

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 152/2022/DS-PT

Ngày: 30 – 12 – 2022

V/v tranh chấp “Hợp đồng mượn nhà
và quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng
Bà Nguyễn Thị Ngoan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Đào – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 149/2022/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng mượn nhà, quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Kh, sinh năm 1955. Địa chỉ: Ấp TH, xã VH, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Kh: Bà Hồ Huỳnh Tô H, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp AK, xã VMB, huyện HB, tỉnh BL. Địa chỉ liên lạc: Số 45H, đường Lê D, Khóm 7, Phường 1, thành phố BL, tỉnh BL. Văn bản ủy quyền ngày 15/7/2022 (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Tô Thái Q, sinh năm 1970 (tên thường gọi: ù) (Có mặt)

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1976 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp TH, xã VH, huyện VL, tỉnh BL.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Tô Thái Q và bà Trần Thị H: Ông Trịnh Thanh Nh, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Trịnh Thanh M thuộc Đoàn Luật sư tỉnh BL (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Tô Kim Ng, sinh năm 1998 (Có mặt)

2. Chị Tô Ngọc Ch, sinh năm 2003 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp TH, xã VH, huyện VL, tỉnh BL.

3. Bà Tăng Thị S, sinh năm 1959. Địa chỉ: Ấp TH, xã VH, huyện VL, tỉnh BL (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H là bị đơn và chị Tô Kim Ng, chị Tô Ngọc Ch là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Kh là bà Hồ Huỳnh Tố H trình bày: Vào ngày 28/12/2018, ông Ngô Kh có nhận chuyển nhượng của ông Tô Thái Q và bà Trần Thị H 01 căn nhà cấp 4 chiều ngang 4,7m, chiều dài 19,82m gắn liền với thửa đất số 43 tờ bản đồ số 51, diện tích 86,5m² (diện tích theo đo đạc thực tế là 103,7m²) với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng này có lập thành “*Hợp đồng mua bán nhà và đất ở*” hai bên ký tên. Sau đó, ông Ngô Kh đã thanh toán đủ tiền cho ông Q và đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 002915, số vào sổ cấp GCN: CH03383 ngày 27/6/2019.

Do ông Q trình bày hoàn cảnh gia đình khó khăn và hỏi mượn lại căn nhà nêu trên để ở tạm thì được ông Kh đồng ý cho ông Q mượn nhà, đất để ở trong thời hạn 03 năm, từ ngày 29 tháng 12 năm 2018 đến ngày 29 tháng 12 năm 2021, hết thời hạn này ông Q và bà H phải giao trả nhà, đất cho ông Kh quản lý, sử dụng; hai bên có lập thành “*Hợp đồng cho mượn nhà và đất ở*” cùng ngày 28/12/2018. Khi đến thời hạn giao nhà, đất mượn ở nhờ nhưng ông Q, bà H không giao trả lại nhà, đất nêu trên cho ông Kh nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Nay, ông Kh yêu cầu ông Q và bà H phải trả lại căn nhà và đất có kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, nền lát gạch men, mái lợp toli xi măng, trần nhà la phong được xây dựng trên thửa đất số 43 tờ bản đồ số 51, diện tích theo đo đạc thực tế là 103,7m², tọa lạc tại: Ấp Tam H, xã Vĩnh H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu. Ngoài ra, ông Kh không còn ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Theo ông Tô Thái Q và bà Trần Thị H là bị đơn trong vụ án trình bày: Ông Q thừa nhận có làm hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ở đề ngày 28/12/2018 và hợp đồng cho mượn nhà và đất ở cùng ngày 28/12/2018 để chuyển nhượng nhà và đất ở như lời trình bày của ông Kh. Ông Q thừa nhận có trực tiếp ký tên vào hợp đồng nêu trên nhưng bà Trần Thị H không có trực tiếp ký tên vào hợp đồng mua bán nhà và đất nêu trên nên ông Q, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Kh đòi ông Q, bà H giao trả nhà và diện tích đất theo đo đạc thực tế là 103,7m², tọa lạc tại: Ấp Tam H, xã Vĩnh H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu. Bà H đồng ý với ý kiến của ông Q, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị S trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Ngô Kh, không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tô Kim Ng và chị Tô Ngọc Ch (là các con của ông Q, bà H) trình bày: Tại phiên tòa thống nhất với ý kiến của ông Q, bà H không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Từ nội dung trên, Bản án số 102/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện VL quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Kh đối với ông Tô Thái Q và bà Trần Thị H về việc tranh chấp hợp đồng mượn nhà và quyền sử dụng đất.

