TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 199/2017/DS-PT
Ngày 22 - 8 - 2017
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà và tranh chấp lối đi chung.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Công Lý

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- ***Thư ký phiên toà***: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:*** Ông Nguyễn Minh Sơn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 83/2017/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và tranh chấp lối đi chung".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2017/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 332/2017/QĐPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Châu Hùng D, sinh năm 1970.

2. Bà Huỳnh D, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: đường V, Khóm 4, Phường 2, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Quốc T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: đường N, Khóm 8, Phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau (theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2017 – có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Minh D, sinh năm 1972.

2. Bà Nguyễn Kiều O, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: đường L, Khóm 1, Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1980.

Địa chỉ: đường L, Khóm 1, Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1982.

Địa chỉ: đường L, Khóm 1, Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1961.

4. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1960.

Cùng địa chỉ: đường L, Khóm 1, Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, bà N, bà N: Ông Nguyễn Văn S (có mặt).

5. Ông Lê Khải Đ, sinh năm: 1993 (vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm: 1981 (vắng mặt).

7. Ông Đặng Hồng M, sinh năm: 1985 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: đường L, Khóm 1, Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

8. Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: đường L, Khóm 1, Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

9. Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1992.

10. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1993.

11. Bà Lê Thị Kim P, sinh năm 1969.

12. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm: 1962.

Cùng địa chỉ: đường L, Khóm 1, Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

13. Ông Phạm Thanh B, sinh năm: 1960 (có mặt).

14. Ông Trần Văn N, sinh năm 1937.

15. Bà Trần Kim A, sinh năm 1965.

16. Bà Trần Thị Thảo P, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: đường L, Khóm 1, Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà H, C, R, P, T, N, A, P: Ông Phạm Thanh B (có mặt).

17. Ủy ban nhân dân tỉnh C

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu L, Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C (vắng mặt).

18. Ngân hàng thương mại cổ phần Q

Địa chỉ: Tòa nhà C, đường P, Phường P, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V, Tổng giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Thanh T, Chuyên viên chính, Phòng khách hàng cá nhân Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh tỉnh C (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Các ông bà Lê Minh D, Nguyễn Kiều O (là bị đơn) và các ông bà Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị Thu N, Nguyễn Thị Hồng D, Nguyễn Thị Hồng N (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D, các Biên bản hòa giải và trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thể hiện:

Bà Nguyễn Kiều O và ông Lê Minh D có sang nhượng nhà và đất tọa lạc tại đường L, khóm 1, phường 6, thành phố C cho nguyên đơn với giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành và đã sang tên cho ông Hùng D - bà Huỳnh D, ông Hùng D - bà Huỳnh D tiếp tục cho bà Kiều O và ông Minh D thuê lại ngôi nhà trên vào ngày 12/02/2010 thời hạn thuê là 02 năm, giá thuê 5.000.000 đồng/tháng, Hợp đồng thuê nhà được công chứng vào ngày 12/02/2010. Tuy nhiên, bà Kiều O và ông Minh D đã vi phạm không thanh toán tiền thuê nhà tính đến ngày 26/02/2016, ông Châu Hùng D và bà Huỳnh D nhắc nhở nhiều lần cũng không thanh toán là 72 tháng với số tiền 360.000.000 đồng. Hiện nay ông Minh D và bà Kiều O cho bà Nguyễn Thị Hồng D và Nguyễn Thị Hồng N sinh sống trong căn nhà thuê nên vi phạm hợp đồng thuê nhà và đất. Nay yêu cầu ông Lê Minh D, bà Nguyễn Kiều O trả tiền thuê 72 tháng là 360.000.000 đồng và buộc ông Lê Minh D, bà Nguyễn Kiều O, bà Nguyễn Thị Hồng D, bà Nguyễn Thị Hồng N trả lại phần đất và căn nhà đã thuê tọa lạc đường L, khóm 1, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Ngoài ra, nguyên đơn còn trình bày bổ sung: Thực tế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Kiều O với ông C, bà Huỳnh D là 1.300.000.000 đồng, cụ thể trả tại Ngân hàng là 807.466.666 đồng, sau đó về nhà ông C trả cho bà

Nguyễn Kiều O, ông Lê Minh D 01 lần với số tiền 492.533.334 đồng. Còn theo hợp đồng ký chuyển nhượng 500.000.000 đồng là để giảm thuế Nhà nước.

