

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 03/2022/DS-PT

Ngày: 05-01-2022

V/v tranh chấp “đòi tài sản (nhà, đất), hợp đồng thuê nhà, xác lập quyền sở hữu nhà”;

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Ông Nguyễn Văn Sơn

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Hai

Ông Nguyễn Phước Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mộng Linh và bà Nguyễn Thị Vân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 12 năm 2021 và ngày 05 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 133/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2021 về việc tranh chấp “đòi tài sản (nhà và đất), hợp đồng thuê nhà, xác lập quyền sở hữu nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2021/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2021, của Toà án nhân dân thành phố LX bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 155/2021/QĐPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn Q, sinh năm 1953. (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Đường HHH, phường MX, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Luật sư Nguyễn Thị Bạch X - Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang.

Địa chỉ cư trú: khóm Đ5, phường MX, thành phố LX, tỉnh An Giang. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Tôn Phước H, sinh năm 1975. (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: khóm TK1, phường MH, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Hồng N - Luật sư của Văn phòng luật sư Yên Nam thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

Địa chỉ cư trú: Đường TC, phường MP, thành phố LX, tỉnh An Giang. (Có mặt)

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

3.1 Bà Nguyễn Thị Mai Tr, sinh năm 1980. (Có đơn xin vắng mặt)

3.2 Chị Tôn Trúc Q, sinh ngày 20/02/2001. (Có đơn xin vắng mặt)

3.3 Anh Tôn Phước Huy T, sinh ngày 13/9/2004 do ông H là đại diện theo pháp luật.

Cùng cư trú: Khóm TK1, phường MH, thành phố LX, tỉnh An Giang.

3.4 Ông Nguyễn Chí Tr, sinh năm 1958. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Chung cư Terra Rosa, xã PP, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Ông Trần Phạm Minh Ph, sinh năm 1977. (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Hẻm đường THĐ, phường MP, thành phố LX, tỉnh An Giang.

3.6 Bà Trần Phạm Minh Tr, sinh năm 1996. (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Đường HHH, phường MP, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phương và chị Trinh: Ông Trần Văn Q (theo Giấy ủy quyền ngày 07/6/2014). (Có mặt)

3.7 Ông Trần Thế V, sinh năm 1983. (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Đường HHH, phường MX, thành phố LX, tỉnh An Giang.

3.8 Ủy ban nhân dân thành phố LX. (Có đơn đề nghị vắng mặt)

Địa chỉ: Số 99, đường Nguyễn Thái Học nối dài, phường Mỹ Hòa, thành phố LX, tỉnh An Giang.

3.9 Bà Lê Kim Th, sinh năm 1952. (Vắng mặt)

3.10 Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1954. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Ph, xã PH, huyện ThS, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Văn Q kháng cáo;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Ông Q và bà Phạm Bạch C (chết năm 2004) là vợ chồng có 3 con chung gồm, anh Trần Phạm Minh Ph, anh Trần Thế V, chị Trần Phạm Minh Tr. Ông và ông Nguyễn Chí Tr là bạn bè với nhau và trước đây ông Tr có nhờ ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều lần.

Vào ngày 08/10/2002 ông Q nhận chuyển nhượng căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 146,90m², tọa lạc tại khóm TK1, phường MH, thành phố LX của bà Lê Kim Th và ông Trần Văn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2002 trị giá 140.000.000đ nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trị giá 65.000.000đ. Nhà và đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố LX cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03068 QSDĐ/gA ngày 17/10/2002, hồ sơ kỹ thuật khu đất số 819-1/LX 2002 ngày 10/10/2002 cho ông Q và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001080354 ngày 22/3/2004 cho ông Q và bà C.

Sau khi mua căn nhà, ông Q cho chị gái là bà Hồ Thị Ch ở khoảng 3 tháng, tiếp theo ông Tr có hỏi ông Q cho 02 người bạn là Nguyễn Thị Tuyết L (phóng viên Báo An Giang) và Phan Cương Ngh (công tác chung với ông Tr tại Ban tuyên giáo) ở tạm. Sau đó, ông Tr hỏi ý kiến của ông Q cho ông H vào ở để coi nhà dùm cho ông nên ông Q có nói với ông Tr muốn cho ai ở thì cho. Ông Q không nhớ thời gian ông H và bà Trâm vào ở tại căn nhà này.