2. Buộc ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H, chị Tô Kim Ng, chị Tô Ngọc Ch cùng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời những tài sản trong nhà, trên đất để giao trả lại cho ông Ngô Kh, bà Tăng Thị S 01 (một) căn nhà cấp 4 (loại nhà IV.42) có kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, mái lợp tol xi măng, trần la phong, nền gạch men, kích thước chiều ngang 4,7m x dài 21,8m và diện tích đất theo đo đạc thực tế là 103,7m² thuộc thửa 43, tờ bản đồ số 51, tọa lạc ấp Tam H, xã Vĩnh H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí, số đo như sau: Hướng Đông giáp đất bà Trịnh Phương Thảo, hướng Tây giáp lối đi công cộng, hướng Nam giáp đường Cầu Sập – Ninh Quới – Ngan Dừa, hướng Bắc giáp kênh xáng Cầu Sập – Ngan Dừa.

(Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 17/8/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu là một bộ phận không thể tách rời của Bản án).

3. Cho phép ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H, chị Tô Kim Ng, chị Tô Ngọc Ch được lưu cư tại căn nhà, đất được nêu tại mục 2 của phần quyết định này trong thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày 16/9/2022 để tìm nơi ở khác. Hết thời hạn này, ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H, chị Tô Kim Ng, chị Tô Ngọc Ch phải có nghĩa vụ giao trả lại căn nhà và diện tích đất nêu trên cho ông Ngô Kh và bà Tăng Thị S.

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

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H là bị đơn và chị Tô Kim Ng, chị Tô Ngọc Ch là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét: Đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng cho ông Ngô Kh, không đồng ý giao trả nhà cho ông Ngô Kh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H, chị Tô Kim Ng và chị Tô Ngọc Ch vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H là Luật sư Trịnh Thanh Nh trình bày ý kiến tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà giữa ông Ngô Kh và ông Tô Thái Q là hợp đồng giả cách, cản trở nợ với nhau, ông Q thiếu nợ ông Kh nên chuyển nhượng nhà, đất để trừ nợ. Quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Kh là không đúng quy định pháp luật. Vì theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Kh thể hiện nguồn gốc đất là của cha mẹ ông Q cho ông Q, đến năm 2007 ông Q chuyển nhượng lại cho ông Kh nhưng hợp đồng chuyển nhượng cho ông Kh trên thực tế là năm 2018. Gia đình ông Q sống trên căn nhà và đất nêu trên hơn 30 năm liên tục không có giao nhà cho ông Kh. Đề nghị: Hội đồng xét xử giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà giữa ông Ngô Kh và ông Tô Thái Q.

Ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H, chị Tô Kim Ng và chị Tô Ngọc Ch thống nhất với ý kiến của Luật sư không có ý kiến bổ sung.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Kh là bà Hồ Huỳnh Tố H trình bày ý kiến tranh luận: Ông Q thừa nhận có việc chuyển nhượng nhà, đất và mượn nhà để ở. Đây là tình tiết được ông Q thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Q cho rằng nhà, đất là của cha mẹ ông nhưng tại phiên tòa ông Q thừa nhận cha mẹ đã cho ông Q từ năm 1990 nên ông Q có quyền chuyển nhượng nhà, đất. Giữa ông Q và ông Kh không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất mà ông Kh khởi kiện đòi lại nhà, đất cho mượn ở, còn ông Q kháng cáo yêu cầu chuộc lại nhà, đất đã chuyển nhượng cho ông Kh. Theo hồ sơ địa chính thể hiện vợ chồng ông Q, bà H đứng tên trên sổ mục kê đất đai nhà, đất nêu trên và các anh em của ông Q đều không có ý kiến gì. Đề nghị: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội

đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H, chị Tô Kim Ng và chị Tô Ngọc Ch. Đề nghị: Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án số 102/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H, chị Tô Kim Ng và chị Tô Ngọc Ch gửi đến Tòa án nhận ngày 30/9/2022 còn trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; xét thấy sự vắng mặt của bà suôn không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, việc vắng mặt cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên là đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H, chị Tô Kim Ng và chị Tô Ngọc Ch yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét: Đồng ý trả lại tiền chuyên nhượng nhà, đất cho ông Ngô Kh, không đồng ý giao trả nhà cho ông Ngô Kh, thấy rằng:

[2.1] Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/8/2022 (Bút lục 74) thể hiện: 01 (một) căn nhà cấp 4 (loại nhà IV.42) có kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, mái lợp tol xi măng, trần la phong, nền gạch men, kích thước chiều ngang 4,7m x dài 21,8m và diện tích đất theo đo đạc thực tế là 103,7m² thuộc thửa 43, tờ bản đồ số 51, tọa lạc ấp Tam H, xã Vĩnh H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí, số đo như sau: Hướng Đông giáp đất bà Trịnh Phương Thảo, hướng Tây giáp lối đi công cộng, hướng Nam giáp đường Cầu Sập – Ninh Quới – Ngan Dừa, hướng Bắc giáp kênh xáng Cầu Sập – Ngan Dừa.