Theo bà Nguyễn Kiều O và ông Lê Minh D là bị đơn trình bày:

Ông, bà thừa nhận có xác lập hợp đồng thuê nhà với ông Châu Hùng D và bà Huỳnh D với nội dung thuê nhà đường L, khóm 1, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau, giá 5.000.000 đồng/tháng, thời hạn 02 năm theo hợp đồng ngày 12/02/2010. Từ khi thuê nhà đến nay chưa thanh toán tiền thuê nhà. Hiện nay ông bà muốn chuộc lại căn nhà với số tiền sang bán ban đầu và số nợ vay tổng cộng 1.250.000.000 đồng còn phần tiền thuê nhà yêu cầu ông Châu Hùng D và bà Huỳnh D bỏ vì hiện nay vợ chồng ông bà đang gặp hoàn cảnh khó khăn. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ký tại Công chứng nhưng do thỏa thuận với nhau là việc trước đây vợ chồng tôi đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng, muốn vay thêm tiền mà Ngân hàng không cho nên ông Châu Hùng D và bà Huỳnh D chấp nhận cho vay thêm với tổng số tiền vay Ngân hàng và vay của ông Hùng D, bà Huỳnh D là 1.400.000.000 đồng nhưng phải làm hợp đồng chuyển nhượng. Từ thỏa thuận giữa các bên nên ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D đi trả tiền Ngân hàng xong gốc và lãi là 807.466.666 đồng, sau đó đưa thêm cho vợ chồng tôi 04 lần với tông tiên là 392.533.334 đồng nhưng mỗi ngày vợ chồng tôi phải đóng lãi là 3.600.000 đồng (đóng được 70 ngày); Hai bên đi đến thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng đất với giá 500.000.000 đồng, thực tế nhận tiền của ông Hùng D, bà Huỳnh D là 1.200.000.000 đồng. Còn hợp đồng thuê nhà thì vợ chồng tôi ký tên trực tiếp tại nhà ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D chứ không có ký tên tại Phòng công chứng và ký với nội dung gì thì vợ chồng tôi không biết.

Bà Nguyễn Kiều O trình bày thêm: Việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên từ bà Nguyễn Thị T sang tên Kiều O là thuê người làm thủ tục giùm còn chữ ký của bà Nguyễn Thị T là do bà Kiều O ký thay.

Theo bà Nguyễn Thị Thu N và ông S là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Nhà đất của ông bà ở phía sau nhà đất mà bà Nguyễn Kiều O bán cho ông Châu Hùng D bà Huỳnh D. Ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Còn nhà đất bà Kiều O bán cho ông Hùng D là của bà Lê Thị H để lại cho Nguyễn Thị Hồng D và Nguyễn Thị Hồng N có làm di chúc tay đưa bà Nguyễn Thu N giữ (vì bà Lê Thị H là bà nội của bà N). Nhưng sau khi bà Hoài qua đời vào năm 1998 bà Thu N không công bố di chúc. Đến năm 2011, khi biết bà Kiều O làm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất qua tên Kiều O và bán cho ông Hùng D thì bà Thu N mới đưa di chúc ra - di chúc bà Lê Thị H

làm ngày 17/8/1995. Đồng thời quá trình làm giấy chứng nhận bà Kiều O đã làm chủ quyền luôn phần con hẻm chung đi ra sau nhà của ông - bà rồi bán lại cho ông Hùng D. Nên Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thu N có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp năm 2004 cho bà T để trả lại lối đi ra phía sau cho ông bà.

Ngoài ra, tại biên bản hòa giải ngày 05/4/2016, bà Thu N trình bày thêm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện lối đi chung (hẻm) chiều ngang l,4m giáp với căn nhà đường L. Những hộ phía sau (gồm Phạm Thị Thu H, Phạm Thanh B, Nguyễn Ngọc T) cũng đi lối này nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh C đã cấp phần lối đi chung này vào trong quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T vào năm 2004. Vào ngày 17/3/2014 bà Thu N, ông Văn S đã nộp tiền tạm ứng án phí cho yêu câu độc lập hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà do bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp năm 2004; hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và hợp đồng thuê nhà giữa bà Kiều O với ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D để trả lại lối đi chung.

