

Bản án số: 156/2022/DS-PT
Ngày: 31-8 -2022
Về việc “Tranh chấp hợp chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH G

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Lễ.

Các Thẩm phán:

1. Ông Trương Văn Hai;
2. Bà Trần Thị Thúy Hà

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Loan – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh G.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh G tham gia phiên tòa: Ông Dương Quy Thái – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh G xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 120/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” giữa:

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST, ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 124/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh V, sinh năm 1993; cư trú: tổ 15, ấp Cần Th2, xã Cần Đ, huyện Châu Th1, tỉnh G. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Ngh, sinh năm 1956. Địa chỉ: số 53 đường Ngô Văn S, khóm Đông A, phường Đ, thành phố X, tỉnh G(Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Vũ Chí H, sinh năm 1971; vắng mặt

2.2. Bà Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1975; vắng mặt

2.3. Ông Nguyễn Hữu Ph1, sinh năm 1983; vắng mặt

2.4. Bà Nguyễn Thị Hồng Th3, sinh năm 1977; vắng mặt

Cùng cư trú: số 16/05 đường Lê Triệu K, phường MB, thành phố X, tỉnh G.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Hồng Y, sinh năm 1980; vắng mặt

3.2. Ông Vũ Quý H1, sinh năm 1996; vắng mặt

3.3. ông Vũ Hoàng H2, sinh năm 2000; vắng mặt

3.4. Vũ Thị Yến Ph2, sinh năm 2007 (do bà Y đại diện); vắng mặt

3.5. Vũ Trường H3, sinh năm 2011 (do bà Y đại diện); vắng mặt

3.6. Nguyễn Phúc Th4, sinh năm 2015 (do ông Ph1 đại diện). vắng mặt

Cùng cư trú: số 16/5 đường Lê Triệu K, phường MB, thành phố X, tỉnh G.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông H1 và em H2: Ông Nguyễn Ngọc Th4 sinh năm 1964. Địa chỉ: số 49/4A khóm MP, phường Q, thành phố X, tỉnh G. Có mặt

3.7. Bà Lê Thị Ngọc B, sinh năm 1970; cư trú: ấp Cần Th1, xã Cần Đ, huyện Châu Th2, tỉnh G. vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Ngh, sinh năm 1956. Địa chỉ: số 53 đường Ngô Văn S, phường ĐX, thành phố X, tỉnh G. Có mặt

Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Quý H1, em Vũ Hoàng H2

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Huỳnh V do ông Trần Văn Ngh đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tháng 06 năm 2016, bà Huỳnh V và ông Vũ Chí H, bà Nguyễn Thị Hồng D thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng căn nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ số 16/5 đường Lê Triệu K, phường MB, thành phố X, tỉnh G, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 640909, sổ vào sổ H.02103cA, do Ủy ban nhân dân thành phố L X, tỉnh G cấp ngày 20/05/2009 cho ông Vũ Chí H và bà Nguyễn Thị Hồng D. Vị trí khu đất tọa lạc tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 25, diện tích 18m², loại đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; giá chuyển nhượng 200.000.000đ. Sau khi thỏa thuận, các bên thống nhất tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1749, quyền số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/07/2016 tại Văn phòng công chứng Hoàng Gia. Bà V đã giao số tiền 200.000.000đ cho ông H, bà D và thực hiện các thủ tục theo quy định về việc sang tên và đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 183536, sổ vào sổ cấp CS 02602 ngày 08/11/2016 mang tên bà Huỳnh V.

Đến tháng 3 năm 2017, ông H và bà D có đề nghị bà V tạo điều kiện cho gia đình ông H thuê lại căn nhà, đất để ở. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà V đồng ý và hai bên đi đến thống nhất xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Nguyễn Thành Q chứng nhận theo hợp đồng số 171A, quyền số

01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/03/2017 giữa bà V, ông H, bà D, ông Ph1 và bà Th3, giá thuê 10.000.000đ/tháng, thời gian thuê 06 tháng.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, thực tế trên đất có căn nhà ở, gia đình ông H bà D sử dụng nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê, nhiều lần bà V nhắc nhở nhưng không thực hiện. Đến ngày 11/05/2018 ông Nguyễn Hữu Ph1 và con của bà D là Vũ Phú H1 (Vũ Quý H1) thay mặt gia đình lập cam kết vào ngày 30/05/2018 gia đình ông H sẽ trả tiền thuê nhà 10.000.000đ/tháng, các tháng về sau sẽ tiếp tục trả tiền thuê nhà như đã hứa nhưng vẫn không thực hiện.