[2.2] Xét nguồn gốc đất: Theo ông Q xác định căn nhà, diện tích đất nêu trên của ông Q, bà H đã được mẹ ruột của ông Q là bà Nguyễn Thị Th tặng cho từ năm 1990 và quá trình sử dụng đất vợ chồng ông Q, bà H chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã đăng ký kê khai đứng tên trên Sổ mục kê diện tích 86,9m² thuộc thửa 43, tờ bản đồ số 51 (Bút lục 144) và được anh, em ruột của ông Q là ông Tô Thái H, bà Tô Kim C thừa nhận. Như vậy, nhà và đất nêu trên thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Q.

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Tô Thái Q thừa nhận ngày 28/12/2018 có trực tiếp thỏa thuận, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên thửa đất số 43, tờ bản đồ số 51, diện tích 86,5m² (diện tích theo đo đạc thực tế là 103,7m²) cho ông Ngô Kh với giá 1.100.000.000 đồng và ký hợp đồng cho mượn nhà và đất ở cùng ngày để mượn lại căn nhà và đất ở trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày 29/12/2018 đến ngày 29/12/2021. Đây là tình tiết, sự kiện được bị đơn ông Tô Thái Q thừa nhận nên thuộc trường hợp không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà ngày 28/12/2018 giữa ông Kh với ông Q, bà H (Bút lục 06, 182) đã được lập thành văn bản. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch đó thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”*. Mặc dù, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà chỉ có chữ ký giữa các bên ông Kh, ông Q và bà H, không được công chứng, chứng thực, không đúng theo quy định của pháp luật về mặt hình thức nhưng giao dịch chuyển nhượng giữa ông Q, bà H với ông Kh đã hoàn thành, ông Q đã giao nhà, đất cho ông Kh và ông Kh đã nhận nhà, đất, đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Q, hợp đồng đã được thực hiện xong nên căn cứ quy định nêu trên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà giữa ông Kh với ông Q, bà H có hiệu lực pháp luật. Hiện nay, ông Kh đã được Ủy ban nhân dân huyện VL, tỉnh BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/6/2019, diện tích 86,5m² đất ở nông thôn, tại thửa 43, tờ bản đồ số 51, tọa lạc ấp Tam H, xã Vĩnh H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu (Bút lục 142).

[2.5] Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh (Bút lục từ số 122 đến số 142) đảm bảo đúng trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn nhà nêu trên là hợp pháp, đảm bảo đúng quy định tại các Điều 500, 501 Bộ luật Dân sự, các Điều 179, 188 Luật Đất đai.

[2.6] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Tô Thái Q không thừa nhận chữ ký “H” trong hợp đồng mua bán nhà, đất ở ngày 28/12/2018 là của bà H trực tiếp ký vào nhưng ông Q không rõ ai ký thay cho bà H. Tuy nhiên, khi Tòa án ban hành Thông báo nộp tiền chi phí tố tụng để giám định chữ ký của bà H nhưng ông Q không nộp tiền theo quy định tại Điều 160 Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có chứng cứ chấp nhận lời trình bày của ông Q. Mặt khác, theo án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có nội dung: *“Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng, nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”* nên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Kh và ông Q đã có hiệu lực pháp luật.

[2.7] Xét hợp đồng cho mượn nhà và đất ở (Bút lục 05): Ông Q thừa nhận sau khi chuyển nhượng nhà đất ngày 28/12/2018 cho ông Kh, ông Q đã mượn lại căn nhà và đất nêu trên để ở trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày 29/12/2018 đến ngày 29/12/2021, hai bên có ký hợp đồng cho mượn nhà, đất ở và được ông Q thừa nhận. Ông Q, bà H, chị Ch, chị Ng kháng cáo yêu cầu được trả giá trị nhà đất cho ông Kh. Trong vụ án này không ai tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Kh với ông Q, bà H. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm ông Q yêu cầu được trả giá trị nhà đất nêu trên cho ông Kh nhưng người đại diện theo ủy quyền của ông Kh không đồng ý.