Tại giấy nhận tiền mua bán đất ngày 03/8/2010, ông Tr nói ông H còn nợ ông Tr số tiền 100.000.000đ nhờ ông vào nhận dùm cho ông Tr nên ông có ký nhận số tiền này và ông giao cho ông H bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001080354 ngày 22/3/2004 và hẹn sẽ giao giấy đất cho ông H sau 3 tháng. Vì nghe ông H nói ông H mua đất của ông Tr nên ông mới đem giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001080354 ngày 22/3/2004 cho ông H coi và báo cho ông H biết đây là nhà của ông nên 3 tháng sau phải trả nhà cho ông, sau đó ông H không chịu giao trả nhà cho ông sử dụng. Sau khi nhận tiền, ông đã đi mua đất cho ông Tr số tiền 80.000.000đ, còn 20.000.000đ đã chuyển trả cho ông Tr.

Do nhà và đất bị kê biên để thi hành án nên tại Biên bản (V/v ông Q yêu cầu kê biên tài sản) do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX lập ngày 23/3/2011 ông trình bày căn nhà gắn liền với phần đất nêu trên là do ông Tr nhờ ông Q đứng tên dùm để Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX không kê biên phát mãi căn nhà này mà kê biên phát mãi đối với căn nhà khác.

Ông Q khởi kiện: yêu cầu ông H, bà Tr và các con di dời, giao trả căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 146,90m², tọa lạc tại khóm TK1, phường MH, thành phố LX cho ông sử dụng. Ông yêu cầu ông H và bà Tr trả tiền thuê nhà từ ngày 10/5/2013 đến ngày 10/5/2015 là 24 tháng mỗi tháng 2.000.000đ bằng 48.000.000đ.

Tại bản khai ngày 04/5/2015 và trong quá trình tố tụng bị đơn ông Tôn Phước H, đại diện ông H trình bày:

Ông Q và ông Tr là bạn bè với nhau. Ông H và ông Tr công tác chung tại Ban tuyên giáo Tỉnh ủy An Giang. Căn nhà và đất tọa lạc tại số 399/8, tổ 12A, khóm TK1, phường MH, thành phố LX ông Tr nhờ ông Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03068 QSDĐ/gA ngày 17/10/2002, hồ sơ kỹ thuật khu đất ngày 10/10/2002 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001080354 ngày 22/3/2004. Đầu năm 2006, ông Tr kêu vợ chồng ông H vào ở tại căn nhà này. Đến tháng 11/2006, ông H và bà Tr thỏa thuận mua của ông Tr căn nhà nêu trên nhưng ngày 31/12/2008 ông Tr và ông H mới làm hợp đồng mua bán nhà trị giá 280.000.000đ. Ông H đã trả tiền mua nhà cho ông Tr nhiều lần với số tiền 180.000.000đ, còn số tiền 100.000.000đ ông H muốn ông Q biết việc ông H mua nhà đất của ông Tr nên tại giấy nhận tiền mua bán đất ngày 03/8/2010 ông Q nhận của ông H dùm cho ông Tr số tiền 100.000.000đ và ông Q giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001080354 ngày 22/3/2004 cho ông H và hẹn 3 tháng sau sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó không thực hiện. Hiện nay, ông H và bà Tr đã giao đủ tiền cho ông Tr.

Quá trình ở tại căn nhà này ông bà có sửa chữa, nâng cấp căn nhà trị giá khoảng 70.000.000đ nhưng hiện nay giấy tờ mua vật tư, công thợ ông bà không còn giữ và ông bà không tranh chấp đối với số tiền này.

Ông H không đồng ý giao trả căn nhà cho ông Q và không đồng ý trả tiền thuê nhà từ ngày 10/5/2013 đến ngày 10/5/2015 là 24 tháng mỗi tháng 2.000.000đ bằng 48.000.000đ. Việc mua bán nhà giữa ông H và ông Tr hai bên sẽ tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản khai, đơn yêu cầu độc lập ngày 14/5/2015 và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Chí Tr trình bày:

Ông Tr và ông Q là bạn bè thân thiết với nhau. Vào năm 2002, ông Tr nhận chuyển nhượng căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 146,90m² tọa lạc tại khóm TK1, phường MH, thành phố LX nhưng do tại thời điểm này ông Tr đang làm việc nên hạn chế đứng tên nhiều đất, ông Tr nhờ (thỏa thuận bằng miệng) ông Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03068 QSDĐ/gA ngày 17/10/2002, hồ sơ kỹ thuật khu đất số 819-1/LX 2002 ngày 10/10/2002 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001080354 ngày 22/3/2004.