Theo ông Phạm Thanh B là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là người đại diện cho bà Phạm Thị Thu H, ông Nguyễn Ngọc T trình bày:

Vào năm 1986 bà Phạm Thị Thu H, ông Nguyễn Ngọc T, cùng hộ gia đình gồm: (Phạm Thanh B, Trần Kim A, Phạm Thị Thảo P, Lê Duy Q ,Trần Văn N) sinh sống và ở trên phần đất phía sau căn nhà , cùng đi lối đi chung có chiều ngang l,4m; chiều dài đến các hộ do Phạm Thị Thu H, Phạm Thanh B, Nguyễn Ngọc T đang sử dụng. Nhưng vào năm 2004 Ủy ban nhân dân tỉnh C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T đã trùm luôn phần lối đi chung này. Nay ông yêu cầu độc lập là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đã cấp cho bà Nguyễn Thị T vào năm 2004; hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất và hợp đồng thuê nhà giữa bà Nguyễn Kiều O với ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D để trả lại lối đi chung.

Bà Nguyễn Thị Hồng D trình bày: Hiện nay bà đang ở căn nhà không số - liền phía sau nhà đường L, khóm 1, phường 6, thành phố C. Căn nhà này nằm trên phần đất mà bà Kiều O đã chuyển nhượng cho ông Hùng D. Bà ở căn nhà này từ năm 2002, sửa chữa lại năm 2008 khoảng 17.000.000 đồng. Đất này của bà cố bà là bà Lê Thị H cho người dì là bà Lê Thị Thiêu mượn ở sau đó trả lại và bà ở cho đến nay. Do đó bà không có liên quan gì đến hợp đồng mua bán và thuê nhà ở và đất ở giữa ông Hùng D với bà Kiều O, bà không đồng ý trả nhà cho ai hết. Bà không yêu cầu Tòa án định giá và cũng không có yêu cầu bồi thường gì, bà ủy quyền cho ông Văn S tham gia tố tụng yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được ủy ban nhân dân tỉnh C cấp năm 2004 cho bà Tua, và hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và hợp đồng

thuê nhà giữa ông Hùng D và bà Kiều O.

Ông Đặng Hoàng M trình bày: Ông là chồng của bà N, ông ở trong căn nhà khóm 1, phường 6, thành phố C từ năm 2008 đến nay, ông chỉ là rể trong gia đình, ông ở trong nhà này không có đầu tư xây dựng công trình nào. Do đó ông không có liên quan gì đến hợp đồng thuê và hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ở giữa ông Hùng D và bà Kiều O, ông Minh Dũng. Ông xin xét xử vắng mặt không tham gia tố tụng giải quyết của Tòa án.

Ông *Nguyễn Thanh T trình bày:* Ông thống nhất với lời trình bày của bà Hồng D là vợ của ông. Ngoài ra ông không có ý kiến gì và không có liên quan gì đến vụ án này. Do đó ông yêu cầu Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt và không tham gia tố tụng giải quyết của Tòa án.

Ông Lê Nguyễn Khải Đ trình bày: Ông là con của ông Minh D và bà Kiều O. Ông ở trong căn nhà tranh chấp giữa ông Hùng D với cha mẹ ông, ông chỉ ở không có đầu tư, xây dựng công trình gì trên phần đất này. Do đó ông yêu câu Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt và không tham gia tố tụng giải quyết vụ án.

Nngân hàng TMCP Q - chi nhánh C có văn bản xác định: Ông Hùng D và bà Huỳnh D thế chấp nhà đất tại đường L, khóm 1, phường 6, thành phố C để vay tiền Ngân hàng. Việc vay và thế chấp được làm theo thủ tục đúng quy định hợp lệ. Hợp đồng vay và thế chấp được công chứng chứng thực và vẫn còn hiệu lực. Đối với tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa ông D, bà D với bà O ngân hàng không liên quan nên yêu cầu Tòa án cho được vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử vụ án.