Từ đó, Hội đồng xét xử xét thấy, việc ông Kh cho ông Q, bà H mượn lại nhà, đất ở sau khi nhận chuyển nhượng là có diễn ra trên thực tế; đến nay đã hết thời hạn mượn nhà, đất mà ông Q, bà H không giao trả nhà, đất cho ông Kh nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Kh; buộc ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H, chị Tô Kim Ng, chị Tô Ngọc Ch cùng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời những tài sản cá nhân trong nhà, trên đất để giao trả lại cho ông Ngô Kh, bà Tăng Thị S diện tích đất theo đo đạc thực tế là 103,7m² và 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, mái lợp tol xi măng, trần la phong, nền gạch men, kích thước căn nhà chiều ngang 4,7m x dài 21,8m thuộc thửa 43, tờ bản đồ số 51, tọa lạc ấp Tam H, xã Vĩnh H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu như cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

[3] Về quyền được lưu cư: Cấp sơ thẩm cho phép gia đình ông Tô Thái Q được quyền lưu cư trong thời gian 03 tháng, kể từ ngày xét xử sơ thẩm để tìm nơi ở khác. Xét thấy, thời gian quá ngắn sẽ không đảm bảo việc tìm nơi ở khác nên cấp phúc thay đổi thời gian lưu cư, cho phép gia đình ông Q được quyền lưu cư trong thời gian 06 tháng, kể từ ngày tuyên án phúc thẩm để tìm nơi ở khác là phù hợp.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Bản án dân sự sơ thẩm là đúng quy định pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H, chị Tô Kim Ng và chị Tô Ngọc Ch; không có căn cứ chấp nhận ý kiến của Luật sư Trịnh Thanh Nh; có căn cứ chấp nhận ý kiến của bà Hồ Huỳnh Tố H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án số 102/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm 102/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H, chị Tô Kim Ng và chị Tô Ngọc Ch kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H, chị Tô Kim Ng và chị Tô Ngọc Ch. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 160; khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 494, 496, 499, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; các Điều 179, 188, 203 Luật Đất đai; điểm a khoản 1 Điều 24, các khoản 1, 2 Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Kh đối với ông Tô Thái Q và bà Trần Thị H về việc tranh chấp hợp đồng mượn nhà và quyền sử dụng đất.

2. Buộc ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H, chị Tô Kim Ng, chị Tô Ngọc Ch cùng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời những tài sản trong nhà, trên đất để giao trả lại cho ông Ngô Kh, bà Tăng Thị S 01 (một) căn nhà cấp 4 (loại nhà IV.42) có kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, mái lợp tol xi măng, trần la phong, nền gạch men, kích thước chiều ngang 4,7m x dài 21,8m và diện tích đất theo đo đạc thực tế là 103,7m² thuộc thửa 43, tờ bản đồ số 51, tọa lạc ấp Tam H, xã Vĩnh H, huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí, số đo như sau: Hướng Đông giáp đất bà Trịnh Phương Thảo, hướng Tây giáp lối đi công cộng, hướng Nam giáp đường Cầu Sập – Ninh Quới – Ngan Dừa, hướng Bắc giáp kênh xáng Cầu Sập – Ngan Dừa.

(Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 17/8/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu là một bộ phận không thể tách rời của Bản án).

3. Ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H, chị Tô Kim Ng, chị Tô Ngọc Ch được lưu cư tại căn nhà, đất nêu trên trong thời hạn 06 (sáu) tháng, kể từ ngày 30/12/2022 để tìm nơi ở khác. Hết thời hạn này, ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H, chị Tô Kim Ng, chị Tô Ngọc Ch phải có nghĩa vụ giao trả lại căn nhà và diện tích đất nêu trên cho ông Ngô Kh và bà Tăng Thị S.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Tô Thái Q và bà Trần Thị H phải chịu 2.657.387 đồng. Ông Ngô Kh đã nộp tạm ứng số tiền 2.657.387 đồng, đã chi phí hết vào việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Buộc ông Q, bà H có nghĩa vụ trả lại cho ông Ngô Kh số tiền 2.657.387 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu khi án có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tô Thái Q và bà Trần Thị H cùng phải nộp 300.000 đồng. Ông Ngô Kh không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, ông Ngô Kh đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0001118 ngày 22/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H, chị Tô Kim Ng và chị Tô Ngọc Ch mỗi người phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ông Tô Thái Q, bà Trần Thị H, chị Tô Kim Ng và chị Tô Ngọc Ch đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng)

theo Biên lai thu số 0001183 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh L được chuyển thu án phí phúc thẩm.

6. Các phần khác của bản án sơ thẩm 102/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh L, tỉnh Bạc Liêu không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Vĩnh L;
- CCTHADS huyện Vĩnh L;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký tên và đóng dấu)

Huỳnh Thị Kiều Anh