Do vậy, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Vũ Chí H, Vũ Hoàng H2, bà Nguyễn Thị Hồng D, ông Nguyễn Hữu Ph1, bà Nguyễn Thị Hồng Th3 phải giao trả căn nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ số 16/5 đường Lê Triệu K, phường MB, thành phố X, tỉnh G cho bà V quản lý sử dụng. Yêu cầu trả tiền thuê nhà với số tiền 420.000.000đ (tạm tính).

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng D trình bày theo bản khai ngày 05/08/2020 (Bút lục số 93-94) và tại phiên tòa do ông Nguyễn Ngọc Th3 đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Năm 2015, bà Nguyễn Thị Hồng D có cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà số 16/4 (16/5) đường Lê Triệu K, phường MB, thành phố X cho bà Lê Thị Ngọc B để vay số tiền 200.000.000đ. Đến năm 2017, bà D làm ăn thua lỗ nên vỡ nợ và có xin bà B trả dần số tiền vay 10.000.000đ/tháng/200.000.000đ, bà B đồng ý để bà D trả dần số tiền đã cho bà B, phía bà D thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay được 5 tháng thì ngưng. Sau đó, bà D đi làm thuê tại huyện Phú Q, tỉnh K, hoàn cảnh khó khăn không đủ điều kiện để trả 10.000.000đ/tháng như đã hứa nên đã xin bà B cho bà D được trả 5.000.000đ/tháng và đã liên tục trả tiền cho đến năm 2018 thì ngưng.

Đến năm 2019, bà B đến nhà bà D và dẫn theo người lạ đến mua căn nhà, đất của bà D. Bà B yêu cầu những người có mặt trong nhà của bà D gồm 9 thành viên cư trú với diện tích 18m² phải ra khỏi nhà để bà B bán nhà thu hồi nợ vay của bà D và bà B. Nay, theo yêu cầu khởi kiện của bà V, bà D yêu cầu được trả số tiền đã cầm cố 200.000.000đ cho bà V để nhận lại căn nhà 16/4 (16/5) đường Lê Triệu K, phường MB, bà D yêu cầu được trả 5.000.000đ/tháng cho bà V để nhận chuyển nhượng lại căn nhà, đất tại số 16/5 Lê Triệu K, phường MB, thành phố X đến khi hết nợ 200.000.000đ và sau khi trả xong tiền, bà V sang nhượng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D sử dụng. Ông Th4 đại diện theo ủy quyền của bà D không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không bổ sung ý kiến gì thêm.

Ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị Hồng Th3, Nguyễn Thị Hồng Y, Nguyễn Thị Hồng D:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu trả tiền thuê nhà, yêu cầu giao trả căn nhà, đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các đương sự gồm D, Ph3, Th1 xác định thống nhất các ông bà V, H, D có ký tên, ghi rõ họ

tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/07/2016 và V, H, D, Th3, Ph1 ký tên ghi rõ họ tên trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 23/03/2017 là đúng sự thật. Các ông bà D, Th3, Y, Ph1 yêu cầu Tòa án tạo điều kiện cho các đương sự là bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ trả số tiền 500.000.000đ cho bà V để chuộc lại căn nhà, đất đã chuyển nhượng. Tại phiên hòa giải các ông bà D, Ph1, Th3 đồng ý trả số tiền 200.000.000đ trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày hòa giải. Số tiền còn lại 300.000.000đ yêu cầu trả dần theo khả năng và các ông bà D, Th3, Y, Ph1 và đưa ra yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày hòa giải, nhưng D, Th3, Y, Ph1 từ bỏ yêu cầu nêu trên.

Bà Lê Thị Ngọc B trình bày theo bản khai ngày 14/05/2021 (BL số 302) và tại phiên tòa do ông Trần Văn Ngh đại diện theo ủy quyền có ý kiến trình bày như sau: Bà B là mẹ ruột của bà Huỳnh V, bà B có nhận số tiền 22.000.000đ do bà D chuyển trả tiền qua tài khoản của bà B, do trước đây giữa bà B và bà D có quan hệ vay tiền với nhau. Số tiền 22.000.000đ mà bà D đã chuyển trả qua ngân hàng chính là tiền thuê nhà của gia đình bà D trả bà V. Số tiền này bà B đã gửi lại cho bà V 22.000.000đ. Đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà V và các bị đơn không liên quan đến bà B. Bà B được biết giữa ông H, bà D và bà V ký hợp đồng mua bán nhà, đất là sự thật, được Văn phòng công chứng Hoàng Gia chứng nhận, bà V đã giao số tiền 200.000.000đ cho bà D trực tiếp nhận tiền mặt tại Văn phòng công chứng Hoàng Gia. Đây là số tiền riêng của vợ chồng bà Huỳnh V và ông Thái Quang Tr. Do điều kiện đi lại khó khăn nên bà B có yêu cầu vắng mặt và có ủy quyền cho ông Ngh đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ của bà B theo quy định pháp luật.