Sau khi mua nhà và đất, ông Q có hỏi ông Tr cho chị của ông Q ở nhờ khoảng 3 tháng, tiếp theo ông cho 02 người bạn là Nguyễn Thị Tuyết L (phóng viên Báo An Giang) và Phan Cương Ngh (công tác chung với ông Tr tại Ban tuyên giáo) ở tạm. Do nhà của ông Tr nên ông Tr không hỏi ý kiến của ông Q.

Sau khi nhờ ông Q đứng tên giấy chứng nhận, ông Tr đã nhiều lần yêu cầu ông Q sang tên giấy tờ nhà đất cho ông H nhưng ông Q không đồng ý.

Cuối năm 2006, ông muốn tạo điều kiện cho ông H có căn nhà để ở nên ông bán nhà và đất trên cho ông H, bà Tr với giá 280.000.000đ nhưng ngày 31/12/2008 ông Tr và ông H mới ký kết hợp đồng mua bán. Ông H, bà Trâm đã thanh toán tiền cho ông Tr nhiều lần được 180.000.000đ, còn lại 100.000.000đ do nhà và đất của ông Tr nhờ ông Q đứng tên dùm nên ông H muốn khi giao tiền có sự chứng kiến của ông Q. Do đó, tại giấy nhận tiền mua bán đất ngày 03/8/2010 ông Tr nhờ ông Q nhận của ông H số tiền 100.000.000đ và ông Q đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001080354 ngày 22/3/2004 cho ông H giữ. Riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03068 QSDĐ/gA ngày 17/10/2002 và hồ sơ kỹ thuật khu đất số 819-1/LX 2002 ngày 10/10/2002 do ông Q đang thế chấp vay tiền Ngân hàng nên ông Q hẹn 3 tháng sau sẽ giao cho ông H nhưng sau đó không thực hiện. Đối với số tiền 100.000.000đ ông Q nhận của ông H thì ông Q đã giao lại cho ông.

Tại Biên bản (V/v ông Q yêu cầu kê biên tài sản) do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX lập ngày 23/3/2011, ông Q đã thừa nhận đứng tên dùm cho ông Tr căn nhà và đất này.

Ông Tr yêu cầu độc lập: Yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 146,9m², tọa lạc tại khóm TK1, phường MH, thành phố LX thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2002, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03068 QSDĐ/gA ngày 17/10/2002, hồ sơ kỹ thuật khu đất số 819-1/LX 2002 ngày 10/10/2002 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001080354 ngày 22/3/2004.

Đối với hợp đồng mua bán ngày 31/12/2008 giữa ông Tr và ông H hai bên sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản khai ngày 21/5/2015 và đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 09/9/2015 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mai Tr trình bày:

Bà Tr là vợ của ông H, bà thống nhất theo lời trình bày của ông H đã trình bày trên. Bà không đồng ý giao trả nhà, đất cho ông Q và không đồng ý trả tiền thuê nhà từ ngày 10/5/2013 đến ngày 10/5/2015 là 24 tháng mỗi tháng 2.000.000đ bằng 48.000.000đ, vì ông bà không thỏa thuận thuê nhà của ông Q. Việc mua bán nhà giữa vợ chồng bà và ông Tr hai bên sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Anh Trần Phạm Minh Ph và chị Trần Phạm Minh Tr: ủy quyền cho ông Q thống nhất theo lời trình bày của ông Q đã trình bày của ông Q.

Anh Trần Thế V: không cung cấp lời khai và vắng mặt tại phiên Tòa.

Ủy ban nhân dân thành phố LX: Người đại diện theo pháp luật có đơn xin vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2020/DS-ST ngày 20/5/2020 của Toà án nhân dân thành phố LX đã xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn Q yêu cầu ông Tôn Phước H và bà Nguyễn Thị Mai Tr giao trả căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 146,90m², thuộc tờ bản đồ số 011, thửa số 3, tọa lạc khóm TK1, phường MH, thành phố LX, tỉnh An Giang.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn Q yêu cầu ông Tôn Phước H và bà Nguyễn Thị Mai Tr trả tiền thuê nhà với số tiền 48.000.000đ (bốn mươi tám triệu đồng).

