

Bản án số: **41/2022/DS-PT**

Ngày: 30-8- 2022

V/v “*Kiện đòi nhà đất cho ở nhờ*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phạm Thị Hương Giang

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Hồng Ánh
bà Nguyễn Thúy H

- ***Thư ký phiên tòa:*** bà Nguyễn Thị Hoa Lê - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh:*** bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 30 tháng 8 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022 về việc “*Kiện đòi nhà đất cho ở nhờ*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm 04/2022/DS-ST ngày 04/4/2022 của Tòa án nhân thị xã QY bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2022/QĐ-PT ngày 08/8/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: chị ***Ngô Thị Thu H***- sinh năm 1969.

Địa chỉ: khu 8, phố TKD, phường QY, thị xã QY, Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: anh ***Bùi Đức T1***- sinh năm 1964.

Địa chỉ: khu 8, phố TKD, phường QY, thị xã QY, Quảng Ninh. Có mặt.

- Bị đơn: anh ***Trần Thanh H1***- sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 54 THĐ, khu 2, phường QY, thị xã QY, Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: anh ***Nguyễn Đức T***- sinh năm 1961. Địa chỉ: Tổ 11, khu 2, phường HH, thành phố HL, Quảng Ninh. Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Anh ***Bùi Đức T1***- sinh năm 1964.

Địa chỉ: khu 8, phố TKD, phường QY, thị xã QY, Quảng Ninh. Có mặt.

+ Chị ***Ngô Thị Quỳnh Tr***- sinh năm 1973

ĐKNKTT: Số 54 THĐ, khu 2, phường QY, thị xã QY, Quảng Ninh.

Chỗ ở hiện tại: số 57 NTH, khu 2, phường QY, thị xã QY, Quảng Ninh. Có mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn – anh Trần Thanh H1

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có lời khai thể hiện: năm 2020, do làm ăn thua lỗ nên anh Trần Thanh H1 và chị Ngô Thị Quỳnh Tr đề nghị bán và chị Ngô Thị Thu H đồng ý mua diện tích 63m² đất và ngôi nhà cấp III tại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 06, có địa chỉ tại số 54 THĐ, khu 2, phường QY, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh với giá là 02 tỷ đồng. Ngày 20/4/2020, hai bên viết giấy viết tay thể hiện nội dung chuyển nhượng nhà đất. Ngày 21/4/2020, chị H trả cho anh H1 chị Tr 300 triệu đồng. Ngày 28/4/2020 chị H cùng anh H1, chị Tr đã đến Văn phòng công chứng LVT thuộc phường YG, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh để làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng, giá trị ghi trong hợp đồng là 300.000.000đ. Ngày 28/4/2020 chị H thanh toán nốt số tiền 1,7 tỷ đồng cho chị Tr, anh H1. Ngày 31/5/2021 chị H đã được UBND thị xã QY cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CU 506303 mang tên Ngô Thị Thu H.

Do anh H1, chị Tr chưa tìm được chỗ ở mới nên chị H đã đồng ý bằng miệng cho anh H1, chị Tr ở nhờ, khi nào chị H cần thì anh H1, chị Tr phải trả lại nhà và đất cho chị. Đến tháng 4/2021 do có nhu cầu cần sử dụng, chị H đã thông báo cho anh H1, chị Tr thu xếp chỗ ở mới để trả lại nhà và đất cho chị thì chị Tr đã chủ động dọn ra khỏi nhà vào tháng 7/2021 còn anh H1 không chịu trả lại nhà đất cho chị. Vì vậy chị H khởi kiện yêu cầu anh H1 trả lại nhà đất đã chuyển nhượng cho chị.

- *Bị đơn anh Trần Thanh H1 có quan điểm:* khoảng năm 2020, chị Tr vợ anh vay nợ rất nhiều, gia đình anh bị nhiều người đến đòi nợ nên chị H bảo anh sang tên ngôi nhà mà vợ chồng anh đang ở cho chị H để hợp thức hóa thì sẽ không ai đến đòi nợ. Ban đầu anh không đồng ý, chị Tr, chị H còn rất nhiều lần mời gia đình đến họp. Khoảng tháng 4/2020 khi anh đang ở nhà thì chị Tr bảo anh ra Văn phòng công chứng LVT thuộc phường YG, thị xã QY để chuyển nhượng nhà đất mà vợ chồng anh đang ở cho chị H theo thỏa thuận trước đó. Chị Tr và chị H bảo anh cứ ký, khi nào vợ chồng anh chuyển nhượng hẳn cho chị H thì chị sẽ giao tiền cho cả vợ chồng anh và làm giấy nhận tiền tại nhà để hai vợ chồng anh ký với số tiền chuyển nhượng là 2 tỷ đồng. Vì tin tưởng là chỗ chị em nên anh đã đồng ý ký vào Hợp đồng chuyển nhượng cho chị H. Đến nay, chị H chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền như đã thỏa thuận. Sau này anh được biết chị H có một bản Hợp đồng viết tay mua bán quyền sử dụng đất và nhà ngày 20/4/2020 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng anh và bên nhận chuyển nhượng là chị Ngô Thị Thu H. Trong Hợp đồng này phía dưới bên mua và bên bán