Trong toàn bộ quá trình giải quyết các đương sự gồm: Vũ Chí H, Vũ Quý H1, Vũ Hoàng H2, em Vũ Thị Yên Ph, (do bà Y đại diện), em Vũ Trường H3 (do bà Y đại diện), em Nguyễn Phúc Th4 (do ông Ph1 đại diện) không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố X quyết định:

- Áp dụng:

Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158, 165, 166, 217, Điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228; Điều 233, Điều 244, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 116, 117, 119, 472, 481, 500, 502, 503 Bộ Luật dân sự 2015;

Điều 166, 167 Luật đất đai 2013;

Điều 11, 12, Khoản 2 Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

-Tuyên xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh V đối với ông Vũ Chí H và bà Nguyễn Thị Hồng D. Buộc ông Vũ Chí H, bà Nguyễn Thị Hồng D, ông Nguyễn Hữu Ph1, bà Nguyễn Thị Hồng Th3, bà Nguyễn Thị Hồng Y, ông Vũ Quý H1, em Vũ Hoàng H2; em Vũ Thị Yên Ph, em Vũ Trường H3 (do bà Y đại diện), em Nguyễn Phúc Th4 (do Nguyễn Hữu Ph1 đại diện) thực hiện nghĩa vụ giao trả căn nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ số 16/5 đường Lê Triệu K, phường MB, thành phố X, tỉnh G cho bà Huỳnh V theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1749, ngày 28/07/2016 do Văn phòng công chứng Hoàng Gia chứng nhận. (Kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS.02620, ngày 08/11/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp mang tên bà Huỳnh V và bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh LX lập ngày 12/01/2021).

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh V đối với ông Vũ Chí H, bà Nguyễn Thị Hồng D, ông Nguyễn Hữu Ph1, bà Nguyễn Thị Hồng Th. Buộc ông Vũ Chí H, bà Nguyễn Thị Hồng D, ông Nguyễn Hữu Ph, bà Nguyễn Thị Hồng Th liên đới trách nhiệm trả số tiền thuê nhà còn lại chưa thanh toán là 38.000.000đ (ba mươi tám triệu đồng) cho bà Huỳnh V.

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh V đối với ông Vũ Chí H, bà Nguyễn Thị Hồng D, ông Nguyễn Hữu Ph, bà Nguyễn Thị Hồng Th3 về việc yêu cầu trả số tiền thuê nhà 360.000.000đ (ba trăm sáu mươi triệu đồng).

+ Ông Vũ Chí H, bà Nguyễn Thị Hồng D, ông Nguyễn Hữu Ph1, bà Nguyễn Thị Hồng Th3, bà Nguyễn Thị Hồng Y, ông Vũ Quý H1, em Vũ Hoàng H2; em Vũ Thị Yên Ph, em Vũ Trường H3 (do bà Y đại diện), em Nguyễn Phúc Th4 (do Nguyễn Hữu Ph1 đại diện) được quyền lưu cư trong thời hạn 09 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

+ Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Trả lại 10.400.000đ tiền tạm ứng án phí cho bà Vi theo biên lai thu số 0003050, ngày 22/05/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X, tỉnh G. Buộc các ông bà Vũ Chí H, Nguyễn Thị Hồng D, Nguyễn Thị Hồng Y, Nguyễn Thị Hồng Th3, Nguyễn Hữu Ph1, Vũ Quý H1, Vũ Hoàng H2 phải liên đới nộp số tiền 2.200.000đ tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

+ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản, thẩm định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh V nộp 1.500.000đ, bà đã nộp đủ theo phiếu chi ngày 10/11/2020, ngày 12/08/2020.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo bản án và thời hiệu để yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30 tháng 3 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Quý H1, em Vũ Hoàng H2 có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét gồm:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 640909, sổ vào sổ H.02103cA, do Ủy ban nhân dân thành phố X, tỉnh G cấp ngày 20/05/2009 cho ông Vũ Chí H và bà Nguyễn Thị Hồng D.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1749, quyền số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/07/2016 tại Văn phòng công chứng Hoàng Gia vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 183536, sổ vào sổ cấp CS 02602 ngày 08/11/2016 mang tên bà Huỳnh V.

- Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất công chứng số 171A, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/03/2017 vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Quý H1, Vũ Hoàng H2 không rút yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không xuất trình chứng cứ nào mới tại cấp phúc thẩm, không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh G nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự hiện hành, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Quý H1, em Vũ Hoàng H2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố X quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các tài liệu chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục, người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Quý H1, em Vũ Hoàng H2 kháng cáo trong hạn luật định và có đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét chấp nhận.

[2] Trên cơ sở các chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết vụ án thì nội dung vụ việc được xác định như sau: Ngày 28/07/2016, giữa bà V với vợ chồng ông H, bà D có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 18m² đất ở đô thị, trên đất có căn nhà (chưa cấp quyền sở hữu nhà), tọa lạc số 16/5, đường Lê Triệu K, phường MB, thành phố X, tỉnh G, với số tiền 200.000.000 đồng, có công chứng của Văn phòng Công chứng Hoàng Gia, đến ngày 08/11/2016

bà V được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh G sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02620, diện tích 18m² đất ở đô thị. Sau khi chuyển nhượng nhà, đất do ông H, bà D có nhu cầu thuê lại nhà, đất của bà V để kinh doanh nên ngày 23/03/2017, giữa bà V với vợ chồng ông H, bà D cùng bà Th3, ông Ph1 ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nhà (do căn nhà chưa cấp quyền sở hữu nhà ở nên hợp đồng không ghi nhận), giá thuê 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 06 tháng, từ ngày 23/03/2017 đến 23/09/2017, có công chứng của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thành Q. Sau khi thuê nhà, đất phía ông H bà D không trả tiền thuê nhà, không trả lại nhà cho bà V nên ngày 27/04/2020, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án, buộc ông H, bà D, ông Ph1, bà Th3 phải giao trả nhà, đất tọa lạc số 16/5, đường Lê Triệu K, phường MB, thành phố X, tỉnh G cho bà và yêu cầu ông H, bà D, ông Ph1, bà Th3 phải trả tiền thuê nhà, từ tháng 8/2016 đến thời điểm khởi kiện là 10.000.000đồng/01 tháng, tổng cộng 42 tháng là 420.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện ủy quyền của bà V rút lại một phần khởi kiện đối với tiền thuê nhà, chỉ yêu cầu bị đơn trả 60.000.000 đồng tiền thuê nhà và bà V thừa nhận bị đơn có trả 22.000.000 đồng tiền thuê nhà nên chỉ yêu cầu bị đơn trả 38.000.000 đồng tiền thuê nhà còn lại chưa trả. Bị đơn ông H, bà D, ông Ph1, bà Th3 không đồng ý khởi kiện của nguyên đơn và xin trả 200.000.000 đồng cho bà V để nhận lại nhà, đất và xin trả 5.000.000 đồng/tháng đến khi hết nợ.

[3] Xét đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Quý H1, em Vũ Hoàng H2 có cùng nội dung yêu cầu cấp Phúc thẩm xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà D; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh V; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/07/2016 giữa bà Huỳnh V với ông H, bà D vô hiệu và tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nhà ngày 23/03/2017 giữa bà Huỳnh V với ông H, bà D, bà Th3, ông Ph1 vô hiệu.

[4] Nhận định của Tòa án cấp phúc thẩm: Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 18m² đất ở đô thị và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, trên đất có căn nhà, xác lập giữa bà V với vợ chồng ông H, bà D, ông Ph, bà Th3 trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, không trái pháp luật, đều có công chứng, phù hợp với quy định Điều 500, Điều 502, Điều 503 BLDS năm 2015 và Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013 nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên và cho đến nay phía bị đơn ông H, bà D, ông Ph1, bà Th3 không trả tiền thuê nhà cho bà V là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng nên bà V khởi kiện là có căn cứ và cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận khởi kiện của bà V là có cơ sở.

Về bị đơn khai nại, cho rằng không có việc chuyển nhượng nhà, đất cho bà V mà thực chất là tiền vay của bà B mẹ ruột bà V. Xét thấy, khai nại của bị đơn không được bà V thừa nhận và bị đơn không có chứng cứ, chứng minh; còn bà B trình bày bà có nhận 22.000.000 đồng của bị đơn chuyển trả tiền thuê nhà cho Huỳnh V, không thừa nhận có việc bà cho ông H, bà D vay tiền rồi buộc ông H, bà D, ông Ph1, bà Th ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nhà; việc này, phù hợp với lời trình bày của bà D, bà Th, ông Ph1, bà Y tại biên bản hòa giải ngày 21/12/2020, bà D, bà Th, ông Ph1, bà Y đề nghị Tòa án tạo điều kiện cho các ông, bà được trả cho bà V 500.000.000 đồng