[3] Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tr: Công nhận quyền sở hữu căn nhà gắn liền với quyền sử dụng phần đất diện tích 146,90m², thuộc tờ bản đồ số 11, thửa số 3, tọa lạc tại khóm TK1, phường MH, thành phố LX thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Chí Tr.

[4] Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2002, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03068 QSDĐ/gA ngày 17/10/2002, hồ sơ kỹ thuật khu đất số 819-1/LX 2002 ngày 10/10/2002 cấp cho ông Trần Văn Q và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001080354 ngày 22/3/2004 cấp cho ông Trần Văn Q và bà Phạm Bạch C.

[5] Ông Nguyễn Chí Tr được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn Q phải nộp số tiền 2.624.000 đồng (ông Q đã nộp đủ).

[7] Về án phí: Ông Trần Văn Q phải nộp 17.776.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Án phí được trừ vào 1.400.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 02585 ngày 16/4/2015 và số 02592 ngày 21/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX nên ông Trần Văn Q còn phải nộp thêm 16.376.000đ (mười sáu triệu, ba trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/5/2021 nguyên đơn ông Trần Văn Q kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Diễn biến tại phiên tòa,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; và cam kết không cung cấp chứng mới tại giai đoạn phúc thẩm.

Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn phát biểu ý kiến: Trong đơn kháng cáo và tại phiên tòa hôm nay, ông Q vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông bị đơn, với các chứng cứ sau: Ông Q được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và quyền sở hữu nhà ở; giữa ông Q và ông Tr là chỗ bạn bè thân tình; do ông Tr có cho ông Q mượn miếng đất để mở quán, nên ông Q mới cho ông Tr mượn lại căn nhà để cho các bạn bè của ông Tr ở tạm; do ông Q nợ ngân hàng nên Thi hành án kê biên luôn 02 phần đất do ông Q đứng tên; nên ông Q mới khai nại ra đứng tên dùm cho ông Tr nên để không bị thi hành án; lúc ông H mua căn nhà, đất tranh chấp rồi và ông Q có nói nhà đất của tôi đứng tên rồi; ông Tr không có quyền bán; ông Tr ủy quyền cho ông Q chỉ nhận dùm số tiền 100.000.000đ mà thôi; tại thời điểm ông Tr bán cho ông H thì đất, nhà ở do ông Q đã được cấp giấy rồi; ông Tr nói đứng tên dùm nhưng không có giấy tờ gì để chứng minh; việc ông Q đứng tên dùm cho ông Tr rất nhiều miếng đất là có thật, nhưng đã chuyển nhượng, bán xong đến rồi; còn căn nhà, đất ở này thật sự của ông Q, chứ không phải của ông Tr mua; Ủy ban nhân dân thành phố LX có văn bản trả lời việc cấp giấy cho ông Q là đúng quy định pháp luật;

Nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện, đơn kháng cáo của nguyên đơn, bác yêu cầu độc lập của ông Tr; yêu cầu ông H giao trả lại cho ông Q căn nhà, đất đang tranh chấp và buộc ông H trả số tiền thuê nhà 48.000.000đ;

Luật sư bảo vệ cho bị đơn phát biểu ý kiến: Căn cứ vào giấy nhận tiền ngày 3/8/2010, thể hiện ông Q có nhận tiền mua bán nhà cho ông Tr; trong nội dung biên nhận tiền cũng nói rõ là ông Tr bán căn nhà cho ông H; ông Q có biết việc mua bán nhà, đất này; tại biên bản ngày 23/3/2011 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX, ông Q cũng thể hiện là đứng tên dùm nhà đất cho ông Tr và có biết việc ông Tr bán nhà cho ông H; nên ông Tr yêu cầu xác lập quyền sử dụng, quyền sở hữu căn nhà, đất ở cho ông Tr là có cơ sở; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên án sơ thẩm; còn việc mua bán giữa ông Tr và ông H không tranh chấp, tự thỏa thuận không tranh chấp trong vụ án này;

Phần tranh luận:

Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn: Không có văn bản nào giữa ông Tr và ông Q thỏa thuận đứng tên căn nhà, đất ở dùm; hai bên cũng chưa lần nào đối chất vụ việc này; chưa văn bản nào nói việc cấp giấy cho ông Q là không đúng pháp luật;

