ và thẩm định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 3.200.000 (Ba triệu hai trăm nghìn) đồng, ông Trần Trọng C đã nộp xong. Buộc ông Lưu Quốc C và bà Nguyễn Thị Mỹ L phải liên đới nộp 3.200.000 (Ba triệu hai trăm nghìn) đồng để giao trả lại cho ông Trần Trọng C.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Ông Lưu Quốc C được nhận lại 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo ông Lưu Quốc C đã nộp theo Biên lai thu số 0016255, ngày 06/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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 Hậu Giang;
- TAND TP V;
- Chi cục THADS TP V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hồng Thanh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Hoàng Khải

Dương Quốc Tuấn

Nguyễn Hồng Thanh

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. Châu Thành;
- Chi cục THADS H. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hồng Thanh

Nguyễn Hồ Tâm Tú

Trịnh Thị Bích Hạnh