để nhận lại nhà (BL 102-104) và phù hợp “ Tờ cam kết, ngày 11/5/2018” do ông Ph1, ông H1 ký tên, nội dung thừa nhận có thuê nhà của bà Huỳnh V và cam kết đến ngày 30/5/2018, trả tiền thuê nhà 10.000.000 đồng (BL 300). Như vậy, bị đơn đã thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nhà của bà V nên mới xin trả 500.000.000 đồng cho bà V để được nhận lại nhà. Như vậy, bị đơn đã thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nhà của bà V nên mới xin trả 500.000.000 đồng để được nhận lại nhà. Vì vậy, khai nại của bị đơn là không thuyết phục và quá trình cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết và cho đến tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1, em H2 kháng cáo nhưng không cung cấp, bổ sung được tài liệu chứng cứ, chứng minh cho việc kháng cáo nên không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Vũ Quý H1, em Vũ Hoàng H2 phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 26 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;

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Quý H1, em Vũ Hoàng H2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố X quyết định:

- Áp dụng:

Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158, 165, 166, 217, Điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228; Điều 233, Điều 244, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 116, 117, 119, 472, 481, 500, 502, 503 Bộ Luật dân sự 2015;

Điều 166, 167 Luật đất đai 2013;

Điều 11, 12, Khoản 2 Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

-Tuyên xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh V đối với ông Vũ Chí H và bà Nguyễn Thị Hồng D. Buộc ông Vũ Chí H, bà Nguyễn Thị Hồng D, ông Nguyễn Hữu Ph1, bà Nguyễn Thị Hồng Th3, bà Nguyễn Thị Hồng Y, ông Vũ Quý H1, em Vũ Hoàng H2; em Vũ Thị Yến Ph, em Vũ Trường H3 (do bà Y đại

diện), em Nguyễn Phúc Th4 (do Nguyễn Hữu Ph1 đại diện) thực hiện nghĩa vụ giao trả căn nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ số 16/5 đường Lê Triệu K, phường MB, thành phố X, tỉnh G cho bà Huỳnh V theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1749, ngày 28/07/2016 do Văn phòng công chứng Hoàng Gia chứng nhận. (Kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS.02620, ngày 08/11/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp mang tên bà Huỳnh V và bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh X lập ngày 12/01/2021).

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh V đối với ông Vũ Chí H, bà Nguyễn Thị Hồng D, ông Nguyễn Hữu Ph, bà Nguyễn Thị Hồng Th3. Buộc ông Vũ Chí H, bà Nguyễn Thị Hồng D, ông Nguyễn Hữu Ph1, bà Nguyễn Thị Hồng Th liên đới trách nhiệm trả số tiền thuê nhà còn lại chưa thanh toán là 38.000.000đ (ba mươi tám triệu đồng) cho bà Huỳnh V.

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh V đối với ông Vũ Chí H, bà Nguyễn Thị Hồng D, ông Nguyễn Hữu Ph1, bà Nguyễn Thị Hồng Th3 về việc yêu cầu trả số tiền thuê nhà 360.000.000đ (ba trăm sáu mươi triệu đồng).

+ Ông Vũ Chí H, bà Nguyễn Thị Hồng D, ông Nguyễn Hữu Ph1, bà Nguyễn Thị Hồng Th3, bà Nguyễn Thị Hồng Y, ông Vũ Quý H1, em Vũ Hoàng H2; em Vũ Thị Yến Ph, em Vũ Trường H3 (do bà Y đại diện), em Nguyễn Phúc Th4 (do Nguyễn Hữu Ph1 đại diện) được quyền lưu cư trong thời hạn 09 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

+ Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Trả lại 10.400.000đ tiền tạm ứng án phí cho bà V theo biên lai thu số 0003050, ngày 22/05/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X, tỉnh G. Buộc các ông bà Vũ Chí H, Nguyễn Thị Hồng D, Nguyễn Thị Hồng Y, Nguyễn Thị Hồng Th3, Nguyễn Hữu Ph1, Vũ Quý H1, Vũ Hoàng H2 phải liên đới nộp số tiền 2.200.000đ tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

+ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản, thẩm định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh V nộp 1.500.000đ, bà đã nộp đủ theo phiếu chi ngày 10/11/2020, ngày 12/08/2020.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Quý H1, Vũ Hoàng H2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cụ thể như sau đối với ông Vũ Quý H1 được khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001187 ngày 19/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X, Vũ Hoàng H2 được khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001188 ngày 19/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X.

Trong 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh G;
- THA tỉnh G;
- TAND thành phố X;
- THA thành phố X;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV-THA;
- Tòa Dân Sự.

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

Cao Minh Lễ