Luật sư bảo vệ cho bị đơn: Chính văn bản tại cơ quan Thi hành án ông Q đã thừa nhận việc đứng tên dùm ông Tr; việc này cũng chưa có văn bản này phủ nhận; hay ông Q có khiếu nại nên đề nghị Hội đồng xét xử có xem xét;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật;

- Về nội dung: Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, cho thấy, cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đang chấp cho ông Tr là có căn cứ; ông Q không cung cấp chứng cứ gì mới cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở để chấp nhận; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án bản án dân sự sơ thẩm;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Văn Q nộp đơn kháng cáo và đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Các đương sự có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 296 của Bộ Luật tố tụng Dân sự xét xử theo thủ tục chung.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần văn Q thì thấy; căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 146,90m² tọa lạc tại khóm TK1, phường MH, thành phố LX theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03068 QSDĐ/gA ngày 17/10/2002, hồ sơ kỹ thuật khu đất số 819-1/LX 2002 ngày 10/10/2002 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001080354 ngày 22/3/2004 cấp cho ông Trần Văn Q và bà Phạm Bạch C (vợ ông Q đã chết năm 2004);

[3.1] Về nguồn gốc căn nhà, đất ở ông Q nhận chuyển nhượng của bà Lê Kim Th và ông Trần Văn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2002 trị giá 140.000.000đ nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trị giá 65.000.000đ, trên đất chuyển nhượng đã có căn nhà;

[3.2] Ông Nguyễn Chí Tr thì cho rằng do chỗ bạn bè thân tình và lúc đó ông Tr đang đương chức nên có nhờ ông Q đứng ra mua, đứng tên nhiều miếng đất, chứ không riêng căn nhà đất đang tranh chấp này; Tại phiên tòa phúc thẩm ông Q cũng thừa nhận có việc này, là đứng tên dùm ông Tr rất nhiều lần nhưng đã bán hết không có phát sinh tranh chấp; riêng căn nhà, đất này là của ông Q mua, chứng không phải ông Tr;

[3.3] Căn cứ vào Giấy nhận tiền mua bán đất ngày 03/8/2010 có nội dung “Ông H thanh toán cho ông Tr số tiền 100.000.000đ và ông Tr ủy quyền cho ông Q nhận số tiền này và ông Q bàn giao giấy tờ nhà cho ông H, còn giấy đất sẽ bàn giao sau 3 tháng kể từ ngày này”; tại Biên bản về việc ông Q yêu cầu kê biên tài sản để thi án do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX lập ngày 23/3/2011 ông Q trình bày “phần đất trên (căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 146,90m²

tọa lạc tại khóm TK1, phường MH, thành phố LX) là do ông Tr nhờ ông Q đứng tên dùm và có biết việc ông Tr bán cho ông H;

Tại phiên tòa phúc thẩm, chính ông Q thừa nhận trước đây cũng từng đứng tên dùm cho ông Tr rất nhiều diện tích cũng chỉ thỏa thuận miệng, nhưng đã chuyển nhượng hết rồi. Ông Q cũng thừa nhận chữ viết, ký tên nhận 100.000.000đ thể hiện trong biên nhận ngày 03/8/2010 là do ông viết, ký tên ở phần có nhận tiền và ông Q có đọc lại nội dung; các văn bản tại biên nhận tiền ngày 3/8/2010 và biên bản của Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX lập ngày 23/3/2011, sau khi lập trong thời gian dài ông Q cũng không phản đối hay khiếu nại gì đối với các văn bản này. Ông Q không chứng minh được có biên nhận giao nhận tiền và bàn giao căn nhà, đất ở với bà Th, ông Đ;

[3.4] Sự thừa nhận của ông Q như đã phân tích tại mục [3.2], [3.3]; căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây được xem là tình tiết *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản,..”*, là những tình tiết sự kiện không phải chứng minh. Nên, giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất ở giữa ông Trần Văn Q với bà Lê Kim Th, ông Trần Văn Đ lập ngày 02/10/2002 được xem là lừa dối do phía ông Q lừa dối đứng tên dùm ông Tr; theo Điều 132 Bộ Luật dân sự 2005; nay Điều 127 Bộ Luật dân sự 2015 qui định *“Lừa dối trong giao dịch là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó”*. Cấp sơ thẩm xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/10/2002 giữa giữa ông Trần Văn Q với bà Lê Kim Th, ông Trần Văn Đ và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03068 QSDĐ/gA ngày 17/10/2002, hồ sơ kỹ thuật khu đất số 819-1/LX 2002 ngày 10/10/2002 cấp cho ông Trần Văn Q và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001080354 ngày 22/3/2004 cấp cho ông Trần Văn Q và bà Phạm Bạch C là có cơ sở;