thể hiện chị Tr ký nhận tiền nhưng anh cho rằng, anh bị chị Tr và chị H lừa ký không vào tờ giấy trắng, anh không yêu cầu giám định. Hợp đồng này anh hoàn toàn không được biết, việc giao nhận số tiền 2 tỷ đồng trên anh cũng không được biết. Anh khẳng định chị Tr và chị H đã có sự thông đồng với nhau từ trước, có hành vi gian dối, lợi dụng lòng tin của anh để chiếm đoạt tài sản nhà, đất của anh. Vì vậy, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị Quỳnh Tr trình bày:* năm 2020 do gia đình chị có công việc cần sử dụng đến tiền nên chị và anh H1 đã bàn bạc thống nhất bán ngôi nhà và toàn bộ diện tích đất đang ở. Rao bán một thời gian không có ai mua sau đó chị H đồng ý mua. Chị xác nhận quá trình ký kết Hợp đồng chuyển nhượng như trình bày của chị H là đúng. Sau khi chuyển nhượng nhà đất cho chị H, số tiền chuyển nhượng chị nhận đều thông báo cho anh H1 biết và số tiền này đã dùng để trả nợ và chi tiêu cho gia đình. Do chưa có chỗ ở nên vợ chồng con cái chị vẫn ở nhờ tại ngôi nhà trên để có thời gian tìm chỗ ở khác. Đến giữa năm 2021 do có nhu cầu sử dụng, nên chị H đã thông báo cho chị và anh H1 tìm chỗ ở mới để trả lại nhà, đất. Chị đã chủ động dọn ra khỏi nhà vào tháng 7/2021 và trả lại nhà, đất cho chị H còn anh H1 không hợp tác. Đối với quan điểm khởi kiện của chị H, chị đồng ý trả lại nhà và đất theo như thỏa thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Đức T1 trình bày: quá trình thỏa thuận và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa anh Trần Thanh H1, chị Ngô Thị Quỳnh Tr và vợ anh là chị Ngô Thị Thu H theo quan điểm khởi kiện của chị H là đúng. Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của anh với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã QY tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H, buộc anh H1 phải trả toàn bộ nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 506303 do UBND thị xã QY cấp ngày 31/5/2021 cho chị H. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/4/2022, anh Trần Thanh H1 có đơn kháng cáo, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên các quan điểm đã trình bày. Đại diện viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Về tố tụng, đã thực hiện đúng các quy định

của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Về xác định quan hệ tranh chấp và thực hiện các thủ tục tố tụng, cấp sơ thẩm đã đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xem xét kháng cáo của bị đơn thấy:

Ngày 28/4/2020 tại Văn phòng công chứng LVT thuộc phường YG, thị xã QY anh Trần Thanh H1, chị Ngô Thị Quỳnh Tr và chị Ngô Thị Thu H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1359.

Về hình thức: hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng theo đúng qui định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013.

Về nội dung: anh H1, chị Tr chuyển nhượng thửa đất số 173, tờ bản đồ 06 diện tích 63m² đất ở đô thị và tài sản trên đất là ngôi nhà cấp III, diện tích xây dựng 189m² tại địa chỉ số 54 THĐ, khu 2, phường QY, thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh cho chị H với giá 300.000.000 đồng.

Anh H1 cho rằng mình không đủ minh mẫn, bị lừa dối, cưỡng ép ký Hợp đồng chuyển nhượng và anh chỉ tạm thời ký hợp đồng này để tránh áp lực khi mọi người đến đòi nợ, tuy nhiên anh không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh anh bị chị Tr và chị H có hành vi gian dối, lợi dụng lòng tin của anh để chiếm đoạt tài sản là nhà đất, không chứng minh được ai là người cưỡng ép anh phải ký, cũng không chứng minh được anh không đủ năng lực hành vi khi ký. Trong khi đó cả chị Tr và chị H đều khai, do cần tiền nên anh chị Hoàn, Trang có nhu cầu bán nhà nên chị H đã mua, việc mua bán là tự nguyện. Xem xét việc đương sự cùng nhau đến văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và anh H1 không chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng mà còn ký hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 20/4/2020 thể hiện các đương sự tự nguyện, có đầy đủ năng lực dân sự, hình thức và nội dung của hợp đồng tuân thủ theo đúng quy định pháp luật nên Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2020 giữa anh H1 chị Tr và chị H có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117, Điều 401 Bộ luật dân sự 2015.