Ông Đặng Hữu L trình bày: Ủy ban nhân dân tỉnh xác định trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thu N - ông Nguyễn Văn S là đúng theo quy định. Đối với yêu cầu của ông Văn S là không có cơ sở vì theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông Văn S bà Thu N thì phần đất ngang l,48m đài 22m không nằm trong quyên sử dụng của ông bà, ông bà không có quyên yêu cầu. Khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông bà thì bản vẽ mặt bằng hiện trạng vào ngày 19/3/1996 không có phần đất ngang l,48m dài 22m mà ông bà yêu cầu. Đối với hẻm đi ngang l,48m dài 22m thì khi làm thủ tục chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T sang bà Kiều O thì Phòng Tài nguyên và Môi trường đã xác định phần hẻm đi 24,20m^2 lả hẻm chung, hộ bà Thị Tua và bà Kiều O không được phép xây dựng (bản vẽ ngày 08/01/2007). Ông Lạc cung cấp cho Tòa hai bản vẽ hiện trạng để xem xét cấp quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T và bà Thu N. Trong hai bản vẽ này các bên đều có ký xác nhận ở phần tứ cận giáp ranh thực địa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 17/01/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã quyết định:

Căn cứ các Điều 5, 26, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 430, 472 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 121, 123, 131 Luật nhà ở năm 2014; Áp dụng pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Kiều O, ông Lê Minh D, ông Nguyễn Khải Đ, bà Nguyễn Thị Hồng N - ông Đặng Hồng M, bà Nguyễn Thị Hồng D - ông Nguyễn Thanh T giao trả hiện trạng nhà, đất đường L, khóm 1, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho ông Châu Hùng D và bà Huỳnh D theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử đụng đất số 5901050539 ngày 25/3/2004, đã ký thay đổi chủ sở hữu ngày 25/01/2010 cho ông Châu Hùng D và bà Huỳnh D.

Buộc bà Nguyễn Kiều O thanh toán cho ông Châu Hùng D và bà Huỳnh D số tiền 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng). Buộc ông Châu Hùng D thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Hồng D số tiền 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Thu N, ông Phạm Thanh B, ông Nguyễn Ngọc Thành, bà Nguyễn Thị Hồng N, Nguyễn Thị Hồng D về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyên sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T; hủy hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng thuê nhà đường L, khóm 1, phường 6, thành phố C giữa bà Nguyễn Kiều O và ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D.

Giữ nguyên hiện trạng hẻm chung cặp nhà đường L, khóm 1, phường 6, thành phố C diện tích ngang l,48m dài 16,35m theo trích lục bản đồ địa chính ngày 08/01/2007 (bút lục 102).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, phần thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 02/02/2017, các bị đơn là ông Lê Minh D, bà Nguyễn Kiều O và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Thu N, bà Nguyễn Thị Hồng D, bà Nguyễn Thị Hồng N kháng cáo yêu cầu được chuộc lại đất và căn nhà đường L, khóm 1, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau với giá 1.250.000.000 đồng; đưa Phòng Công chứng số 01 tỉnh C tham gia tố tụng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị T đứng tên, trả lại lối đi cho các hộ gia đình nằm phía trong.

Tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D do ông Trần Quốc T đại diện với ông Lê Minh D, bà Nguyễn Kiều O về việc thống nhất hủy hợp đồng mua bán nhà đất và hợp đồng thuê nhà của 2 bên, ông Lê Minh D, bà Nguyễn Kiều O có trách nhiệm hoàn trả cho ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D tổng cộng 2.500.000.000 đồng (gồm tiền mua bán nhà và giá trị chênh lệch); Không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị Thu N, Nguyễn Thị Hồng D và Nguyễn Thị Hồng N về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị T năm 2004.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 21/01/2010, bà Nguyễn Kiều O ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại L, Khóm 1, Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho vợ chồng ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D giá 1 tỷ 300 triệu đồng, nhà đất đứng tên bà Nguyễn Thị T nhưng đã được cập nhật thay đổi sang tên cho bà Nguyễn Kiều O. Hợp đồng có công chứng hợp pháp và ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D đã tiến hành thủ tục đăng ký và được sang tên ngày 25/01/2010. Đến ngày 12/02/2010, ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D ký hợp đồng cho bà Nguyễn Kiều O thuê lại nhà đất nêu trên với giá 5.000.000 đồng/tháng. Do bà Nguyễn Kiều O không thanh toán tiền thuê nhà nên ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D khởi kiện yêu cầu buộc vợ chồng bà Nguyễn Kiều O, ông Lê Minh D trả lại nhà đã thuê và tiền thuê nhà còn thiếu là 360.000.000 đồng. Bà Nguyễn Kiều O, ông Lê Minh D thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê nhà là thật, nhưng ông bà nghĩ chỉ là mục đích vay nợ mà thôi, hiện tại hoàn cảnh khó khăn về chỗ ở nên yêu cầu được chuộc nhà lại với số tiền sang bán ban đầu là 1 tỷ 250 triệu đồng.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Minh D, bà Nguyễn Kiều O, thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Quốc Thông là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D với bị đơn ông Lê Minh D, bà Nguyễn Kiều O đã tự nguyện thỏa thuận thống nhất hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/01/2010 giữa bà Nguyễn Kiều O với ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D và hủy hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 12/02/2010 giữa ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D với bà Nguyễn Kiều O; vợ chồng ông Lê Minh D, bà Nguyễn Kiều O có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D tổng số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) gồm tiền mua bán nhà và giá trị chênh lệch. Do hợp đồng chuyển nhượng đã bị hủy nên phía ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D không phải trả lại tiền sửa nhà như án sơ thẩm quyết định, nếu chị Nguyễn Thị Hồng D có tranh chấp thì khởi kiện bà Nguyễn Kiều O bằng vụ

kiện khác. Ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D và bà Nguyễn Kiều O có quyền và trách nhiệm tiến hành các thủ tục để chuyển tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở lại cho bà Nguyễn Kiều O theo đúng quy định của pháp luật và đăng ký với cơ quan quản lý nhà đất có thẩm quyền. Nếu ông Hùng D, bà Huỳnh D có vay tiền thế chấp thì có trách nhiệm trả nợ lấy giấy chứng nhận lại để thực hiện việc chuyển quyền nhà, đất lại cho bà Kiều O. Về án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận mỗi người chịu ½ án phí theo pháp luật quy định. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy sự thỏa thuận nêu trên là tự nguyện, không trái pháp luật nên công nhận.

[3] Xét kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liện quan do ông Nguyễn Văn S đại diện, thấy rằng: Tuy chị Diễm và chị Ngân có ở tại căn nhà nêu trên và có xuất trình di chúc viết tay do bà Lê Thị H lập vào năm 1995, nhưng sau khi bà Hoài chết thì di chúc không được công bố, đến thời điểm hai bên tranh chấp thì thời hiệu khởi kiện đã hết. Nhà, đất nêu trên được bà Nguyễn Thị T ở, đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 25/3/2004 theo đúng trình tự thủ tục quy định. Ngày 19/01/2007, bà Nguyễn Thị T tặng cho bà Nguyễn Kiều O và đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Kiều O ngày 29/01/2007, nay bà Nguyễn Thị T đã chết, nên chị Diễm, chị Ngân yêu cầu hủy giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị T là không có căn cứ. Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Thu N thấy rằng, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của ông, bà được cấp năm 2001 thì không có diện tích lối đi mà ông, bà tranh chấp, mà bản vẽ hiện trạng có lối đi khác. Còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị T năm 2004 thì thể hiện có diện tích lối đi này, theo trích lục bản đồ địa chính khi bà Nguyễn Thị T cho lại bà Nguyễn Kiều O thể hiện có sự hạn chế xây dựng trên diện tích đường hẽm này. Tại phiên tòa sơ thẩm các bên xác định lối đi chung không có ai cản trở, nên Tòa án cấp sơ thẩm xử giữ nguyên hiện trạng hẻm chung cặp nhà Lý Thường Kiệt (có diện tích ngang 1,48m dài 16,35m) là phù hợp. Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Thu N kháng cáo yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 25/3/2004 là không có căn cứ. Vì vậy, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 430, 472 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 90, 91, 92, 93, 94 và 99 của Luật nhà ở;

Pháp lệnh án phí lệ phí; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Sửa bản án sơ thẩm.

Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D do ông Trần Quốc Thông đại diện với ông Lê Minh D, bà Nguyễn Kiều O như sau:

- Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 21/01/2010 giữa bà Nguyễn Kiều O với ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D.

- Hủy hợp đồng thuê nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 12/02/2010 giữa ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D với bà Nguyễn Kiều O.

- Ông Lê Minh D, bà Nguyễn Kiều O có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D tổng số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) gồm tiền mua bán nhà và giá trị chênh lệch. Do hợp đồng chuyển nhượng đã bị hủy nên phía ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D không phải trả lại tiền sửa nhà như án sơ thẩm quyết định.

- Ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D và bà Nguyễn Kiều O có quyền và nghĩa vụ tiến hành các thủ tục để chuyển tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở lại cho bà Nguyễn Kiều O theo đúng quy định của pháp luật và đăng ký với cơ quan quản lý nhà đất có thẩm quyền. Nếu ông Hùng D, bà Huỳnh D có vay tiền thế chấp thì có trách nhiệm trả nợ lấy giấy chứng nhận lại để thực hiện việc chuyển quyền nhà, đất lại cho bà Kiều O.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định của khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Thu N, Nguyễn Thị Hồng D và Nguyễn Thị Hồng N.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Thu N, ông Phạm Thanh B, Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng D và Nguyễn Thị Hồng N về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà Nguyễn Thị T ngày 25/3/2004 hồ sơ gốc số 255/CN-UB.

Giữ nguyên hiện trạng hẻm chung cặp nhà đường L, Khóm 1, Phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau diện tích ngang 1,48m dài 16,35m theo trích lục bản đồ địa chính ngày 08/01/2007 (Bút lục 102).

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Lê Minh D, bà Nguyễn Kiều O cùng chịu 41.000.000 đồng.

Ông Châu Hùng D, bà Huỳnh D cùng chịu 41.000.000 đồng. Được khấu trừ tạm ứng án phí ông bà đã nộp gồm: 2.500.000 đồng theo bên lai 002247 ngày 19/10/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, 3.750.000 đồng theo biên lai số 000601 ngày 25/4/2014 và 3.000.000 đồng theo biên lai số 000845 ngày 03/6/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh C, còn lại phải nộp tiếp.

Ông Phạm Thanh B, Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng D và Nguyễn Thị Hồng N mỗi người phải chịu 200.000 đồng. Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Thu N cùng chịu 200.000 đồng. Được khấu trừ tạm ứng án phí các ông bà đã nộp 200.000 đồng biên lai số 000913 và 200.000 đồng biên lai số 000912 cùng ngày 26/8/2016; 200.000 đồng biên lai số 000591 ngày 28/3/2014; 200.000 đồng biên lai số 000273 ngày 02/11/2012; 200.000 đồng biên lai số 000577 ngày 17/3/2014 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh C.

- Án phí phúc thẩm: Ông Lê Minh D và bà Nguyễn Kiều O cùng chịu 600.000 đồng. Khấu trừ tạm ứng án phí ông bà đã nộp theo biên lai số 001013 ngày 06/02/2017 và biên lai số 001064 ngày 05/4/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh C.

Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Thu N cùng chịu 600.000 đồng; Bà Nguyễn Thị Hồng D và bà Nguyễn Thị Hồng N mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ tạm ứng án phí các ông bà đã nộp theo các biên lai số 001010, 001011 và 001012 cùng ngày 06/02/2017; số 001082, 001083 và 001084 cùng ngày 11/5/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh C.

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

***Nơi nhận*:**
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- Cục THADS tỉnh Cà Mau;
- NĐ (2);
- BĐ (2);
- NLQ (Đ, T, M) (3);
- ĐDNLQ (S, B, L, V) (4)
- Lưu (3) HS (2) 21b (Án 36).

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

Huỳnh Công Lý