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q về việc yêu cầu ông Tôn Phước H trả tiền thuê nhà thì thấy, do tài sản ông Q chỉ đứng tên dùm ông Tr, như phân tích ở mục [3.2] và [3.3], nên khi cho người khác ở nhờ nhà đều hỏi ý kiến ông Tr, như trường hợp của bà Tuyết L, ông Công Ngh cũng được ông Tr cho ở nhờ, mà không cần hỏi ý kiến ông Q; sau đó ông Tr có làm giấy tờ sang nhượng lại cho ông H, chính ông Q cũng biết nên giao giấy tờ sở hữu nhà cho ông H giữ, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hẹn sau 3 tháng sẽ giao cho ông H; nên việc ông Q kiện yêu cầu trả tiền thuê nhà không có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với giao dịch chuyển nhượng nhà, đất ở giữa ông Tr với ông H do các bên không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này, nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu sau này có tranh chấp thì được giải quyết bằng vụ án khác;

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q không cung cấp chứng cứ gì mới có giá trị pháp lý liên quan đến vụ án đang giải quyết; nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Q;

Ý kiến Viện kiểm sát không chấp nhận kháng cáo của ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm là đồng quan điểm với Hội đồng xét xử; đối với ý kiến của các Luật sư được ghi nhận trong bản án và được xem xét thảo luận trong quá trình Hội đồng xét xử nghị án;

[7] Về án phí dân sự: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông Q lẽ ra ông Q phải chịu tiền án phí dân sự theo quy định pháp luật; tuy nhiên ông Q là người cao tuổi, có làm đơn xin miễn án phí ở giai đoạn phúc thẩm; căn cứ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Hội đồng xét xử chấp nhận miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Q;

Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 1 điều 148; điều 296 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 105, 186, 187, 188, 191, 194, 195 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 132 Bộ Luật dân sự 2005; Điều 127 Bộ Luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Q;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2021/DS-ST ngày 20/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố LX về phần tiền án phí dân sự;

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn Q yêu cầu ông Tôn Phước H và bà Nguyễn Thị Mai Tr giao trả căn nhà gắn liền với phần đất diện tích 146,90m², thuộc tờ bản đồ số 011, thửa số 3, tọa lạc tại khóm TK1, phường MH, thành phố LX, tỉnh An Giang.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn Q yêu cầu ông Tôn Phước H và bà Nguyễn Thị Mai Tr trả tiền thuê nhà với số tiền 48.000.000đ (bốn mươi tám triệu đồng).

[3] Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tr: Công nhận quyền sở hữu căn nhà gắn liền với quyền sử dụng phần đất diện tích 146,90m², thuộc tờ bản đồ số

011, thửa số 3, tọa lạc tại khóm TK1, phường MH, thành phố LX thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Chí Tr.

[4] Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2002, giữa ông Trần Văn Q với bà Lê Kim Th, ông Trần Văn Đ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03068 QSDĐ/gA ngày 17/10/2002, hồ sơ kỹ thuật khu đất số 819-1/LX 2002 ngày 10/10/2002 cấp cho ông Trần Văn Q và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001080354 ngày 22/3/2004 cấp cho ông Trần Văn Q và bà Phạm Bạch C.

[5] Ông Nguyễn Chí Tr được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn Q phải nộp số tiền 2.624.000đồng (ông Q đã nộp đủ).

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Trần Văn Q được miễn toàn bộ; ông Q được nhận lại 1.400.000đ (Một triệu bốn trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 02585 ngày 16/4/2015 và số 02592 ngày 21/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố LX;

Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

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 án 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 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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 6,7 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND. AG (1)
- TAND TP-LX (1)
- THA TP-LX (1).
- Toà Dân sự (2)

- Văn phòng.(1)
- Phòng KTNV & THA (1)
- Đường sự “ Để thi hành ”
- *Lưu: HS.*

Nguyễn Văn Sơn