Sau khi nhận chuyển nhượng, do anh H1, chị Tr là em rể và em gái chưa tìm được chỗ ở mới nên chị H đã đồng ý bằng lời nói (không lập văn bản) cho anh H1, chị Tr ở nhờ để có thời gian tìm chỗ ở mới. Khi cho ở nhờ chị H có thỏa thuận khi nào chị cần thì anh H1, chị Tr phải trả lại nhà và đất cho chị. Đến năm 2021 do có nhu cầu cần sử dụng, chị H đã thông báo cho anh H1, chị Tr thu xếp chỗ ở mới để trả lại nhà và đất cho chị nhưng anh H1 không chịu trả. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nhà đất của chị H là đúng quy định tại Điều 164, Điều 169 Bộ luật dân sự.

Đối với nội dung kháng cáo của anh H1 về việc giá trị thực của căn nhà và việc anh chưa được nhận tiền thấy: anh H1 cho rằng giá trị thực của nhà và đất đã chuyển nhượng thực tế cao hơn so với giá chuyển nhượng tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/4/2020 nên đây là giao dịch giả tạo nhằm tránh áp lực khi mọi người đến đòi nợ. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1 Điều 124 BLDS thì giao dịch giả tạo là giao dịch được xác lập nhằm che dấu việc thực hiện một giao dịch khác mà các bên thật sự mong muốn thực hiện. Trong giao dịch chuyển nhượng nhà đất của anh H1, chị Tr và chị H không có giao dịch nào khác bị che giấu. Tại nội dung giao dịch chuyển nhượng ngày 28/4/2020 thể hiện giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng nhưng tại Giấy mua bán viết tay ngày 20/4/2020 thể hiện giá trị chuyển nhượng là 2 tỷ đồng. Phù hợp với lời khai của chị H và chị Tr về việc giá trị chuyển nhượng thực tế là 2 tỷ đồng nhưng khi đi thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng chỉ ghi 300 triệu đồng để tránh phải nộp thuế nhiều. Anh H1 cho rằng anh chưa được nhận số tiền chuyển nhượng nhưng anh H1, chị Tr là vợ chồng, pháp luật không quy định việc nhận tiền từ giao dịch mua bán trong thời kỳ hôn nhân phải có cả vợ và chồng cùng nhận cùng ký. Tại Hợp đồng mua bán viết tay ngày 20/4/2020 thể hiện ngày 21/4/2020 chị Tr đã nhận của chị H 300 triệu đồng, ngày 28/4/2020 đã nhận số tiền 1,7 tỷ đồng, quá trình giải quyết vụ án chị Tr khẳng định đã nhận đủ 02 tỷ đồng. Như vậy, chị H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền 02 tỷ đồng cho anh H1, chị Tr, đã được Nhà nước xác lập quyền quản lý, sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 506304 do UBND thị xã QY cấp ngày 31/5/2021 nên việc chị Tr đòi nhà cho ở nhờ là có căn cứ. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Trần Thanh H1.

[3] Về án phí.

Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Trần Thanh H1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ: Điều 8; Điều 9; Điều 10; Điều 119 và Điều 154 Luật nhà ở 2014; khoản 1 Điều 202; điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai; Điều 163; Điều 166; Điều 494; Điều 495 và Điều 499 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Ngô Thị Thu H. Buộc anh Trần Thanh H1 phải trả quyền quản lý, sử dụng diện tích 63m² đất ở đô thị và quyền sở hữu tài sản trên đất gồm 01 ngôi nhà cấp III, diện tích xây dựng 189m² tại địa chỉ số 54 THĐ, khu 2, phường QY, thị xã QY cho chị Ngô Thị Thu H (đã được UBND thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CU 506303 cấp cho chị Ngô Thị Thu H ngày 31/5/2021).

2. Về án phí:

- Anh Trần Thanh H1 phải chịu 300.000 đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010613 ngày 14/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh. Anh H1 còn phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) án phí.

-Trả lại cho chị Ngô Thị Thu H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010008 ngày 13/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã QY, tỉnh Quảng Ninh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b

và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thị xã QY;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Hương Giang